



Lotissement communal 'Le Plat de Bévaux'
Règlement de la commercialisation et conditions générales de vente

OBJET DU REGLEMENT

Commercialisation de 27 parcelles libres
 Lotissement communal 'le Plat de Bévaux'

Le plan est annexé au présent cahier des charges. Les parcelles barrées sont réservées et ne sont plus accessibles à la vente. Ce plan est mis à jour régulièrement.

Le terrain d'assiette de l'opération a été divisé en 27 lots distincts, numérotés de 1 à 27

Le prix de vente a été décidé par délibération du conseil municipal. Il est fixé à 84 € TTC du m². Il comprend le bornage de la parcelle, les branchements (eau potable, eaux pluviales, eaux usées, électricité, téléphone et gaz naturel).

Le prix ne comprend pas : le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison, les différents abonnements (eau, électricité...), les frais d'actes notariés, la Taxe d'Aménagement liée au permis de construire.

Les parcelles sont en cours de bornage, la surface peut donc légèrement varier. Toutefois, le prix de vente est considéré comme un forfait, par parcelle, même en cas de légère variation en plus ou en moins de la surface

Lot	Surface en m2	Prix TTC
Lot 1	476	39 984,00 €
Lot 2	503	42 252,00 €
Lot 3	641	53 844,00 €
Lot 4	486	40 824,00 €
Lot 5	470	39 480,00 €
Lot 6	521	43 764,00 €
Lot 7	623	52 332,00 €
Lot 8	623	52 332,00 €
Lot 9	623	52 332,00 €
Lot 10	623	52 332,00 €
Lot 11	623	52 332,00 €
Lot 12	623	52 332,00 €

Lot 13	711	59 724,00 €
Lot 14	460	38 640,00 €
Lot 15	460	38 640,00 €
Lot 16	459	38 556,00 €
Lot 17	459	38 556,00 €
Lot 18	488	40 992,00 €
Lot 19	489	41 076,00 €
Lot 21	489	41 076,00 €
Lot 22	489	41 076,00 €
Lot 23	489	41 076,00 €
Lot 26	403	33 852,00 €
Lot 27	408	34 272,00 €

TITRE I – REGLEMENT DE COMMERCIALISATION

Article 1 – Objet du règlement

La Commune de Verdun ouvre à la vente 27 lots à bâtir libres de constructeurs au sein du lotissement dénommé 'le Plat de Bévaux' autorisé suivant le Permis d'Aménager n° 055 545 19 00004 en date du 20 mars 2020.

Cette démarche, conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire a été adoptée par délibération du conseil municipal en date du 13 avril 2021, qui tend à la cession de gré à gré de lots libres de construction, n'est pas soumise à une procédure réglementaire d'appel public à la concurrence.

Pour autant, dans un souci de transparence, il est décidé d'assortir le processus de sélection d'un règlement portant consignation des modalités de consultation et des conditions générales de vente. Tout candidat intéressé acceptera sans réserve aucune, ni contestation les dispositions du présent règlement.

Article 2 – Publicité

Une publicité portant information de l'ouverture de la commercialisation a été affichée sur le site et en divers lieux municipaux (services Accueil-Urbanisme-Patrimoine...). L'information a également été relayée via le site Internet de la Ville de Verdun et par un article paru dans l'Est Républicain.

Article 3 – Organisation de la commercialisation des terrains

3.1. Admissibilité

Seront admissibles au titre de la présente commercialisation toutes les personnes physiques souhaitant accéder à la propriété désirant construire une résidence d'habitation. Les sociétés et structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilières, ne peuvent candidater.

Une seule habitation ne peut être construite par lot.

Chaque candidat postule pour deux terrains contigus maximum.

Le dépôt de candidatures multiples (plusieurs dossiers pour le même foyer) est interdit.

La commune de Verdun se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites.

3.2. Modalités de sélection

La commercialisation est organisée en quatre phases :

1. Déclaration des candidatures
2. Examen des offres
3. Réservation du lot si offre complète
4. Délibération du Conseil Municipal

3.3. Dépôt de candidature, modalités

Les candidats transmettent leur candidature sur l'adresse mail suivante :

platdebevaux@grandverdun.fr

L'objet du mail précise « Plat de Bévaux – Offre d'achat »

Le mail de candidature contient :

- la fiche de renseignement
- l'attestation d'une banque assurant que le financement d'un projet d'acquisition comprenant l'achat du terrain et la construction d'une habitation est possible.

Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée sur une liste récapitulative.

3.4. Sélection des candidats

Les candidatures sont examinées dans l'ordre d'arrivée de chaque dossier.

La candidature est retenue si

- le dossier est complet
- les garanties financières sont suffisantes

Dès la candidature retenue, le ou les lots sont attribués dans l'ordre de priorité fixé par le demandeur sous réserve que la parcelle soit disponible. Une réponse est transmise dans les 4 semaines suivant le dépôt de l'offre.

Un courrier est transmis au demandeur indiquant la décision de la collectivité, que la réponse soit positive ou négative.

3.5. Rétractation

Le titulaire d'un lot dispose d'un délai de rétractation de 15 jours à compter de la date de réservation de la parcelle. En l'absence de rétractation, sa réservation est confirmée.

3.6. Décision finale

Le résultat de la sélection fait l'objet d'une décision formelle du Conseil Municipal qui autorisera le président à signer une promesse de vente ou un compromis de vente, et l'acte authentique.

Article 4 – Cession de lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire qui est désigné par la Ville de Verdun. L'acte pourra éventuellement être rédigé sous la forme administrative.

Les candidats attributaires des lots seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus au titre II du présent document pour la mise en œuvre de leur projet.

Le prix de vente des terrains est payable dans son intégralité le jour de la signature de l'acte de vente authentique, les frais afférents sont à la charge de l'acquéreur.

TITRE II – CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Le présent titre a pour objet de fixer les conditions de vente des terrains. Il constitue les dispositions bilatérales entre la Commune et chaque acquéreur. Il ne comporte aucune stipulation pour autrui et ne pourra en conséquence ni être opposé aux acquéreurs ou aux tiers, ni être évoqué par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

Article 5 – Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction sur son terrain d'une maison d'habitation qui devra être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur: Zone UC et aux documents du permis d'aménager – respect du polygone d'implantation.

Les procédés constructifs devront être étudiés au regard de l'étude géotechnique préalable (G1 PGC et G2 AVP) établi par FONDASOL ci-jointe.

La contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée après bornage par les soins d'un Géomètre Expert sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci disposeront d'un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte d'acquisition pour la faire vérifier, à leurs frais. Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation.

Article 6 – Propriété – Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle. En conséquence, toute intervention (entretien, élagage, bornage etc.) sur le terrain après signature de la vente sera à la charge de l'acquéreur.

Article 7 – Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots vendus seront et pourront être assujettis, à compter de l'entrée en jouissance

Article 8 – Réalisation des projets

Dans un souci de préservation de la qualité architecturale et paysagère de son territoire, la commune de Verdun sollicite régulièrement les conseils du CAUE de la Meuse (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) sur des projets urbains ou de constructions.

Dans cette logique, et afin de favoriser la qualité des réalisations au sein du lotissement, le service instructeur de la Ville de Verdun consultera, lors du dépôt de permis de construire, l'architecte conseil du CAUE dans le but de recueillir son avis sur le dossier.

Article 9 – Promesse de vente ou du compromis de vente

La promesse de vente ou le compromis seront signés dans le délai d'un mois suivant la notification de la délibération du conseil municipal. A défaut de signature, la réservation sera annulée sauf décision contraire de la commune de Verdun.

La vente est conclue sous conditions suspensives :

- Obtention d'un prêt immobilier pour l'ensemble du projet (terrain + construction) dans le délai de 45 jours suivants la signature de la promesse de vente sauf si l'acquéreur dispose des fonds propres. L'offre de prêt ou l'accord de principe doit être transmis à la ville de Verdun dès réception par l'acquéreur.
- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours dans le délai de 7 mois suivant la date de signature de la promesse ou du compromis

Seront également intégrées dans l'avant contrat et dans l'acte authentique les clauses suivantes :

- La subdivision d'un lot est interdite
- L'acquisition a pour objet de construire une maison d'habitation
- La revente du terrain nu n'est autorisée qu'au prix de cession entre la ville de Verdun et l'acquéreur primaire. Toute spéculation sur le terrain nu est interdite
- La construction édifiée ne peut être vendue dans un délai de 7 ans suivant la signature de l'acte authentique sauf dans les cas suivants :
 - o Mutation professionnelle
 - o Décès – succession
 - o Modification dans la situation maritale et familiale (Divorce, séparation, décès).

Article 10 – Autres délais

L'acheteur s'engage :

- A déposer le Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) dans un délai maximum de 2 mois à compter de l'obtention du permis de construire

- a réalisé les constructions et tous travaux annexes dans un délai maximum de 20 mois à partir de l'obtention du permis de construire ; l'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation d'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Article 11 – Sanctions à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent règlement de vente, la ville de Verdun pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et / ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement et successivement dans les conditions suivantes :

- Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 10, la commune le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai maximal d'un mois.

Si passé le délai fixé, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la commune pourra procéder à la résolution de la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle ne préfère recourir à des pénalités dont le montant est fixé à 1/1000ème du prix de cession par jour de retard avec un maximum de 10%.

Lorsque le montant des pénalités dues pour le retard aura atteint 10% du prix de vente, la commune pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

En cas de défaillance de l'acquéreur et de résolution de la vente, les lots seront proposés aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

- Résolution de la vente :

La cession pourra être résolue de plein droit par décision du vendeur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une des fractions quelconque de prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement, en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent règlement.

Le Maire,
Conseiller Départemental,

Samuel HAZARD