



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES LANDES

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE D'YCHOUX

Séance du 11 juillet 2023

Conseillers Municipaux en exercice : 18

Qui ont pris part à la délibération : 16

Date de la convocation :

05.07.2023

Date d'affichage

05.07.2023

L'an deux mille vingt-trois, le onze juillet à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie sous la présidence de M. **Vincent CASTAGNÈDE, Maire.**

Présents : Mme Stéphanie ABALLONI, Mme Sabine BUBIEN-VIU, Mme Valérie CHEVALLIER
Mme Sabrina DANIEL-CALONNE, Mme Sandrine LABASTE, Mme Ludiwine MOUNEYRES
M. Pierre-Mickaël BESSON, M. Éric BRÈTHES, M. Gérard CARRÈRE, M. Vincent CASTAGNÈDE,
M. François DEFALQUE, M. Vincent LOUBÈRE, M. Michel VALEN, M. Vincent VILARD

Absente : Mme Aurélie DESCOURS

Absente excusée : Mme Sonia LIHAN

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme Céline SÉGAUT a donné pouvoir à M. Vincent CASTAGNÈDE

M. Jérémy PERROU a donné pouvoir à M. Vincent VILARD

Secrétaire de séance : Mme Valérie CHEVALLIER

Objet de la délibération n°20230711_1 :

Lotissement communal « Lou Campot »

Vente de lots à bâtir

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée le projet de création du lotissement communal « Lou Campot » route de Perric, en vue de la vente de 20 lots à bâtir.

Les arrêtés concernant le permis d'aménager et le permis d'aménager modificatif ont été délivrés respectivement le 12 octobre 2021 et le 5 mai 2023.

Les travaux de viabilisation sont en voie d'achèvement.

Il convient désormais de déterminer le prix de vente en vue de leur commercialisation.

En fonction des modalités applicables en matière de TVA immobilière, la cession des lots est soumise à la TVA sur la marge.

Les frais relatifs à la régularisation des ventes seront pris en charge par les acquéreurs.

Après avoir récapitulé les dépenses liées à la viabilisation des terrains et sur proposition de la commission urbanisme, Monsieur le Maire propose de fixer le prix de vente des lots à 140 € HT/le m², avec une TVA sur la marge qui sera à rajouter.

Un calcul précis de la surface de chaque lot a été effectué par un géomètre. Un tableau de l'ensemble des lots est annexé à la présente délibération.

Pour satisfaire aux obligations de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, la question du prix de vente des lots a fait l'objet d'un avis de France Domaine, référencé sous le numéro 2022-40332-75284.

Le lotissement étant exclusivement dédié à la réalisation de maisons à usage d'habitation principale, les actes intégreront des clauses anti-spéculatives, le but de la collectivité étant de permettre une installation de jeunes ménages, de personnes n'ayant jamais accédé à la propriété, à un prix raisonnable, sans possibilité d'aubaine spéculative et financière à la revente par le(s) particulier(s).



Un dossier de candidature joint à la délibération a été formalisé par les membres de la commission urbanisme, sous la forme de règlement qui détaille :

- la procédure d'attribution des 20 lots,
- les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

La sélection des candidats s'effectuera selon deux phases :

- 1) une phase de candidature durant laquelle la commission de sélection des candidatures vérifiera les possibilités d'admission à un tarif préférentiel,
- 2) une phase de sélection des candidats selon un système de notation (cf. tableau de pondération dans le dossier de candidature)

En cas d'égalité de points, le lot sera attribué en fonction de la date de dépôt de la candidature, le document déposé le plus tôt ayant la priorité. En cas de nouvelle égalité, les candidats seront départagés par tirage au sort public en présence des candidats.

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente et classés selon les mêmes critères.

Monsieur le Maire donne intégralement lecture des délais de construction, du droit de préférence de la commune, ainsi que des quatre clauses anti-spéculatives :

« Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter de manière significative les travaux de construction de leur maison dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire.

Si dans ce délai de 3 ans, le propriétaire du lot n'est pas en mesure d'achever sa construction, il devra mettre en vente son lot.

Le prix de revente devra correspondre au prix d'achat du terrain majoré du coût des constructions et aménagements réalisés. »

« Droit de préférence de la commune

La commune pourra reprendre le lot, par préférence à tout acquéreur, dans les conditions suivantes :

- **si le lot est non bâti : reprise au prix d'achat ;**
 - **si la construction est inachevée :**
 - **le propriétaire peut produire les attestations d'assurance décennale des intervenants dans la construction : reprise du lot au prix d'achat majoré du coût des constructions réalisées, ou au prix fixé par le service des Domaines lorsqu'un avis est nécessaire,**
 - **le propriétaire ne peut pas produire les attestations d'assurance décennale des intervenants dans la construction : reprise du lot au prix d'achat, sous déduction des frais de démolition.**
- Dans tous les cas, une déduction de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires sera appliquée sur le prix d'achat.**

« Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, destinée prioritairement aux primo-accédants, la commune d'Ychoux a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

1) Destination du bien

Les acquéreurs s'engagent à implanter sur le terrain acquis une construction à usage d'habitation principale.

Aucune location de terrain ou de bâti ne sera autorisée.

En cas de revente, ces clauses devront être respectées.

2) Principe d'inaliénabilité

Il est interdit de mettre en vente le terrain bâti pendant une durée de 10 années pleines à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toute cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité sera sanctionnée par la nullité.

3) Dérogations au principe d'inaliénabilité

Il pourra être dérogé à la clause n°2 :

- **en cas de force majeure (décès, mutation professionnelle, séparation ou divorce, incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction) ET**
- **si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value (revente au prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des taxes éventuelles acquittées).**

4) Clause d'agrément de prix en cas de revente

En l'absence manifeste de toute intention spéculative et dans le cas de force majeure, les vendeurs devront obtenir l'accord de la commune sur le prix de vente avant toute cession.

Le prix de revente maximal sera déterminé par l'addition du prix d'achat du terrain, des frais et taxes sur l'acquisition, du coût de la construction et des aménagements revalorisés en fonction de l'indice du coût de la construction.



En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le lot reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge. »

Un cahier des charges a également été déposé avec le permis d'aménager du lotissement, rappelant entre autres les éléments ci-dessus. Il précise en matière de propriété et d'acquisitions foncières les droits et obligations des acquéreurs entre eux d'une part et vis à vis de la commune d'Ychoux. Ce document est juridiquement distinct du règlement du lotissement qui fixe les règles de construction.

Le Conseil Municipal est appelé à arrêter le prix de vente des terrains du lotissement communal « Lou Campot », à approuver le dossier de candidature et à autoriser Monsieur le Maire à signer les promesses et actes notariés de vente.

Vu l'avis de France Domaine, référencé sous le numéro 2022-40332-75284,

Considérant la nécessité de proposer à des prix attractifs des terrains à bâtir à des fins de construction d'habitation principale, afin d'attirer une population sur le territoire de la commune et d'éviter que les personnes résidant à Ychoux ne quittent le territoire communal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

-FIXE le prix de vente des lots viabilisés du lotissement communal « Lou Campot » au m² à 140 € HT, avec une TVA sur la marge qui sera à rajouter.

Les frais relatifs à la régularisation des ventes seront pris en charge par les acquéreurs.

-APPROUVE le dossier de candidature qui fait office de règlement pour la commercialisation des lots du lotissement,

-DÉCIDE de confier l'établissement des actes de vente à :

Maître Laurence LACOSTE, notaire au sein de l'étude de Maître William SOULIÉ
72 chemin de Pécam 40200 PONTENX-LES-FORGES,

-AUTORISE Monsieur le Maire à signer les actes de vente et toutes les pièces nécessaires pour la vente des lots.

Les recettes seront inscrites au budget Lotissement Lou Campot à l'article 7015.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme, à YCHOUX, le 13 juillet 2023.

Le Secrétaire,

Valérie CHEVALLIER

Le Maire,

Vincent CASTAGNÈDE