



DÉPARTEMENT  
DE LA VENDÉE  
ARRONDISSEMENT  
des SABLES D'OLONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

MAIRIE de L'ILE D'OLONNE

---

**CHARTRE APPLICABLE A LA**  
**VENTE DE LOTS A BATIR**  
**DANS LE LOTISSEMENT LE PETIT FOUQUET**

**Article 1 - Objet de la charte**

La Commune de l'Ile d'Olonne met en vente trois terrains communaux dans le lotissement du Petit Fouquet, identifiés sur le plan ci-annexé, selon un dispositif précis.

La présente charte a pour objet de définir et régler conventionnellement les conditions générales de vente qui seront consenties par les acquéreurs des lots du lotissement.

La Commune souhaite que les motivations pour lesquelles le lotissement a été créé ne soient pas remis en cause par la spéculation foncière.

**Article 2 – Opposabilité et force juridique de la charte**

Les règles visées par la présente charte s'imposent dans les rapports résultant de la commercialisation des lots entre la Commune et les propriétaires successifs des lots.

Tout acquéreur, en contrepartie de la sélection de sa candidature à l'acquisition d'un lot à des conditions financières avantageuses au regard du marché immobilier sera lié par le respect des obligations qui lui sont imparties au titre de la présente charte.

La signature de la présente charte ou des actes de vente entraînera l'adhésion complète aux dispositions de celle-ci, par chaque attributaire de lot.

Cette charte doit être mentionnée, in extenso, ou annexée dans tout acte translatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou d'une revente.

Les actes de vente, location et partage, qui seraient conçus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions de la présente charte sont réputés nuls.

Le respect des règles dégagées par la présente charte est assuré par le Maire de la Commune autorisé à saisir le Tribunal de Grande Instance des Sables d'Olonne.

**Article 3 - Conditions de vente des terrains**

Le prix des lots 7, 8 et 9 identifiés sur le plan ci-annexé a été fixé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018.

La Commune souhaitant favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages à ressources modérées, le prix de vente moyen est fixé à 67.72 €/ m<sup>2</sup>, prix inférieur à 20 % du prix de cession des autres lots privés du lotissement déjà sous compromis.

N° de lot	Surface totale	Surface constructible	Surface non constructible	Emprise au sol maximale autorisée	Surface de plancher maximale autorisée	Prix TTC
7	616 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	291 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	41 715, 50 €
8	654 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	44 288 , 90 €
9	832 m <sup>2</sup>	327 m <sup>2</sup>	505 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	56 343, 05 €

**Il s'agit de terrains bornés et disposant des équipements suivants :**

- branchement d'assainissement en attente
- branchement d'eau potable en attente
- branchement d'électricité en attente
- branchement téléphone en attente

**Cas des clôtures sur le lot 9**

**En limite sud du lot 9 le long de l'alignement avec la rue du Fief Dôme, le point de référence de la hauteur de la clôture sera pris au niveau de la rue du Fief Dôme et non sur le terrain du lot 9.**

**Article 4 – Personnes éligibles au dispositif**

**La vente de ces terrains est ouverte aux couples avec ou sans enfant et aux personnes seules avec ou sans enfant(s).**

Dans le cas où il y aurait plus de candidatures répondant à ces conditions que de terrains à vendre, une priorité sera accordée aux candidats totalisant le plus de points, selon le barème de point suivant :

Statut	Primo-accédant (ne pas avoir été propriétaire dans les 2 dernières années écoulées) et sans patrimoine immobilier à usage d'habitat hors indivision successorale	6
Pour les primo-accédants, lieu de résidence actuel du couple ou de la personne seule	Depuis plus d'un an :	
	Sur la Commune de l'Île d'Olonne	3
	Sur les Communes de Vairé, Ste Foy, St Mathurin	2
	Les Communes des Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne sur Mer, Autres Communes	1 0
Revenus annuels du ménage	Personnes répondant aux critères PLSA	1
Revenus annuels du ménage	Inférieurs à 40 000 €	2
	Compris entre 40 000 € et 50 000 €	1
	Supérieurs à 50 000 €	0
Enfants	De 12 ans et plus	0
	Entre 6 et 11 ans	2 par enfant
	Entre 3 et 6 ans	4 par enfant
	De moins de 3 ans	6 par enfant

Dans le cas de candidatures ex-aequo, un tirage au sort déterminera les candidats retenus si leur nombre devait être plus important que le nombre de lots disponibles.

## **Article 5 - Engagements des acquéreurs**

Chaque acquéreur des terrains s'engage à :

- déposer un dossier complet de permis de construire conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme et au règlement du lotissement le Petit Fouquet dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification de l'avis favorable d'attribution du lot.
- les acquéreurs s'engagent à signer l'acte d'acquisition authentique dans un délai de trois mois après la délivrance du permis de construire.
- à démarrer le chantier de construction au plus tard dans l'année suivant la signature de l'acte notarié de l'acquisition du terrain.
- à achever la construction dans un délai de 18 mois à compter de jour de l'obtention du permis de construire et à procéder au dépôt de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux.
- à emménager dans la construction dans un délai d'1 mois à compter de son achèvement
- à scolariser le(s) enfant(s) d'âge concerné dans une école maternelle et/ou primaire islaïse à partir de l'année scolaire suivant la date d'emménagement dans la construction et ce pendant toute la durée de scolarisation maternelle et primaire de (des) l'enfant(s), sauf le cas où la scolarité de l'enfant nécessite un établissement adapté.
- à y établir sa résidence principale, pendant au moins 8 ans à compter du jour de la signature de l'acte initial de vente. Toute location du bien est interdite.

Si l'un des engagements n'est pas respecté, l'ACQUEREUR devra rembourser la différence de valeur entre le prix déterminé dans l'acte d'achat du terrain et la valeur vénale, soit 20 % du prix d'acquisition du terrain.

Concernant les délais en matière de démarrage du chantier et d'achèvement du chantier, si les engagements ne sont pas respectés, le terrain sera rétrocédé à la Commune au prix payé par l'acquéreur, basé uniquement sur le prix du terrain.

**Dans le cas de la revente du bien** avant un délai de 8 ans à compter du jour de la signature de l'acte initial de vente, la Commune bénéficie d'un droit de préférence, qui sera inscrit dans l'acte authentique d'achat, l'acquéreur s'obligeant expressément à informer, par lettre recommandée avec accusé de réception, la Mairie de son souhait de revendre le lot acquis ainsi que les conditions de la revente. La Commune disposera alors d'un délai de deux mois, afin d'exercer ou non ledit droit de préférence. A défaut de renonciation expresse, dans ledit délai de deux mois, la Commune sera réputée avoir renoncé tacitement à son droit de préférence.

Toute convention contractée avec un tiers, en violation du pacte de préférence donnera droit à la Commune bénéficiaire de ce pacte d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur.

**Si la commune renonce à exercer son droit de préférence**, elle émettra un titre de recette et l'ACQUEREUR initial devra procéder, lors de la signature de l'acte authentique de vente au remboursement de 20 % du prix d'acquisition équivalents à la valeur vénale actuelle du terrain.

La date de la revente du bien s'entend par la date de l'acte authentique de vente.

La Commune renonce expressément à ces clauses si la non construction ou la revente de la résidence principale intervient à la suite d'une séparation du couple, d'un décès, d'une situation de handicap, d'une invalidité, d'une maladie grave, ou mutation professionnelle dans un rayon supérieur à 30 kms.

Le reversement de la somme devra intervenir au profit de la Commune dans un délai de 30 jours à compter de la signature de l'acte authentique. A défaut de reversement, cette somme sera productrice d'un intérêt conforme aux termes de la loi n° 75-619 du 11 juillet 1975 modifiée par la loi du 23 juillet 1989, définissant l'intérêt à taux légal ou tout autre taux s'y substituant.

L'ensemble de ces engagements sera inscrit dans l'acte notarié de vente du terrain et le cas échéant dans l'acte de revente du bien si celui-ci intervient avant le délai de 8 ans à compter du jour de la signature de l'acte initial d'acquisition du terrain.

## **Article 6 - Procédure de candidature**

La procédure de candidature se déroule en deux temps.

### **Présélection**

Les candidatures sont ouvertes du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 10 janvier 2019 et devront être déposées avant le 15 janvier 2019.

Les dossiers sont à télécharger sur le site [www.mairie-liledolonne.fr](http://www.mairie-liledolonne.fr) ou à retirer au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture.

lundi, mercredi et vendredi : 9h-12h // 14h-17h

mardi : 09h-12h et jeudi : 14h-17h

Les dossiers à retourner doivent comporter :

- le formulaire de demande fourni par la Commune complété et signé
- la lettre de candidature selon modèle fourni par la Commune, dûment paraphé et signé par chacun des candidats à l'acquisition
- la copie des avis d'impôt sur le revenu des 2 dernières années de chacun des candidats à l'acquisition
- pour les primo-accédants, la copie des justificatifs de domicile des deux dernières années (bail ou attestation en cas d'hébergement)
- la copie du livret de famille
- la copie de la carte d'identité de chacun des candidats à l'acquisition
- un courrier d'un établissement bancaire précisant le montant empruntable.

Le dossier complété doit être déposé sous enveloppe cachetée avec mention « Candidature Lotissement le Petit Fouquet – Ne pas ouvrir », contre récépissé au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du service :

lundi, mercredi et vendredi : 9h-12h // 14h-17h

mardi : 09h-12h et jeudi : 14h-17h

Chaque candidat à l'acquisition peut indiquer 3 vœux de lots à acquérir, par ordre de préférence.

### **Sélection**

L'ensemble des candidatures répondant aux conditions du dispositif sera présenté au Comité Consultatif Habitat qui procédera à leur classement.

Le 1<sup>er</sup> candidat au classement se verra attribuer le lot qu'il a indiqué en 1<sup>er</sup> vœu,

le 2<sup>ème</sup> candidat au classement se verra attribuer le lot qu'il a indiqué en 1<sup>er</sup> vœu ou en 2<sup>ème</sup> vœu si son 1<sup>er</sup> vœu a été attribué au 1<sup>er</sup> candidat. et ainsi de suite...

Les candidats retenus seront destinataires d'un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception, leur notifiant la décision de la Commune de l'Ile d'Olonne de retenir leur candidature pour l'acquisition d'un terrain, dans un délai d'un mois à compter de la fin de dépôt du dossier. A ce courrier sera joint un le règlement du PLU et du règlement du Lotissement le Petit Fouquet.

Les futurs acquéreurs devront motivés en mairie leur acceptation du lot attribué par une promesse d'achat contresignée (jointe au courrier de notification d'attribution) dans un délai d'une semaine au maximum.

## **Article 7 – Contrôle des engagements de acquéreurs**

Dès l'achèvement de la construction et dans un délai de 18 mois à compter du jour d'obtention du permis de construire, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (formulaire joint au permis de construire) sera déposée en Mairie.

Dans un délai de 1 mois à compter du jour du dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, l'acquéreur transmettra en Mairie un justificatif de domicile.

Aux fins de contrôle du respect de ses engagements, l'acquéreur s'engage à répondre à toute demande de la Commune de l'Ile d'Olonne.

## **Article 8 – demandes de renseignements**

Toute demande de renseignement peut être obtenue :

Auprès de Nadine TESSON

- par téléphone : 02.51.33.11.72

- par mail : [secretariat@mairie-liledolonne.fr](mailto:secretariat@mairie-liledolonne.fr)