

MAIRIE de L'ÎLE D'OLONNE

CHARTRE APPLICABLE A LA VENTE D'UN TERRAIN A BATIR 3BIS RUE DES EGLANTINES

Article 1 - Objet de la charte

La Commune de l'Île d'Olonne met en vente un terrain à bâtir communal 3bis allée des Eglantines, identifié sur le plan ci-annexé, cadastré section AH n° 366 selon un dispositif précis.

La présente charte a pour objet de définir et réglementer conventionnellement les conditions générales de vente qui seront consenties par l'(les) acquéreur(s) du lot.

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 du lot entre la Commune et le ou les propriétaire(s) du lot.

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

La signature de la présente charte ou de l'acte 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 du lot cadastré section AH n° 366 identifié sur le plan ci-annexé a été fixé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2025

La Commune souhaitant favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages à ressources modérées, le prix de vente moyen est fixé à 202 € 72 / m²

N° de lot	Surface totale	Prix
AH 366	661 m ²	134 000 €

Il s'agit d'un terrain borné et disposant sans les équipements suivants :

- **branchement d'assainissement**
- **branchement d'eau potable**
- **branchement d'électricité**
- **branchement téléphone**

- **Zone non aedificandi sur chaque limite séparative avec les voisins de gauche et droite.**
- **La hauteur maximum de construction est de 5m au faîtage ou 3.50m hauteur de mur à l'égout.**
- **En fond de parcelle, la construction d'une annexe inférieure à 10m² sera aussi possible dans les angles de la parcelle dans la zone non aedificandi**
- **Les haies existantes seront maintenues sur le terrain et conservées dans un bon état d'entretien.**

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 la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne	2
	Autres Communes	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 le ou les candidat(s) retenu(s).

Chaque acquéreur des terrains s'engage à :

- **déposer un dossier complet de permis de construire conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme et de la chartre applicable à ce lot dans un délai maximum de 12 mois à compter de l'acquisition.**

- **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 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'enfants, sauf le cas où la scolarité de l'enfant nécessite un établissement adapté.**

- **à y établir sa résidence principale, pendant au moins 5 ans à compter de l'achèvement de la maison.**

Toute location du bien est interdite, sauf autorisation de l'autorité municipale.

Si l'un des engagements n'est pas respecté, l'acquéreur s'engage à reverser la différence entre le prix de vente et le prix d'achat du terrain.

Dans le cas de la revente du bien avant un délai de 5 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, l'acquéreur s'engage à reverser la différence entre le prix de vente et le prix d'achat du terrain.

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 5 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 15 juillet 2025 au 10 septembre 2025 et devront être déposées le 10 septembre 2025 à 17h00 dernier délai.

Les dossiers sont à télécharger sur le site 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 de l'avis d'impôt sur le revenu de 2023 et la déclaration des revenus de 2025 correspondants aux revenus de 2024 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 Terrain à bâtir 9 allée du Rayon d'OR – 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

Sélection

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

Le 1^{er} candidat au classement se verra attribuer le lot.

Le(s) candidat(s) retenu(s) sera(ont) destinataire(s) d'un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception, leur notifiant la décision de la Commune de l'Île 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 le règlement du PLU et la charte du lot.

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'Île d'Olonne.

Article 8 – Demandes de renseignements

Toute demande de renseignements peut être obtenue :

Après de Nadine CHIRON

- par téléphone : 02.51.33.11.72

- par mail : urbanisme@mairie-liledolonne.fr