



Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le 13/02/2024

ID : 040-214002768-20240208-DEL11_2024-DE



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

Lotissement communal LESBAREYRES

Règlement de vente et d'attribution des lots

Adopté par la délibération n° 11.2024 du 8 février 2024

TABLE DES MATIÈRES

- 1- Objet du règlement**
- 2- Présentation**
- 3- Objectifs poursuivis**
- 4- Publicité**
- 5- Dépôt des candidatures**
- 6- Modalités et procédures d'attribution des lots**
- 7- Conditions relatives à la vente**
- 8- Documents annexes**



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de préciser les règles de vente et d'attribution des lots cédés par la commune de Saint-Michel-Escalus.

2 - Présentation

La commune de Saint-Michel-Escalus souhaite mener une politique d'urbanisme soucieuse de la maîtrise de la consommation foncière et de l'intégration des projets immobiliers. Dans ce cadre elle ouvre à la vente 15 lots autorisés par le permis d'aménager n° 040 276 22 X 0002 en date du 18 novembre 2022.

Le dossier complet du permis d'aménager est consultable en mairie.

Le lotissement est implanté au nord du centre bourg et comprend 15 lots à la vente d'une superficie comprise entre 634 m² et 1062 m².

3 - Objectifs poursuivis

Les objectifs fixés par la commune s'appuient sur les orientations du Plan Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration, confortées par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 qui a classé Saint-Michel-Escalus dans la liste des communes où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements tant pour les locataires que pour les futurs propriétaires. Par ailleurs la commune souhaite encourager le rajeunissement de la population mais aussi l'accession à la propriété.

Ce contexte conduit à privilégier d'une part l'installation de candidats qui ont un lien avec le territoire, et d'autre part l'installation de résidents permanents.

4 - Publicité

La commercialisation des lots fait l'objet d'un article dans la presse locale, sur le site internet de la commune et par affichage municipal.

Toutes les personnes ayant déjà manifesté leur intérêt pour l'acquisition d'un lot avant la commercialisation officielle seront informées par courriel de l'ouverture de la procédure.

5 - Dépôt des candidatures

À compter de l'annonce de la commercialisation les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot disposeront d'un délai de dix (10) semaines pour transmettre leur dossier à la mairie.

Le plan de vente, le règlement du lotissement, le cahier des charges, le formulaire de candidature, le présent règlement de vente et d'attribution des lots et la délibération fixant les prix de vente sont disponibles en téléchargement sur le site de la commune :



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

<https://www.saint-michel-escalus.fr> (Vie pratique → Urbanisme → Lotissement communal).

Le dossier de candidature ne sera étudié que s'il est constitué de l'ensemble des éléments indiqués dans le formulaire de candidature en annexe, dûment rempli et signé.

Le dossier doit être adressé sous pli cacheté à :

Monsieur le Maire

Candidature d'attribution - Lotissement Lesbareyres

178, route de la Mairie - 40550 Saint-Michel-Escalus.

S'il est déposé en mairie le dossier sera numéroté avec la date et l'heure d'arrivée et donnera lieu à l'établissement d'un récépissé.

S'il est envoyé en recommandé avec A/R la date retenue sera celle de la remise par la poste du courrier à la mairie.

Les horaires d'ouverture de la mairie sont consultables sur le site de la commune <https://www.saint-michel-escalus.fr>

Seules les candidatures déposées en mairie contre récépissé ou postées par courrier recommandé avec accusé de réception dans le délai de dix (10) semaines seront retenues pour étude. Chaque candidat ne peut déposer qu'un seul dossier. Afin d'éviter toute contestation, les demandes adressées par simple courrier ne seront pas recevables.

Après réception et enregistrement les courriers ne seront pas ouverts. L'ouverture des plis des candidatures sera effectuée après la date de clôture et en présence des membres de la commission.

6 - Modalités et procédure d'attribution des lots

Afin d'atteindre les objectifs rappelés au point 3 ci-dessus mais aussi pour permettre de classer les candidatures, des critères de notation ont été élaborés pour l'attribution des lots mis en vente.

Le terme « candidat » renvoie à une personne ou à plusieurs personnes (couple marié, pacsé, en union libre ou multi-acquéreurs).

Les candidatures qui ne présenteront pas un plan de financement permettant de mener à bien l'ensemble du projet immobilier ne seront pas retenues.

6.1 Candidatures aux lots numéros 10,11,14 et 15

Les candidatures retenues seront classées suivants le nombre de points résultant de l'application des critères ci-après :



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

1	Candidat(s) dont aucun des partenaires n'a jamais été propriétaire d'un logement	100
2	Candidat(s) résidant ou exerçant une activité professionnelle dans une commune de la communauté de communes « Côte Landes Nature »	60
3	Candidat(s) avec enfant(s) scolarisable(s)	40

En cas d'égalité de points le lot sera attribué en priorité au foyer le plus nombreux.

En cas de deuxième égalité le lot sera attribué aux candidats ayant un ou des enfants scolarisés à Léon ou à Linxe

En cas de troisième égalité le lot sera attribué par ordre d'enregistrement des dossiers.

6.2 Candidatures pour les autres lots

Les candidatures éligibles seront classées suivants le nombre de points résultant de l'application des critères ci-après :

1	Candidat(s) à une installation en résidence permanente et ayant une activité professionnelle dans une commune de la communauté de communes « Côte Landes Nature ». voir sur le site les communes de la CLN	100
2	Candidat(s) à une installation en résidence permanente et ayant une activité professionnelle	60
3	Candidat(s) à une installation en résidence permanente sans activité professionnelle	40

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du plus grand nombre de points obtenus en application des critères ci-dessous.

En cas d'égalité de points le lot sera attribué par ordre d'enregistrement des dossiers.

6.3 Décision

Le choix final des acquéreurs retenus sera notifié dans un délai de deux mois au plus à dater de la clôture des dépôts de candidatures.

Les candidats non retenus ou en liste d'attente seront informés par courriel.



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

En cas de désistement d'une ou de plusieurs candidatures retenues, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de points obtenus et avec les règles ci-dessus en cas d'égalité.

7 - Conditions relatives à la vente

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de vente du lotissement « Lesbareyres », de son règlement et du cahier des charges applicables à tout acquéreur d'un des lots le constituant. Ce règlement définit en particulier toutes les dispositions à respecter pour la réalisation des constructions.

Les candidats ne peuvent construire qu'un seul logement par lot, et ne destiner le bien acquis qu'à usage d'habitation.

Le prix de vente des lots a fait l'objet d'une délibération à laquelle il convient de se reporter.

Le prix de vente comprend :

- Le plan de vente ;
- Les branchements en limite de propriété :
 - Eau potable ;
 - Électricité basse tension ;
 - Regard eaux usées ;
 - Regard eaux pluviales ;
 - Regard pour le branchement de la fibre ;
 - La boîte aux lettres et le numéro du lot ;
 - La clôture et la haie vive intérieure en limite de l'espace public.

Le prix ne comprend pas

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la construction ;
- Les différents abonnements (eau, électricité, fibre ...) ;
- Les frais d'actes notariés ;
- La taxe d'aménagement (TA) ;
- La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).

Préalablement à la mise en vente des lots, la commune a fait procéder à leur bornage par le bureau de la SARL DUNE, Géomètres experts associés, situé 3 rue de Gascogne à Soustons (40141).

Le plan de vente définit les limites des lots, leur contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire. Il fera également mention de la surface de plancher constructible de chaque parcelle.



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

7.1 Délais de construction pour tous les lots

Les acquéreurs s'engagent à commencer les travaux de construction de leur maison dans un délai maximum de deux (2) ans 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 maximum de quatre (4) ans à compter de la date d'octroi du permis de construire.

En cas de non-respect de cette clause, la vente pourra être révoquée et le terrain nu 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 lui restant à sa charge.

Toutefois si un acquéreur se trouvait dans l'impossibilité de remplir les conditions découlant du présent article par cas de force majeure au sens juridique du terme, il pourra être accordé par délibération du conseil municipal un sursis ou une autorisation de revente du terrain à un prix fixé par cette délibération.

La commune de Saint-Michel-Escalus a fixé par ailleurs les conditions particulières suivantes :

- L'acquéreur s'interdit, avant d'avoir construit l'habitation, de consentir hypothèque sur le terrain ainsi vendu. Seront nulles toutes hypothèques conventionnelles consenties par l'acquéreur en infraction à cette condition.
- Toutefois, l'acquéreur pourra contracter tous emprunts utiles et nécessaires, et consentir toute affectation hypothécaire au profit de tous organismes de son choix, en vue du financement de l'acquisition dudit terrain et de sa construction, auquel cas la clause résolutoire ci-dessus ne s'appliquera pas.

7.2 Clause anti-spéculative pour les lots 10,11,14 et 15

La commune de Saint-Michel-Escalus consentant un effort financier sur ces lots, elle souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de revente.

Elle a donc décidé d'établir une clause anti-spéculative qui sera incluse dans chaque acte notarié, étant rappelé que les candidats ne peuvent acquérir qu'un seul lot qui ne peut accueillir qu'une construction.

Afin d'éviter toute spéculation, l'acquéreur ne pourra revendre le terrain ou l'immeuble construit par lui, avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition de la parcelle. Toute vente ou revente consentie au mépris de la présente serait nulle et non avenue.



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

Il pourra être dérogé à la clause ci-dessus si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure au sens juridique du terme, c'est-à-dire que l'évènement était imprévisible, irrésistible et extérieur et qu'il cède son bien sans faire de plus-value en proposant par exemple un nouvel acquéreur répondant aux mêmes critères que le cédant.

Toutefois, au cas où un acquéreur se trouverait dans l'impossibilité de remplir les conditions ci-dessus, pour une cause dont le bien-fondé sera apprécié par le conseil municipal, il pourra être accordé une dérogation aux présentes dispositions étant rappelé que la commune pourra se porter acquéreuse si elle le juge opportun.

8 – Documents annexes

- Le plan de situation
- Le plan de vente du lotissement
- Le règlement du lotissement
- Le cahier des charges du lotissement
- Le formulaire de « Candidature d'acquisition »
- La délibération fixant les prix de vente



Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le 13/02/2024

ID : 040-214002768-20240208-DEL11_2024-DE



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

FORMULAIRE DE CANDIDATURE D'ACQUISITION LOTISSEMENT COMMUNAL « LESBAREYRES »

Le dossier accompagné de tous les justificatifs est à déposer en mairie contre remise d'un accusé de réception horodaté ou à envoyer par pli postal recommandé avec A/R à :

Monsieur le Maire

Mairie de Saint-Michel-Escalus

Candidature d'attribution - Lotissement Lesbareyres

178 route de la Mairie

40550 Saint-Michel-Escalus

Ce dossier de candidature s'adresse exclusivement aux candidats répondant aux dispositions du règlement d'attribution adopté par la délibération du conseil municipal n° 11.2024 du 8 février 2024.

Il est utile de rappeler ici que s'engager à acheter un lot dans un lotissement implique de respecter l'ensemble des règles préétablies qui s'imposeront aux futures constructions et le cas échéant aux conditions de leur revente (notamment la clause anti-spéculative).

Ces règles figurent aux « Règlement du lotissement », « Cahier des charges » et au « Plan de vente », documents téléchargeables sur le site de mairie <https://www.saint-michel-escalus.fr>.

Avant tout achat, il convient de bien vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite.



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

IDENTITÉ DU OU DES DEMANDEURS

	DEMANDEUR	CO-DEMANDEUR
Nom		
Prénom		
Adresse actuelle		
Statut Locataire Propriétaire Occupant à titre gratuit	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Tél domicile ou portable		
E-mail		
Situation professionnelle		

COMPOSITION DU FOYER

Nombre de personnes :

Dont enfants :



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

OPTION TERRAIN POUR TOUS LES LOTS

Choix de la parcelle de terrain du lotissement « LESBAREYES », dans l'ordre de priorité suivant :

Lot souhaité	Priorité
.....	1
.....	2
.....	3
.....	4
.....	5

L'attribution des parcelles se fera sur la base des mêmes règles que celles fixées au point 6 ci-dessus.

PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE

Le dossier de candidature ne sera étudié que si celui-ci est complet et composé des pièces suivantes :

Pour tous les lots :

- Le présent formulaire de candidature à l'acquisition dûment complété et signé
- Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité de mener à bien le projet.
- Un justificatif de domicile
- La copie de la pièce d'identité du ou des demandeur(s)
- La déclaration sur l'honneur dûment signée

Pour les lots numéro 10,11,14 et 15 les justificatifs complémentaires suivants :

- Livret(s) de famille



DÉCLARATION SUR L'HONNEUR

Le (ou les) candidat(s) déclare(nt) (cocher les cases)

Pour tous les lots

- Avoir pris connaissance, en mairie ou sur son site internet <https://www.saint-michel-escalus.fr> du plan de vente, du règlement du lotissement, du cahier des charges et s'engager à les accepter et les respecter.
- Attester de la véracité des informations transmises.
- S'engager, s'il(ils) doit(vent) renoncer, à prévenir la municipalité dans les délais les plus courts.

Pour les lots numéro 10,11,14 et 15

- Avoir pris connaissance des conditions d'attribution des lots concernés.
- Avoir pris connaissance de la clause anti-spéculative qui s'appliquent en cas de revente anticipée de ces lots (cf. 7.2).

Date de la demande

Mention manuscrite « Je certifie exacts les renseignements ci-dessus. »

SIGNATURE OBLIGATOIRE DE TOUS LES PORTEURS DU PROJET (pour les multi-acquéreurs les documents seront signés par tous les demandeurs).

Signature (s)

Nous attirons votre attention sur le fait que les renseignements portés sur cette fiche vous engagent et que tout dossier incomplet ou transmis après le délai de dépôt sera rejeté.