



COMMUNE de CREST-VOLAND

OPERATION DE LA PETITE OURSE CHARTRE RELATIVE AUX CONDITIONS DE VENTE D'UN LOT

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I : PRESENTATION CONTEXTUELLE DE L'OPERATION

Article 1 : préambule

La commune de CREST-VOLAND offre à l'achat **un (1)** lot libre destiné à la construction d'une habitation individuelle constituant le tènement dénommé La Petite Ourse. Le projet est localisé au lieu-dit La Gave. La visite du lot est libre, celui-ci étant visible depuis le domaine public.

La vente du lot est réservée exclusivement **aux personnes physiques et aux sociétés sans objectif de promotion immobilière (uniquement les sociétés devant autoriser l'un de leurs associés ou actionnaires à utiliser le lot à titre de résidence principale).**

Le lot est exclusivement destiné à accueillir la résidence principale de l'acquéreur.

Cette démarche conduite sous l'autorité du maire en vertu de l'article L2541-19 du CGCT et qui tend à la cession de gré à gré du lot 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 d'attribution d'une chartre relative aux conditions de vente du lot.

Tout candidat intéressé acceptera sans réserve aucune, ni contestation les dispositions de la présente chartre approuvée par le conseil municipal lors de sa séance du 20 septembre 2022. Le conseil municipal a également statué sur le prix de cession des lots, prix ferme et non négociable.

Article 2 : objet de l'opération

La commune de CREST-VOLAND compte environ 336 habitants (données INSEE en 2019).

Les indicateurs de croissance démographique témoignent d'un manque de renouvellement de la population. Le glissement des classes d'âge n'est pas compensé par l'arrivée et le maintien de jeunes ménages. Cela s'explique en partie par le coût du foncier qui peut être dissuasif pour des primo accédants.

L'objet de l'opération n'est donc pas touristique. Seuls les logements secondaires pouvant être édifiés sur le lot attribué à chaque acquéreur, en sus du logement principal ainsi qu'il est dit ci-après, pourront être occupés subsidiairement à titre touristique.

La commune entend encourager l'acquisition de résidences principales et parmi les candidats constructeurs, les jeunes ménages nécessaires au dynamisme communal, primo accédants, à revenus modérés en proposant des lots de terrain à bâtir à des prix abordables.

La revitalisation de la commune par un rééquilibrage de la pyramide des âges et une sédentarisation des jeunes ménages que peut représenter l'accession à la propriété correspond à une préoccupation d'intérêt général.

Pour réaliser ces objectifs, la commune a décidé de rédiger des clauses anti spéculatives et particulières qui seront insérées dans les actes authentiques de vente afin d'éviter que les efforts qu'elle réalise pour faciliter l'accès à la propriété de certains ménages, soient détournés dans une finalité spéculative (mutation en résidence secondaire, plus-values immobilières).

Celle-ci pourrait notamment résulter d'une revente à court terme, avant ou après construction, au profit de personnes à la recherche d'une résidence secondaire ou ne répondant pas aux objectifs assignés à la création du lotissement.

Le risque d'une telle dérive spéculative est à prendre en compte du fait de la pression foncière existant sur le territoire. Il doit d'autant plus être pris en considération que les prix de vente envisagés sont inférieurs au marché libre et sont susceptibles de favoriser une certaine convoitise. Cette démarche répond à une volonté légitime de faire en sorte que les efforts réalisés par la collectivité ne servent pas uniquement à la satisfaction d'intérêts purement privés. Afin d'assurer le respect de ces objectifs, la municipalité souhaite appliquer des clauses anti spéculatives.

MODALITES D'ATTRIBUTION

La procédure d'attribution de un (1) lot du lotissement assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des attributaires.

Article 3 : publicité

La publicité de la commercialisation de un (1) lot est assurée par affichage, publication dans la gazette municipale mensuelle et sur le site internet de la commune.

Article 4 : dépôt des candidatures

Réception et délais : les candidats désireux d'acquérir le lot mis en vente doivent remplir les critères d'attribution définis par la charte et déposer leur candidature auprès de l'accueil de la mairie de CREST-VOLAND, en remplissant la fiche de candidature mis à disposition.

Les candidatures doivent être déposées jusqu'au 31 juillet 2025 12h00, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie ou adressées par voie postale dans le même délai, le cachet de la poste faisant foi.

Article 5 : contrôle des dépôts

La commission d'urbanisme en charge du dossier est chargée à l'issue du délai de réception des candidatures d'en faire le contrôle et l'expertise.

La commission d'urbanisme pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect des modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièces, délais non respectés, informations erronées.

En cas de dossier incomplet, les candidats disposeront d'un délai de 15 jours francs à compter de la relance pour apporter les documents manquants. Sans retour sous ce délai, la candidature sera considérée comme caduque.

La commission d'urbanisme se réserve le droit d'effectuer des contrôles complémentaires sur les éléments fournis.

Article 6 : processus d'attribution

La commission communale dressera un tableau des candidats par ordre décroissant des points attribués au vu des critères définis. L'ordre d'attribution (sans précision de numéro de lot) sera effectué en fonction du nombre de points obtenus en commençant par celui qui a le plus de points.

Le premier candidat sera ainsi retenu pour l'attribution du lot. En cas de nombre de points identiques entre candidats, ils seront départagés par tirage au sort.

Les autres candidats seront placés par ordre de rang, et tirés au sort en cas de nombre de points identiques le cas échéant, sur liste d'attente.

Article 7 : tirage au sort

Présence : Les candidats sont invités à assister au tirage au sort qui sera effectué par les membres de la commission. Leur présence n'est toutefois pas obligatoire.

Article 8 : notification, rétractation et confirmation d'attribution des lots

Notification : la commune adressera sous 5 jours, au candidat attributaire, un courrier sous la forme recommandée avec demande d'avis de réception, l'informant de l'attribution du lot, y joignant un bulletin de rétractation.

Rétractation : les éventuelles rétractations sont recevables par écrit à l'adresse de la mairie de CREST-VOLAND. Le délai de rétractation est de 7 jours francs à compter du tirage au sort. L'attributaire du lot s'interdit toute rétrocession de ce droit au bénéfice d'un tiers.

Article 9 : défaut d'attribution

Si le lot n'était pas attribué en raison d'une rétractation, le lot disponible sera proposé au premier candidat non attributaire inscrit sur la liste d'attente par ordre de rang.

CHAPITRE II : REGIME JURIDIQUE DE LA CHARTE**Article 1 : champ d'application territorial de la charte**

La présente charte s'applique sur l'emprise du tènement communal dénommé La Petite Ourse située sur la commune de CREST-VOLAND (Savoie), ayant fait l'objet d'une déclaration préalable de division de terrain n°DP07309421D5022 délivré le 10 janvier 2022 par Monsieur le maire de ladite commune, portant sur la parcelle cadastrée section A numéro 3251. Le dossier est consultable en mairie aux heures d'ouverture habituelles.

Article 2 : objet

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

Article 3 : opposabilité et force juridique de la charte

La présente charte fera l'objet d'une publication au service de publicité foncière de de Chambéry par le notaire de la commune dès signature.

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 de lots.

Tout propriétaire, en contrepartie de la sélection de sa candidature afin de bénéficier 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 entraîne l'adhésion complète aux dispositions de celle-ci, qui sera remise à 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.

CHAPITRE III : ACQUISITION ET REVENTE DES LOTS**A. ACQUISITION DES LOTS****Article 4 : critères d'attribution**

Le conseil municipal a décidé dans la délibération en date du 20 septembre 2022, de retenir des critères afin de départager les personnes ayant proposé leur candidature.

Critère d'admissibilité : seront admissibles en vue de l'attribution des lots du lotissement dénommé La Petite Ourse, les personnes :

- souhaitant vivre à l'année sur la commune de CREST-VOLAND en résidence principale ;
- travaillant dans un rayon de 30 km par rapport à la mairie de CREST-VOLAND ;
- avec enfants et souhaitant scolariser leurs enfants à l'école de CREST-VOLAND ;
- n'étant pas déjà propriétaires à quelque titre que ce soit (par détention directe ou en tant qu'associé d'une société propriétaire) de terrain constructible ou de logement sur la commune de CREST-VOLAND et sur les communes limitrophes à cette dernière.

Priorité sera donnée :

- aux familles Primo accédantes,
- aux familles avec enfants de moins de 10 ans.

Les candidats seront ensuite ordonnés à l'appui des trois critères pondérés suivants, permettant d'établir un ordre décroissant entre les candidats.

Critères pondérés : le conseil municipal a voté un système de pondération permettant d'établir un ordre de priorité entre les candidats admissibles. Chaque critère est défini à la date du dépôt du dossier de candidature.

Sont privilégiés par ordre décroissant,

- Le fait pour les personnes présentant leur candidature, **d'être primo accédant de leur résidence principale.**

Appréciation (moyenne des points en cas de situations différentes des candidats)	Nombre points
Candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale	30
Candidat(s) n'étant plus propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale depuis au moins 2 ans	20
Candidat(s) ayant déjà été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale	10

- Le fait pour les personnes présentant leur candidature, **de former un jeune ménage.**
Doit être considéré comme ménage : l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Appréciation (âge ou moyenne d'âge en fonction de la composition du ménage)	Nombre points
Candidat(s) jusqu'à 40 ans	55
Candidat(s) âgé(s) de 41 ans à 50 ans	25
Candidat(s) ayant plus de 50 ans	10

- Le fait pour les personnes présentant leur candidature, **de disposer de revenus modérés.**

Appréciation (revenu ou moyenne de revenu en fonction de la composition du ménage)	Nombre points
---	--------------------------

Candidat(s) dont les ressources sont éligibles aux plafonds PSLA*	55
Candidat(s) dont les ressources sont supérieures au plafond PSLA* dans la limite de 25%	25
Candidat(s) dont les ressources sont supérieures au plafond PSLA* au-delà de 25%	10

Le montant total des ressources maximales qui est pris en compte pour apprécier l'éligibilité du(des) candidat(s) correspond au revenu fiscal de référence ou à la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2022 portant sur les revenus 2021).

*Ressources maximales à ne pas dépasser pour bénéficier du PSLA, selon le nombre d'occupants	
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone C
1	24 592
2	32 793
3	37 932
4	42 032
5 et plus	46 121

Critère de départage en cas d'égalité de points avant tirage au sort final : candidat(s) propriétaire(s) d'une parcelle devenue inconstructible du fait de la révision du PLU approuvé le 09 octobre 2020.

Appréciation	Nombre points
Candidat(s) concerné(s)	1
Candidat(s) non concerné(s)	0

Article 5 : prix de vente

Le prix ferme de vente des terrains viabilisés a été décidé par le conseil municipal lors de sa séance du 20 septembre 2022, **au prix de 200,00 € le m²**. Ce prix inclue les frais de viabilisation qui seront supportés par la commune. Chaque acquéreur paiera en sus de son prix, tous les frais, taxes, droits et honoraires pour les actes authentiques de vente. Les frais de bornage du terrain objet de la vente sont pris en charge par la mairie.

Chaque lot proposé à la vente est viabilisé à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, les lignes de téléphone, l'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge de l'acquéreur. Chaque lot est borné.

Article 6 : décision d'attribution

La décision d'accepter ou de refuser une demande d'acquisition au regard des critères susvisés est de la compétence du maire après avis de la commission d'urbanisme chargée de l'étude des candidatures.

B. PROMESSE DE VENTE

Article 7 : obligation de signer une promesse de vente

Préalablement à la signature de tout acte authentique, l'attribution d'un lot donnera lieu à la signature d'une promesse de vente entre l'attributaire du lot et la commune indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison.

Article 8 : mentions obligatoires dans la promesse de vente

La promesse de vente comportera les clauses suspensives suivantes :

- La vente du lot sera déclarée nulle et non avenue si l'acquéreur ne justifie pas dans les 5 mois de la signature de la promesse de vente d'une offre de prêt. En outre, la demande de prêt devra être formulée dans le mois suivant la signature de la promesse de vente.
- La vente du lot sera déclarée nulle et non avenue si l'acquéreur n'est pas bénéficiaire d'un permis de construire d'une maison individuelle dans les 6 mois suivants la date de signature de la promesse de vente. Si le délai d'instruction de droit commun prévu à l'article R423-23 du code de l'urbanisme est prorogé, le délai de 6 mois susvisé sera prorogé d'autant.

La promesse de vente comportera la condition déterminante suivante sans laquelle la commune de CREST-VOLAND ne se serait pas engagée, qui sera rappelée dans l'acte authentique définitif, savoir :

L'**ACQUEREUR** prend l'engagement aux termes des présentes :

- **d'affecter à titre de résidence principale** la construction qui doit être édifée sur le terrain vendu, compte tenu des efforts tant administratifs que financiers que le **VENDEUR** a dû engager,
 - de ne pas changer l'affectation, à usage exclusif de résidence principale et ce tout au long de chaque année, 100 % des locaux qui seront édifés sur le bien vendu,
- Le tout **pendant une durée de 20 années** à compter de l'achèvement de la construction à édifier sur le terrain vendu aux présentes.

Cet achèvement résultera de la déclaration d'achèvement des travaux que l'**ACQUEREUR** s'obligera à obtenir au plus tard 3 ans à compter de la date de l'acte authentique de vente, et qui devra en outre être accompagnée de l'emménagement effectif du résident principal dans les constructions qui auront alors été édifées sur le bien.

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit justifié du respect de ces engagements, à tout moment, et par tous moyens. Le contrôle du respect de ces engagements pourra être effectué soit par le maire de la Commune de CREST-VOLAND, soit par un adjoint délégué ou un représentant habilité par ses soins.

En cas de non-respect de cette obligation conventionnelle, la commune mettra l'**ACQUEREUR** en demeure de satisfaire à ses obligations par simple lettre recommandée adressée à l'habitation qui aura dû être édifée sur le terrain vendu ou à l'adresse figurant en tête des présentes si la construction n'était même pas édifée.

Si, un mois après la mise en demeure par la COMMUNE restée sans effet (mise en demeure par l'envoi d'une simple lettre recommandée avec accusé de réception), l'**ACQUEREUR** contrevenant n'a pas donné suite aux prescriptions de ladite mise en demeure il sera de plein droit redevable envers la Commune à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152, 1226 et suivants du Code civil, sans aucune formalité judiciaire, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à la somme de MILLE

EUROS (1000,00 Euros) par jour de retard ou de non-exécution de l'obligation considérée.

La Commune, si elle n'est pas entièrement indemnisée des préjudices subis au moyen de l'indemnité ci-dessus fixée, conservera le droit de demander en justice tous dommages et intérêts supplémentaires.

L'indemnité journalière ci-dessus fixée, s'entend d'une valeur au jour de la présente convention. Aussi, de convention expresse entre les parties, l'indemnité de base de MILLE EUROS (1000,00 EUROS) par jour, est indexée et sera révisée automatiquement et de plein droit en fonction de la variation en plus ou en moins, de l'index national du bâtiment BT 01 publié mensuellement par l'INSEE (base 100 en janvier 1974). Pour plus de facilité, les parties conviennent que pour l'application de la présente clause d'indexation l'index de base sera le dernier index BT 01 mensuel publié au jour du présent acte et que l'indexation sera opérée à la date de chaque jour d'indemnité dû, en fonction du dernier index BT 01 publié à cette date. En cas de modification ou de remplacement de l'index choisi, le nouvel index sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié. En outre la Commune aura le droit d'obtenir la ré affectation desdits locaux en résidence principale, le cas échéant sous astreinte prononcée par le tribunal compétent.

L'ACQUEREUR prend également l'engagement de faire adhérer ses sous-acquéreurs à ces obligations afin que le délai de 20 ans sus-indiqué soit couvert intégralement par ces obligations. A ce titre l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'en cas de non-respect de ces obligations par son sous-acquéreur la commune pourra engager sa responsabilité (celle de l'ACQUEREUR) pour demander le versement de dommages et intérêts.

En effet, cette obligation ne doit pas être affectée par les mutations, en propriété et/ou en jouissance, ni par toute constitution de droit d'usage et/ou d'habitation que pourront subir lesdits biens immobiliers construits par les ACQUEREURS successifs.

- **En conséquence, cette obligation de construire et d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation, à usage exclusif de résidence principale tout au long de chacune des 20 années sus définies, le terrain présentement vendu et les constructions qui y seront édifiées, devra être rapportée notamment dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division ayant pour objet l'ensemble immobilier à édifier, et dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété (vente, donation, dation en paiement, apport en société, bail à construction, transfert, etc) ou de jouissance (bail, concession, etc) du terrain ou des locaux qui y auront été édifiés, et encore dans tout acte ayant pour objet l'usage desdits terrain et locaux.**
- Par ailleurs, la charte relative au règlement d'attribution et aux conditions de vente des terrains à bâtir adoptée en conseil municipal le 20 septembre 2022 devra également être annexée à l'acte authentique de vente et à tout acte translatif ultérieur pendant toute la durée sus-définie des 20 ans,
- Etant ici précisé qu'il convient d'entendre par « résidence principale » l'occupation à titre de résidence principale par le propriétaire de la construction.

C. OBTENTION DU VISA ARCHITECTURAL

Article 9 : obligation d'obtenir un visa architectural auprès de l'architecte conseil

Afin d'assurer une cohérence au regard des constructions existantes dans le secteur, la demande de permis de construire s'agissant d'une construction nouvelle devra être visée par l'architecte consultant.

D. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 10 : obligation pour l'attributaire du lot de construire une maison d'habitation

L'acquéreur prend l'engagement de construire une maison à usage d'habitation respectant le PLU de la commune. L'acquéreur aura la possibilité de construire sur le terrain un logement secondaire - d'une surface plancher maximum de 40 m² - au logement principal sous réserve que ce dernier soit plus grand que le logement secondaire.

La construction devra impérativement être achevée dans les trois (3) ans à compter de l'obtention d'un arrêté de permis de construire devenu définitif, la déclaration d'achèvement et de conformité à déposer par l'acquéreur du lot en mairie faisant foi. Au-delà de ce délai, le maire de la commune de CREST-VOLAND aura la reprise du terrain au prix d'achat. Les reventes éventuelles de terrain nu devront être réalisées au montant d'acquisition majoré des frais d'acquisition.

E. DESTINATION DU BIEN

Article 11 : obligation pour l'attributaire d'affecter le bien immobilier à sa résidence principale

L'acquéreur prend l'engagement d'affecter le bien immobilier acquis à sa propre résidence principale pendant une durée de 20 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition, sauf cas de force majeure assimilable à un accident ou évènement de la vie.

Dans le cas où l'acquéreur construirait sur le terrain un logement secondaire dans les conditions précisées ci-dessus, il sera autorisé à louer ce logement secondaire à titre de résidence principale de l'occupant, ou bien à vocation touristique.

En cas de changement d'affectation, l'acquéreur sera redevable à la commune, d'une indemnité égale à 300 000 € qui sera réduite de 9.350 € par année d'occupation, et égale à zéro après 20 ans :

	Réduction indemnité/année	Indemnité résiduelle
Année n		300.000 €
Année n+1	- 9.350 €	290.650 €
Année n+2	- 9.350 €	281.300 €
Année n+3	- 9.350 €	271.950 €
Année n+4	- 9.350 €	262.600 €
Année n+5	- 9.350 €	253.250 €
Année n+6	- 9.350 €	243.900 €
Année n+7	- 9.350 €	234.550 €
Année n+8	- 9.350 €	225.200 €
Année n+9	- 9.350 €	215.850 €
Année n+10	- 9.350 €	206.500 €
Année n+11	- 9.350 €	197.150 €
Année n+12	- 9.350 €	187.800 €
Année n+13	- 9.350 €	178.450 €
Année n+14	- 9.350 €	169.100 €
Année n+15	- 9.350 €	159.750 €
Année n+16	- 9.350 €	150.400 €
Année n+17	- 9.350 €	141.050 €
Année n+18	- 9.350 €	131.700 €
Année n+19	- 9.350 €	122.350 €
Année n+20		113.000 €

F. REVENTE DES LOTS

Article 12 : principe d'inaliénabilité du lot dans les vingt ans de l'acquisition

L'acquéreur du lot s'engage aux termes de la présente charte à occuper la maison à usage d'habitation qu'il aura construite dans le délai fixé par l'article 11 ci-dessus, pendant une durée égale au moins à 20 ans, à compter de la date de signature de l'acte authentique.

En conséquence et sous réserve des dispositions qui suivent, l'acquéreur du lot s'interdit toute aliénation dans le délai de vingt ans à compter de la date d'acquisition.

Cette interdiction s'applique tant au titre du logement principal qu'à celui du logement secondaire.

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

Article 13 : dérogations au principe d'inaliénabilité : l'autorisation spéciale de la commune

Il pourra être dérogé à l'article 12 de la présente charte :

- En cas de mutation professionnelle dans un rayon à plus de 50 kms du territoire de la commune de CREST-VOLAND,
- En cas de divorce,
- En cas d'accident provoquant une invalidité à 50 % minimum.

Toute fraude ou fausse déclaration concernant l'évolution d'une des situations précitées entraînera la mise en œuvre du pacte de préférence prévue à l'article 15.

La demande de dérogation ne vaut pas renonciation au bénéfice du pacte de préférence.

Article 14 : principe de la notification de toute mutation à titre onéreux

En cas de dérogation accordée en application de l'article 13 ci-dessus, tout projet de mutation à titre onéreux portant sur un terrain bâti ou non bâti, inclus dans le champ d'application territorial défini à l'article 1 de la présente charte, intervenant dans les vingt ans de la signature de l'acte authentique, devra être portée à la connaissance de la commune de CREST VOLAND, par lettre avec accusé de réception dans un délai de deux mois préalablement à la signature de l'acte notarié régularisant ladite mutation.

Article 15 : vente dans le délai de 20 ans par autorisation spéciale

a) Régime juridique du pacte de préférence

La commune souhaite que les objectifs pour lesquels le lotissement a été créé et les orientations dessinées pour sa commercialisation ne soient pas remis en cause par la spéculation foncière.

Pour éviter ces dérives, la présente charte prévoit que l'attributaire du lot consent à la commune de CREST-VOLAND un droit de préemption conventionnel, appelé pacte de préférence, inséré dans l'acte authentique de vente. Le promettant est tenu de proposer à la commune le bénéfice de la convention qu'il entend conclure. 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.

Ainsi défini, par ce pacte de préférence, la commune de CREST-VOLAND pourra exercer la faculté de se substituer à l'acquéreur figurant dans la notification à l'article 14 de la présente charte dans les deux mois prévus par ce même article. De la même manière, la commune de CREST-VOLAND pourra substituer dans ce même intervalle de temps, une personne de son choix répondant aux objectifs originels poursuivis par la réalisation du lotissement. La fixation du montant dépendra notamment de la nature du bien en vente (immeuble bâti ou non bâti), les modalités étant fixées ci-après.

- b) Terrain non bâti : pacte de préférence bénéficiant directement à la commune
Première hypothèse : vente correspondant aux objectifs définis par la réalisation du lotissement :

Si le vendeur est autorisé à vendre dans les conditions fixées par l'article 13 de la présente charte et cède à une personne répondant aux critères définis à l'article 5 de la charte, la commune n'interviendra pas dans le bon déroulement de la vente.

Deuxième hypothèse : vente ne correspondant pas aux objectifs définis par la réalisation du lotissement :

Si la vente ne se réalise pas aux conditions exigées par l'article 13 et que l'acquéreur choisi par l'attributaire du lot ne répond pas aux critères définis à l'article 5, la commune pourra se substituer à l'acquéreur au moyen du pacte de préférence visé par le présent article. Dès lors, la vente par l'attributaire du lot au profit de la commune sera régularisée par acte authentique.

Le prix de la vente se comprendra du prix du terrain initial augmenté des frais d'acte s'agissant de la première vente.

- c) Vente portant sur un terrain déjà bâti : pacte de préférence bénéficiant à toute autre personne choisie par la commune et subrogé dans les droits de la commune

Première hypothèse : vente correspondant aux objectifs définis par la réalisation du lotissement :

Si le vendeur est autorisé à vendre dans les conditions fixées par l'article 13 de la présente charte et cède à une personne répondant aux critères définis à l'article 5 de la charte, la commune n'interviendra pas dans le bon déroulement de la vente.

Deuxième hypothèse : vente ne correspondant pas aux objectifs définis par la réalisation du lotissement :

Si la vente ne se réalise pas aux conditions exigées par l'article 13 et que l'acquéreur choisi par l'attributaire du lot ne répond pas aux critères définis à l'article 5, la commune pourra se substituer à l'acquéreur au moyen du pacte de préférence visé par le présent article. Dès lors, la vente par l'attributaire du lot au profit de la commune sera régularisée par acte authentique.

Le prix de la vente se comprendra du prix du terrain initial augmenté des frais d'actes (frais de notaire, de géomètre) s'agissant de la première vente. Il comprendra également le prix de la construction édifiée.

Il convient de préciser que seul sera pris en compte pour l'expertise de la maison, le prix de réalisation de la construction et non la valeur vénale de cette dernière.

La commune mandatera à ses frais un expert chargé d'évaluer le coût des constructions réalisées au moment de la notification de la vente prévue par l'article 13. Si le vendeur attributaire du lot n'est pas en accord avec l'expertise réalisée, il pourra mandater un expert à ses frais aux mêmes fins.

Si les deux parties ne parviennent toujours pas à un accord, une expertise judiciaire sera sollicitée, près du TGI d'Albertville, aux frais équitables des deux parties.

Dans les cas de reventes autorisées ci-dessus qui auraient lieu avant la fin du délai de 20 ans susvisé :

- tout nouvel acquéreur devra s'engager à occuper en tant que résidence principale le logement principal comme indiqué ci-dessus pour la durée restante des 20 ans défini dans le premier acte authentique de vente par la commune dudit lot,

- la commune recevra le montant de la plus-value réalisée sur le prix de vente dans la limite de 70% (base = prix du terrain + 2500€/m² de surface plancher + 1200€/m² de parking couvert + 900/m² de parking non couvert). Prix de revient revalorisé selon indice INSEE construction.

Article 16 : mise en œuvre du droit de préférence

La commune de CREST-VOLAND déclare qu'il est dans ses intentions de se prévaloir du pacte de préférence stipulé à son profit.

Sa renonciation ne peut résulter que d'une décision expresse notifiée au vendeur d'une absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification prévue par l'article 14 ci-dessus.

Si elle est expresse, la décision de la commune quelle qu'elle soit, est notifiée tant au vendeur du lot qu'à celui qui s'en est porté acquéreur.

Fait àen 2 exemplaires originaux,

Le(s) Candidat(s)

ANNEXE : tableau des prix de vente des terrains viabilisés hors frais de notaire et répartition de la surface de plancher

N° du lot	surface en m ²	PRIX DE VENTE		
		prix HT	TVA/ marge	prix TTC
2	412	82 400 €	16 480 €	98 880 €

Surface du lot et prix susceptibles de varier à la suite du bornage. Chaque acquéreur payant en sus de ce prix, tous les frais, taxes, droits et honoraires afférents à l'acte authentique de vente du lot concerné.