



Mairie de Saint-Sauveur
Allée d'Orzalys
31790 SAINT-SAUVEUR
☎ 0 534 273 168
☎ 0 561 094 875

Mail : accueil@ville-saint-sauveur.fr

<http://www.ville-saint-sauveur.fr>

REGLEMENT DE COMMERCIALISATION ET DOSSIER DE CANDIDATURE

Lotissement communal « Les Hauts des Capitouls »

Date de publication de l'avis : 15 décembre 2021

Dossier à retourner en mairie entre le 1er et 15 février 2022

A - Préambule,

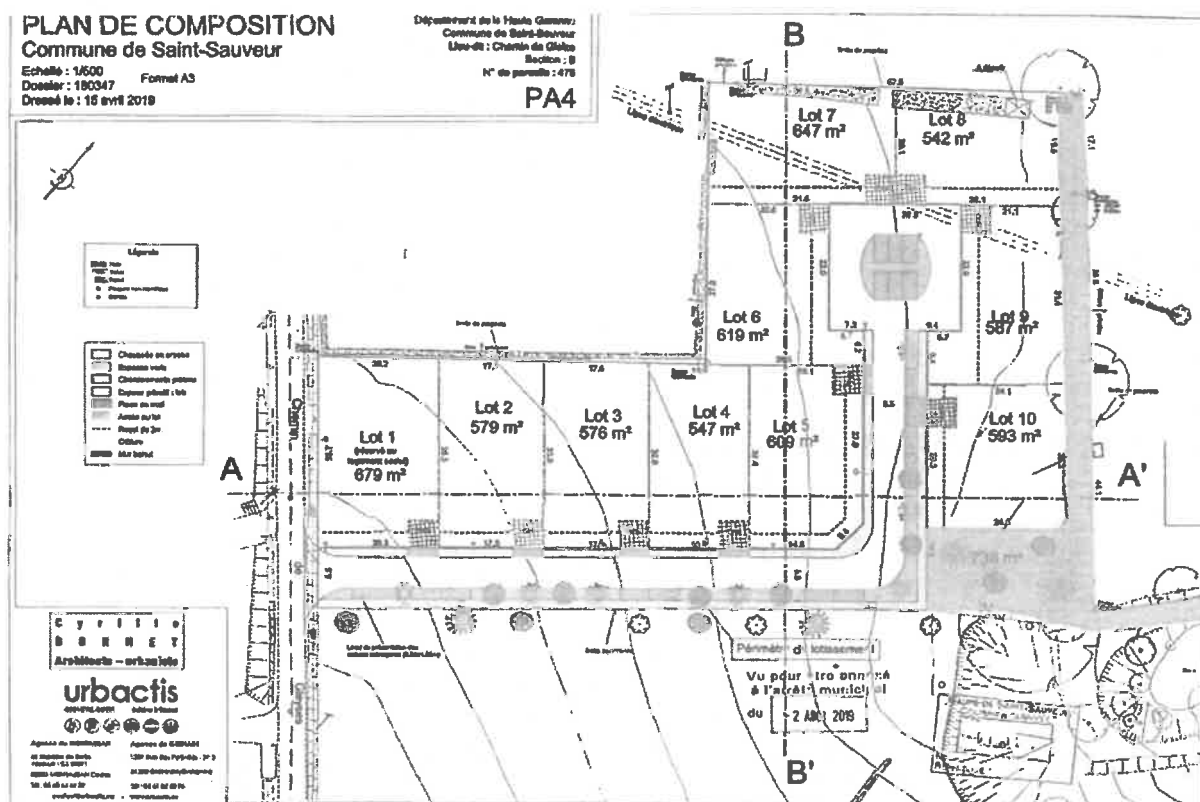
La commune de Saint-Sauveur entend mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers.

Cette extension urbaine permet à la commune de poursuivre son développement démographique conformément aux objectifs du plan local d'urbanisme en établissant une transition entre le parc urbain de la mairie et le tissu pavillonnaire limitrophe.

B - Objet de l'opération

La commune de SAINT-SAUVEUR est propriétaire d'un terrain qui fait l'objet d'un projet de lotissement dénommé « Les Hauts du Capitouls », près de la mairie et du centre village.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente 9 lots à bâtir sur des parcelles viabilisées d'une surface de 547 m² à 647 m². (plan ci-dessous) L'opération est à vocation résidentielle conformément au règlement de la zone UB du PLU et située dans le périmètre des bâtiments de France.



Le prix de vente de ces terrains a été fixé par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2021 à 220 euros/m².

Les parcelles sont raccordées aux réseaux d'eau potable, de l'assainissement collectif, d'électricité, de télécom, de gaz de ville et au réseau des eaux pluviales.

- **Extrait du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme**
 - Les constructions peuvent être implantées en limite latérale à condition que la hauteur au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres.
 - Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)
 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % pour les constructions en habitat individuel (mais la surface maximale de plancher est définie à 146.66m² pour chaque lot)
 - La hauteur de toute construction mesurée ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur frontale pour les constructions en un seul volume quelle que soit la pente du terrain.

- **Règlement du lotissement** qui induit des règles supplémentaires à celles de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

Surface de plancher maximale :

- La surface plancher est répartie par lot : soit 146.66m² de surface plancher pour chaque lot

Implantation et volume des bâtiments :

- Les constructions présenteront une volumétrie simple proche de celles des constructions traditionnelles, rectangle couvert par toiture à deux pentes.
- La façade des constructions donnant sur la voie doit être implantée en retrait de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la plateforme de la voirie.
- Les implantations des futures constructions des lots 1, 8, 9 et 10 doivent respecter strictement l'hypothèse d'implantation
- Les constructions implantées sur les lots 8,9 et 10 devront obligatoirement être en rez de chaussée.

Clôtures :

- Type de clôture imposé en limites séparatives et fond de parcelle : haie vive et grillage, pas de maçonnerie.
- Type de clôture sur voie : mur bahut de 0.80m maximum couronné d'une brique foraine et surmonté par une claire-voie en bois ou en métal à barreaudage vertical droit de 1 m de hauteur

C- Publicité

Une publicité portant information de l'ouverture de la commercialisation sera effectuée dès le 15 décembre 2021, par affichage à la Mairie de Saint-Sauveur (panneaux extérieur et intérieur). Par ailleurs, une campagne de communication sera organisée concomitamment : annonce sur le site internet de la commune <http://www.ville-saint-sauveur.fr> et sur les panneaux lumineux.

Publication reproduite intégralement ci-dessous :

COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR

Commercialisation de parcelles constructibles dans un secteur urbain à proximité de la mairie

APPEL A CANDIDATURES

La commune de Saint-Sauveur lance une procédure de cession de 9 parcelles libres en perspective de la réalisation de maisons individuelles.

Consultation réservée aux personnes souhaitant accéder à la propriété et construire leur résidence principale.

Le dossier de candidature peut être téléchargé sur le site : <http://www.ville-saint-sauveur.fr> ou par retrait à :

Mairie de Saint-Sauveur
Allée d'Orzalys – 31790 SAINT-SAUVEUR

Lieu d'enregistrement des dossiers de candidature :

Mairie de Saint-Sauveur aux heures d'ouverture
Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 9h00-12h et 14h00-18h00
Le mercredi de 9h00 à 12h

D - Procédure d'attribution

Tout candidat intéressé acceptera sans réserve aucune, ni contestation les dispositions du présent règlement.

Ce dernier ne constituant pas une offre, ni un document contractuel, il est précisé que l'appel à candidature n'engage pas la commune à signer un acte authentique, dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, sans avoir à s'en justifier particulièrement.

Un dossier est mis à cet effet à la disposition des candidats composé des pièces suivantes :

- le présent règlement
- la déclaration de candidature

Le dossier pourra être téléchargé sur le site de la mairie ou retiré en mairie aux heures d'ouverture.

La procédure d'attribution de ces 9 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie contre remise d'un accusé de réception horodaté. Aucune demande adressée par courrier ou par mail ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot devront transmettre leur dossier complet entre le **1^{er} février à 9h00 et le 15 février 2022 à 18h00.**

- Les critères d'attribution sont les suivants :

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles.

Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de bien,)

Une attestation d'organisme financier certifiant que le candidat dispose des fonds ou est apte à emprunter la somme nécessaire à l'achat du bien sera à fournir avec la déclaration de candidature.

- La sélection des candidats :

Les déclarations de candidatures seront exploitées en stricte confidentialité par la commune de Saint Sauveur.

A cet effet, il est procédé au contrôle des déclarations en se ménageant la possibilité de requérir en tant que besoin à des éclaircissements complémentaires auprès des candidats et selon le protocole suivant :

1 – chaque demande enregistrée par ordre d'arrivée est inscrite sur une liste récapitulative

2 – chaque dossier est examiné, dans l'ordre d'arrivée, en vérifiant sa recevabilité en fonction du présent règlement.

3 - les lots sont attribués, au fur et à mesure de la réception des dossiers de candidatures complets, sans autre considération que l'ordre d'arrivée.

A l'issue de la procédure, si un ou plusieurs lots n'ont pas été attribués uniquement en raison d'un défaut de candidature pour ce ou ces lots, un nouvel appel à candidatures sera organisé sur la base des mêmes modalités que l'appel initial.

- Délai de rétractation

Un délai obligatoire de rétractation de 10 jours est ouvert à chaque candidat. Ce délai court à compter de la notification de la lettre d'attribution des lots aux candidats.

E- Cession des lots

Pour rappel, le conseil municipal, lors de sa séance du 29 juin 2021, a fixé le prix de vente du terrain à 220 € TTC/m².

- Réitération authentique

A l'expiration du délai de rétractation, l'ensemble des éléments sera aussitôt transmis au notaire mandaté par la partie acheteuse ainsi qu'au notaire de la commune.

A défaut de mention par le candidat, le notaire chargé de l'acte de vente sera celui de la commune de Saint-Sauveur à savoir Maître François sis à Bouloc.

En état de cause, le notaire disposera d'un délai maximal de six mois pour procéder à la rédaction de l'acte authentique et recueillir la signature des parties.

Le prix de vente des terrains est payable dans son intégralité le jour de la conclusion de l'acte de vente.

Aucun fractionnement du prix de vente ne sera accepté, ni aucun différé de paiement.

- Impôts et taxes

Toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente sont à la charge de la partie acheteuse.

En outre, les participations relatives aux autorisations d'urbanisme délivrées seront exigibles (après l'obtention du permis de construire) à savoir :

- La taxe d'Aménagement communale, le taux connu à ce jour étant 5 %
- La taxe d'Aménagement département, au taux actuel de 1.30 %
- La redevance d'archéologie préventive, au taux actuel de 0.40 % au profit de l'Etat

Pour information, les taux de fiscalité directe locale s'établissent ainsi pour l'exercice 2020 :

Désignation	Commune	Intercommunalité	TEOM
Taxe sur le foncier bâti	29,68 %	7,26 %	11,5 %
Taxe sur le foncier non bâti	59,93 %	36,48 %	
Taxe d'habitation	16,7 %		

F – 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, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

- **Principe d'inaliénabilité**

Les acquéreurs s'interdisent toute aliénation à titre onéreux ou gracieux du bien acquis durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

- **Dérogation du principe d'inaliénabilité**

Il pourra être dérogé au principe d'inaliénabilité si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie rendant nécessaire la revente du bien.

Sont admis : le décès de l'acquéreur ou de son conjoint ou de son partenaire pacsé, le divorce ou la rupture du pacs sans poursuite d'une relation de concubinage, la séparation avérée de concubins, la mutation ou la mobilité professionnelle à plus de 50 km du domicile, une période de chômage de 12 mois consécutifs, l'invalidité ou l'incapacité reconnue.

Tout projet de mutation devra au préalable avoir été porté à la connaissance de la commune par l'acquéreur devenu vendeur ou donateur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 2 mois précédant l'acte notarié devant constater la mutation. Les éléments à porter à la connaissance de la commune sont précisés dans l'acte notarié d'acquisition.

Toute mutation qui interviendrait en contradiction avec ce qui précède, ou qui n'aurait pas été agréée par la commune expressément ou tacitement, rendra exigible une indemnité.

Le montant de cette indemnité est fixé à 50 000 €. Cette indemnité sera réduite de 10 % par année de détention.

G – Obligation de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage :

- A accepter le processus de commercialisation des terrains défini par le présent règlement
- A payer le prix d'acquisition du terrain
- A déposer le permis de construire pour réaliser sa résidence principale (dans un délai maximal de 2 ans)
- A respecter l'ensemble des délais fixés par les conditions générales de vente,
- Et s'interdit toute fausse déclaration, faute de se voir opposer la nullité de sa demande et l'engagement éventuel de sa responsabilité.

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Le présent titre a pour objet de fixer les conditions générales de vente des terrains. Il constitue les dispositions bilatérales entre la commune et chaque acquéreur. Il ne comporte aucune stipulation pour autrui et ne pourra en conséquence ni être opposé aux autres acquéreurs ou aux tiers, ni être invoqué par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil.

Les prescriptions du présent titre seront insérées intégralement par les soins du notaire dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

Seront également intégrées par les soins du notaire dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives toutes les dispositions relatives à l'avantage accordé aux primo-accédants et notamment les dispositions des articles 244 quater J-1 du code général des impôts et R318-4 du code de la construction et de l'habitation.

VENTE DES TERRAINS CEDES A L'ACQUEREUR

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse du vendeur, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Les prescriptions du présent règlement de vente des lots seront insérées intégralement, par les soins de l'acquéreur, dans l'acte de vente et dans tout autre acte futur portant transfert des droits réels. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les obligations à la charge de l'acquéreur initial et donc par les dispositions du présent règlement de vente des lots.

Fait à Saint-Sauveur, le 7 décembre 2021

Le Maire,

Philippe PETIT

