

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

## DATE DE LA CONVOCATION

4 novembre 2022

AFFICHEE LE

4 novembre 2022

Délibération affichée le :

18 NOV. 2022

**L'an deux mil vingt-deux**

**Le 8 novembre à 19h00**

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique ordinaire sous la présidence de **Madame Stéphanie MAUBÉ, Maire.**

**Etaient présents** : Stéphanie MAUBÉ, Roland MARESCQ, Céline SAVARY, Isabelle THOUMINE, Joëlle GUILLE, Antoine LEGOUBEY, Patrick GROSS, Jocelyne DE SOUSA, Agnès VALÈRE, Anne-Marie SAINT, Liliane FRERET, Lionel LE BERRE, Ludovic LECONTE, Christophe CHAUVEL, Eric LALANDE, Jeannine LECHEVALLIER, Hervé de VANSSAY, Jacky VENGEONS, Arnaud DUTOT, Anne LE GRAND en distanciel

**Etaient excusés** : Bruno SALMON, Martine AUDRAIN

**Était absent** : Jonathan WAGNER

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 23

PRESENTS : 20

VOTANTS : 20

formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur Patrick GROSS remplit les fonctions de secrétaire.

## Question n° 7

### Lotissement JOUAN - validation du projet, commercialisation des parcelles et déclarations d'intention d'aliéner

Madame la Maire informe le Conseil Municipal de la réception du permis d'aménager 13 parcelles dans le lotissement JOUAN.

Madame la Maire précise que les parcelles peuvent désormais être mises à la vente et propose les conditions suivantes.

### Conditions de vente des 13 parcelles

Madame la Maire informe le Conseil Municipal qu'il convient de déterminer le prix de vente des treize parcelles du lotissement JOUAN.

Les tarifs de vente des parcelles sont fixés dans l'objectif d'intérêt général de faciliter l'accession à la propriété, mais tout en empêchant la spéculation immobilière, qui serait évidemment contraire à l'objectif d'intérêt général poursuivi.

Pour répondre à ces objectifs, il est proposé au Conseil Municipal de fixer les clauses suivantes que les acquéreurs devront respecter cumulativement :

- Les personnes qui en feront la demande pourront acheter au **maximum une parcelle** dans le lotissement de 13 lots du lotissement Jouan, après accord du Conseil Municipal ;
- Les acquéreurs devront s'engager, lors de la signature de l'acte de vente du terrain, à construire dans un **délai de 3 années** à partir de la date de la signature. Le refus de cette condition constitue un cas impératif d'empêchement de la vente ;
- Si la vente est faite et si l'acquéreur n'a pas respecté son engagement de construire dans les trois ans, la vente sera annulée et le terrain sera racheté par la commune à son prix de vente majoré des frais de notaire, sans aucune actualisation ;
- Une construction à usage d'habitation au moins devra être implantée sur chaque lot ;
- Cette construction devra être occupée à titre de résidence principale et ne pourra faire l'objet d'une location pendant une durée de cinq ans, sauf en cas de force majeure (mutation professionnelle, difficultés familiales – divorce, rupture de PACS, séparation, survenance ou disparitions d'enfants ou difficultés financières graves, ..... ) et après accord du Conseil Municipal.

Ajusté de réception en préfecture  
050-200053890-20221108-CM08112022D007-DE  
Date de télétransmission : 18/11/2022  
Date de réception préfecture : 18/11/2022

- **Clause d'inaliénabilité** : les lots acquis seront inaliénables pendant 5 ans sauf en cas de force majeure (mutation professionnelle, difficultés familiales – divorce, rupture de PACS, séparation, survenance ou disparitions d'enfants ou difficultés financières graves, ...) ou en l'absence manifeste de toute intention spéculative (revente au prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des taxes éventuelles acquittées et des coûts des travaux de viabilisation effectués) ;
- Lors de leur revente, les lots seront soumis à un **pacte de préférence** d'une durée de 7 ans au bénéfice de la Commune de LESSAY : les vendeurs devront faire connaître à la Commune par courrier adressé par voie recommandée, le prix de vente et les modalités de vente. La Commune dispose alors d'un délai de deux mois pour faire savoir sa volonté d'acquérir le lot. En cas d'acquisition, la réalisation de la vente au profit de la Commune devra intervenir dans le délai de deux mois ;
- Lors de leur revente, les lots seront également soumis à une clause d'agrément de prix pendant une durée de 7 ans : les vendeurs devront obtenir l'accord de la Commune sur le prix de la vente avant toute cession. Le prix de revente maximal sera déterminé par l'addition du prix d'achat du terrain, des frais et taxes sur l'acquisition, du coût de la construction et des aménagements revalorisés en fonction de l'indice du coût de la construction.

Ces éléments seront annexés au règlement des lotissements et publiés au Bureau des Hypothèques. Ces obligations seront ainsi transmises aux éventuels sous-acquéreurs pendant 7 ans à compter du jour de la première vente.

### Indication du prix des parcelles avant bornage définitif :

Madame la Maire indique au Conseil Municipal que le prix de revient des lots établi sur la base des estimations du maître d'œuvre s'élève à 49 € le m<sup>2</sup> HT. Elle précise que les ventes sont assujetties à la TVA sur marge.

Un débat s'engage sur la fixation du prix de vente des lots.

Par 17 voix pour, deux voix contre et une abstention le Conseil Municipal est favorable à étudier la possibilité de fixer des tarifs différents en fonction des caractéristiques des acquéreurs : selon qu'ils sont primo accédants, famille avec enfants et tous les autres. Cette réflexion porte sur les lotissements Jouan et des Planquettes.

Après discussion le Conseil Municipal décide de fixer un prix unique pour les parcelles du lotissement Jouan.

Et détermine le prix de vente des lots :

- à 60 € le m<sup>2</sup> par 6 voix pour
- à 59 € le m<sup>2</sup> par 12 voix pour
- à 58 € par une voix

En conséquence le prix de vente de chacun des lots sur la base de 47.89 € HT le m<sup>2</sup> soit 59 € le m<sup>2</sup> TTC pour l'acquéreur est fixé ainsi qu'il suit :

#### lotissement JOUAN

13 lots

n° du lot	1	2	3	4	5	6	7	S-TOTAL 1
surface (m <sup>2</sup> )	650	813	882	624	478	889	732	5068
PRIX HT	32 752	40 966	44 442	31 442	24 086	44 795	36 884	255 367.17
TVA SUR MARGE	5 598	7 001	7 596	5 374	4 116	7 656	6 304	43 644.83
PRIX TTC 59 € m <sup>2</sup>	38 350	47 967	52 038	36 816	28 202	52 451	43 188	299 012

PRIX HT au m <sup>2</sup>	50.39	50.39	50.39	50.39	50.39	50.39	50.39	50.39
---------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

n° du lot	8	9	10	11	12	13	S-TOTAL 2	TOTAL
surface (m <sup>2</sup> )	633	758	836	769	851	884	4 731	9 799
PRIX HT	31 896	38 194	42 125	38 748	42 880	44 543	238386.36	493753.53
TVA SUR MARGE	5 451	5 428	7 200	6 623	7 329	7 613	39642.64	83287.47
PRIX TTC	37 347	44 722	49 324	45 371	50 209	52 156	279129	578141

PRIX HT au m <sup>2</sup>	50.39	50.39	50.39	50.39	50.39	50.39	50.39	50.39
------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

### *Déclarations d'intention d'aliéner pour les parcelles du lotissement*

L'étude de Maître LEONARD, chargée de la rédaction des actes de ventes des parcelles des lotissements du Ferrage et Abbé Pasturel, doit adresser au Conseil Municipal une déclaration d'intention d'aliéner pour chaque acte.

Puisque le Conseil Municipal est informé de chaque vente et qu'il en a lui-même fixé le prix, Madame la Maire propose qu'une délibération de principe soit prise pour l'ensemble des 13 lots de ce lotissement afin de renoncer au droit de préemption sur ces parcelles.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de ne pas faire application du droit de préemption sur les 15 lots du lotissement du Ferrage et sur les 6 lots du lotissement Abbé Pasturel.

Le Conseil Municipal est invité à :

- valider les conditions de mises en vente des parcelles ;
- fixer le prix de vente des parcelles à 59 € TTC le m<sup>2</sup> des surfaces définitives ;
- décider de ne pas faire application du droit de préemption sur les 13 lots du lotissement ;
- autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer les compromis et actes de vente correspondants et à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à l'application de la présente décision.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal en décide à l'unanimité par un vote à main levée.

Ainsi fait et délibéré en séance,  
Les jour, mois et an susdits,  
Pour copie conforme,

La Maire,  
**Stéphanie MAUBÉ**

