



LOTISSEMENT LES BROSSES TRANCHE 3

REGLEMENT DE COMMERCIALISATION ET D'ATTRIBUTION DES LOTS

Le Permis d'Aménager n°085 138 21A0002 en date du 10 mars 2022 a permis une division foncière de 2 ilots et 39 lots répartis en deux tranches, la tranche 2 et la tranche 3 qui fait l'objet du présent règlement, la tranche 2 ayant déjà été commercialisée.

La Tranche 3 est composée de :

- 7 lots libres (N°32, 34, 36, 46, 48, 52 et 54) qui seront attribués prioritairement à de jeunes foyers pour une 1^{ère} acquisition à des prix abordables afin d'y réaliser une maison individuelle à usage exclusif d'habitation principale.
- 19 lots libres
- 1 ilot de 4 logements locatifs sociaux (ilot C) qui seront cédés à un bailleur social

Le Conseil Municipal par délibération n°2026.09.05 en date du 14 septembre 2026 a décidé de fixer le prix de vente de ces terrains :

- Pour les lots 32, 34, 36, 46, 48, 52 et 54 : 95 € TTC/m² (dont TVA sur marge de 15.28 €/m²)
- Pour les autres lots : 110 € TTC/m² (dont TVA sur marge de 17.78 €/m²)

Pour les lots n°32, 34, 36, 46, 48, 52 et 54 bénéficiant d'un tarif aménagé et afin éviter toute spéculation immobilière contraire à l'esprit de l'opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui sont indiquées dans le présent document. Ces clauses seront intégrées dans chaque compromis de vente puis dans l'acte notarié.

I- DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'OPERATION DE COMMERCIALISATION DES LOTS

ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION

La présente opération a pour objet la commercialisation des lots libres au sein de la tranche 3 du lotissement « Les Broses »

Les lots seront commercialisés en deux temps, **dans un premier temps ne sont concernés par la commercialisation que les lots : 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 53, 54, 55, 56, 57.**

Les autres lots (41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 et 52) feront l'objet d'une deuxième phase de commercialisation quand l'ensemble des lots de la première phase seront vendus.

ARTICLE 2 : MODALITES DE DEPÔT ET D'ANALYSE DES CANDIDATURES

2.1 Informations des candidats sur le lancement de la commercialisation :

Une communication via le site internet de la commune et l'application IntraMuros sera effectuée.

Le dossier de candidature sera constitué :

- du présent règlement ;
- du formulaire « Candidature d'acquisition »
- de la grille de prix de vente des lots avec surface cessible et superficie de plancher autorisée
- le plan de composition ainsi que le règlement applicable dans le lotissement « Les Broses »



Tous les renseignements complémentaires éventuels relatifs au dossier de candidature seront à demandés auprès du secrétariat de la mairie au 02.51.34.62.18, mail : mairie@communedemartinet.fr

2.2 Dépôt des candidatures :

Les candidats remettront un dossier comportant l'ensemble des éléments demandés relatifs à la candidature dans les conditions prévues par le présent règlement. Les candidatures seront analysées au travers de l'ensemble de ces documents.

Les dossiers de candidature devront être transmis

- par messagerie électronique à la mairie de Martinet à l'adresse suivante : mairie@communedemartinet.fr

Ou

- sous pli cacheté contre remise d'un récépissé avec la date et l'heure à l'accueil de la mairie à l'adresse ci-dessous :

Mairie de Martinet – 7 Rue du Jaunay 85150 MARTINET

Heures d'ouverture : du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 8h30 à 12h30 et le lundi de 14h à 17h

Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Le formulaire de candidature d'acquisition ;
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire de candidature d'acquisition.

Les dossiers de candidatures seront classés dans leur ordre d'arrivée ou de réception par mail.

2.3 Analyse des candidatures et attribution des lots

2.3.1 Pour les lots n°32, 34, 36, 46, 48, 52 et 54

Les candidatures seront analysées par le bureau municipal et la commission communale « Urbanisme – Voirie - Bâtiment ».

Les dossiers incomplets ou pour lesquels les informations ne permettraient pas d'analyser les candidatures seront rejetés.

Un tableau de classement sera établi sur la base des critères suivants :

- Priorité 1 :

- Personne seule ou en couple
- Moins de 35 ans pour les 2 personnes en cas de couple
- Habitant sur la commune
- 1ère acquisition pour les deux en cas de couple

- Priorité 2 :

- Personne seule ou en couple
- Moins de 35 ans pour les 2 personnes en cas de couple
- Habitant dans un rayon de 15 km autour de Martinet
- 1ère acquisition pour les deux en cas de couple



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 :

Critères		Point
Revenu fiscal de référence - personne seule	Inférieur à 25 000 €	10
Revenu fiscal de référence - personne seule	Compris entre 25 000 € et 30 000 €	5
Revenu fiscal de référence - couple	Inférieurs à 40 000 €	10
Revenu fiscal de référence - couple	Compris entre 40 000 € et 50 000 €	5
Enfants	Enfant de moins de 10 ans	1 point par enfant

2.3.2 Pour les autres lots

Les candidatures seront analysées par le bureau municipal et la commission communale « Urbanisme – Voirie – Bâtiment ».

Les dossiers incomplets ou pour lesquels les informations ne permettraient pas d'analyser les candidatures seront rejetés.

Un tableau de classement sera établi sur la base des critères suivants :

- Priorité 1 :

- Résidence principale
- Habitant sur la commune

- Priorité 2 :

- Résidence principale
- Habitant dans un rayon de 15 km autour de Martinet

- Priorité 3 :

- Locatif : projet porté par un habitant de la commune ou habitant dans un rayon de 15 km autour de Martinet.

ARTICLE 3 : MODALITES D'ATTRIBUTION DES LOTS

A l'issue de l'analyse des candidatures, les élus effectueront un classement des candidats établi en fonction du nombre de points obtenus sur la base des critères indiqués précédemment.

Les lots seront ensuite attribués sur la base de ce classement.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, le classement tiendra compte de la date et l'heure d'arrivée de la candidature.

Les lots seront attribués en fonction de ce classement et dans l'ordre des préférences de chaque acquéreur si ces lots sont encore disponibles.

En cas d'indisponibilité de ces lots, les élus proposeront au(x) candidat(s) de faire un nouveau choix parmi les lots encore disponibles. Le candidat disposera alors d'un délai de **deux (2) jours hors samedi, dimanche et jours fériés** pour apporter une réponse.

En cas de désistement ou d'absence de réponse dans le délai indiqué précédemment, les lots disponibles seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.



II- DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

ARTICLE 4 : CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

Ne sont concernés par cet article que les lots n°32, 34, 36, 46, 48, 52 et 54

4.1 Clause d'inaliénabilité

Compte tenu des objectifs fixés par la commune, l'acquisition d'une parcelle de ce lotissement communal à prix inférieur au prix du marché local, engage les candidats à accepter des clauses suivantes qui seront reprises dans les futurs compromis de vente puis les actes de vente.

Le dispositif décliné ci-après dans le cadre d'une clause d'inaliénabilité du bien et d'une clause anti-spéculative consiste :

- à affecter l'acquisition du bien à la résidence principale de l'acquéreur

Pendant une durée limitée à 5 ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, à autoriser la revente du bien, après obtention de l'agrément de la Commune en cas de force majeure (éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement (voir article 4.2 ci-après).

En cas de revente du bien pendant le délai de 5 ans indiqué précédemment, à appliquer le cas échéant une plus-value sur la vente reversée à la commune.

Pendant toute la durée des 5 ans visés ci-dessus, le(s) propriétaire(s) du bien s'engage à obtenir l'agrément de la commune de Martinet préalablement à toute mise en vente de ce dernier, en informant celle-ci par courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier mentionne notamment les modalités de la vente et justifie que le propriétaire se trouve dans l'un des cas mentionnés ci-dessous. Le propriétaire veillera à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La commune disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Sans réponse à l'issue de ce délai, l'accord de la collectivité est réputé acquis. Tout refus devra être motivé.

4.2 Dérogations à l'interdiction d'aliéner

L'acquéreur initial ou ses ayants-droits pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration de la période de 5 ans définis au point 4.1 ci-dessus :

lors de la survenance d'un cas de force majeure (éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement. Il s'agit notamment des cas suivants :

- Séparation ou divorce ;
- Décès du propriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
- Mutation professionnelle ou changement de travail, du propriétaire ou de son conjoint à plus de 30 kilomètres du domicile.
- Perte d'emploi, chômage de longue durée ou changement d'emploi, du propriétaire ou de son conjoint, entraînant la diminution des revenus du ménage et ne lui permettant plus d'assurer le remboursement de ses crédits ;
- Survenance d'une invalidité, du propriétaire, du conjoint (ou d'un des occupants permanents du logement), entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage.



Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation du conseil municipal de la commune de Martinet

Si le prix de vente excède le prix d'acquisition initiale (terrain + construction + aménagement extérieur/paysagers), le propriétaire sera redevable à la commune de Martinet d'une indemnité correspondant à 40% du montant de la plus-value jusqu'à la fin des 5 années indiquées à l'article 4.1 ci-dessus.

Cette plus-value sera calculée suivant l'exemple suivant :

Coût d'acquisition du terrain : 60 000 €
Coût de construction : 200 000 €
Coût d'aménagement extérieur/paysagers : 40 000 €
Coût total *: 300 000 €
Revente dans la 1ère année : 330 000 €
La plus-value sera donc de 330 000 € - 300 000 € : 30 000 €
L'indemnité sera de 30 000 € X 40% : 12 000 €

* Le coût total comprendra le prix d'acquisition initial augmenté du montant des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle, du coût de la construction initiale et des éventuelles améliorations et aménagement complémentaires (clôtures, aménagement extérieurs, mobiliers fixes, ...) évalués au vu des factures fournies au jour de la cession.

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ladite indemnité.

4.3 Extinction de la convention anti-spéculative

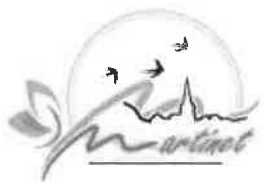
À l'issue d'une période de 5 années entières et consécutives, à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la mairie n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENT DES ACQUEREURS

L'acquéreur initial ou ses ayants-droits s'engage(nt) à :

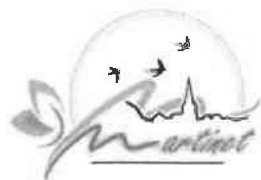
Pour les lots n°32, 34, 36, 46, 48, 52 et 54

- Conserver le bien pendant une durée de 5 ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit, sauf dérogations précisées à l'article 4.2 ;
- Occuper le logement à titre de résidence principale pendant 5 ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité ;



Pour tous les lots

- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de 8 mois à compter de la signature du compromis de vente ou à défaut dès l'autorisation de vente des lots;
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire ; L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie à la transmission au service urbanisme de la commune de la déclaration d'ouverture de chantier ;
- Avoir réalisé la construction dans un délai maximum de 36 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie à la transmission au service urbanisme de la commune de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.



III DISPOSITIONS APPLICABLES APRES ATTRIBUTION DES LOTS

ARTICLE 6 : ATTESTATION DE RESERVATION ET DELAIS D'ENGAGEMENT APRES ATTRIBUTION D'UN LOT

Après attribution du lot, la commune de Martinet adressera alors au candidat une attestation de réservation pour signature et informera les candidats non-retenus.

Cette attestation de réservation devra être retournée signée par les co-contractants à la commune de Martinet dans un délai maximum de 10 jours.

Elle sera ensuite signée par le Maire de Martinet et retournée à l'Acquéreur en lettre recommandée avec accusé de réception. L'acquéreur disposera alors d'un délai de rétractation de 10 jours à compter de la réception de l'attestation.

Passé ce délai de rétraction, à titre d'acompte, un avis des sommes à payer d'un montant de 750€ sera établi et transmis par le Trésor Public Côte de Lumière permettant de finaliser la procédure de réservation.

Après signature de l'attestation de réservation, l'acquéreur disposera d'un délai maximum de 8 mois pour obtenir, si nécessaire, son accord de financement bancaire.

La vente sera régularisée par acte authentique dans un délai de 2 mois, à compter de la réception de l'accord de financement nécessaire, à défaut dès l'autorisation de vente des lots.

En cas de désistement de l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique, la commune conservera l'acompte, sauf lors de la survenance de cas de force majeure :

- Séparation ou divorce ;
- Décès du propriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
- Mutation professionnelle ou changement de travail, du propriétaire ou de son conjoint à plus de 30 kilomètres du domicile ;
- Perte d'emploi, chômage de longue durée ou changement d'emploi, du propriétaire ou de son conjoint, entraînant la diminution des revenus du ménage et ne lui permettant plus d'assurer le remboursement de ses crédits ;
- Survenance d'une invalidité, du propriétaire, du conjoint (ou d'un des occupants permanents du logement), entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage ;
- Refus du financement par un établissement bancaire.

Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation du conseil municipal de la Commune de Martinet.

ARTICLE 7 : PROVISION POUR DEGRADATIONS

Chaque acquéreur de lot devra verser, à titre provision, une somme de 1 000€, qui restera acquise à la commune en cas de dégradations occasionnées sur les ouvrages du lotissement lors de la réalisation de ses travaux de construction.

Cette somme sera versée lors de la signature de l'acte de vente au notaire qui la consignera.

A l'achèvement des travaux de construction et après constat par la commune de l'absence de dégradation, cette provision sera reversée à l'acquéreur du lot.

Fait le 14/09/2026,
Michel PAILLUSSON, Maire de Martinet

