

République Française

Département du Vaucluse

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VAUGINES
45/2023**

Objet : Approbation conditions particulières contrats de vente (OAP Chemin de Magnan)

SEANCE MARDI 04 JUILLET 2023

L'an deux mille vingt trois

Le 04 juillet à 19 heures

Se sont réunis les membres du conseil municipal, en session ordinaire du mois de juillet sous la présidence de Madame Frédérique ANGELETTI, maire,

Sur la convocation qui leur a été adressée par elle le 27 juin 2023 par courrier électronique

Étaient présents :

Frédérique ANGELETTI, Gérard BLANC, Hélène CHAULLIER, Jacques LAURELUT, Corinne LE BRUN FREDDI, Serge NARDIN, David PACIOTTI, Nadia PELLEGRIN, Jean-Jacques SEUTIN, Christelle THIEBAULT

Absents excusés :

Pierre ALAMELLE pouvoir à Frédérique ANGELETTI

Philippe AUPHAN pouvoir à Serge NARDIN

Charles-Denis LEVY-SOUSSAN pouvoir à Jacques LAURELUT

Absents : *Amandine HEBREARD, Bruno MAURIZOT*

Serge NARDIN a été désigné comme secrétaire de séance

Madame le maire rappelle que le 26/08/2021, une promesse vente a été signée concernant la parcelle cadastrée B1492 pour un prix de vente 90000€. Cette promesse de vente prévoyait de proposer la cession des villas « évolutives » au prix de 225 000€ (valeur janvier 2020).

Compte tenu de l'augmentation des coûts de constructions ainsi que des surcoûts induits par la modification du projet rendues nécessaires pour l'obtention du permis de construire, le prix de revente des villas évolutives est fixé à 285 000€.

Il est important de rajouter les conditions particulières suivantes dans les contrats de vente impactant les futurs acquéreurs de ces villas :

*Comme condition essentielle et déterminante sans laquelle la **COMMUNE** n'aurait pas contracté, il est convenu ce qui suit :*

a – L'ACQUEREUR s'engage à conserver la propriété du **BIEN** vendu, pendant une période de CINQ (5) ANNEES à compter de sa livraison.

b - L'ACQUEREUR s'engage à fixer effectivement sa résidence principale dans le **BIEN** vendu, pendant une période de CINQ (5) ANNEES entières et consécutives compter de sa livraison.
Passé ce délai de CINQ (5) ans, l'acquéreur retrouvera la libre disposition et affectation de son bien.

c - L'ACQUEREUR consent au vendeur ce qu'il a d'ores et déjà accepté, un droit de préemption dans les termes ci-après stipulés :

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** déciderait de vendre tout ou partie du **BIEN** vendu aux termes des présentes avant l'expiration du délai de **CINQ(5) ANS** à compter de la livraison, il s'oblige à céder l'entier immeuble dont s'agit au vendeur, au prix de vente stipulé aux termes des présentes, revalorisé en fonction de la variation de l'indice du coût national de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

En conséquence, le prix de vente stipulé aux présentes sera actualisé selon la variation subie par l'indice de référence par rapport à l'indice de base.

- Indice retenu : Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.
- Indice de base : dernier indice publié à la date de la livraison.
- Indice de comparaison : dernier indice publié à la date de la notification de l'intention de l'acquéreur aux présentes de vendre les biens dont s'agit.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié, les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à la remplacer avec application des coefficients de raccordement. A défaut d'indice de remplacement, un nouvel indice sera choisi soit amiablement soit par voie d'expert.

Ce prix sera majoré du coût des travaux d'amélioration réalisés par l'**ACQUÉREUR** sur ledit **BIEN** depuis le jour de son acquisition, dont il justifiera par la production des factures des entreprises ayant réalisé ces travaux.

Les parties conviennent expressément que la majoration du prix de vente au titre de ces travaux sera établie sur la base du montant des factures toutes taxes comprises produites par l'**ACQUÉREUR**, actualisé en fonction de la variation de l'indice du coût national de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

En conséquence, le coût de ces travaux sera actualisé selon la variation subie par l'indice de référence par rapport à l'indice de base.

- Indice retenu : Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.
- Indice de base : dernier indice publié à la date de la livraison.
- Indice de comparaison : dernier indice publié à la date de la notification de l'intention de l'**ACQUÉREUR** de vendre le **BIEN** dont s'agit.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié, les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à la remplacer avec application des coefficients de raccordement. A défaut d'indice de remplacement, un nouvel indice sera choisi soit amiablement soit par voie d'expert.

Il est expressément convenu que :

1°) L'**ACQUÉREUR** devra faire connaître à la commune, préalablement à la signature de l'acte de vente, son intention de vendre par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en lui précisant la désignation et la surface du bien vendu, les noms et adresse des candidats acquéreurs, les prix charges et conditions de la vente.

La COMMUNE aura alors le droit d'exiger si bon lui semble que ledit bien lui soit vendu au prix indexé comme indiqué ci-dessus.

Pour exercer ce droit, la COMMUNE disposera d'un délai d'un mois. Ce délai courra à partir du jour de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, ci-dessus prévue, pour user de son droit. Si son acceptation n'est pas parvenue au propriétaire vendeur dans ce délai, LA COMMUNE sera définitivement déchue de son droit.

Etant ici précisé :

- Qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au vendeur, c'est la date de refus qui fixera le point de départ du délai d'un mois;
- Que pour la notification de la réponse au propriétaire vendeur, sera retenue la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la Poste;
- Que le droit ci-dessus convenu jouera aussi bien en cas de vente, d'échange ou d'apport en société.

D'autre part, le propriétaire aura toujours le droit de disposer à titre gratuit, par acte entre vifs, de tout ou partie du bien dont s'agit, dans le délai de CINQ (5) ANS ci-dessus stipulé, mais à charge d'imposer au bénéficiaire de la libéralité entre vif, l'obligation de respecter le présent droit conféré au vendeur pour le cas où ledit bénéficiaire voudrait lui-même disposer à titre onéreux de tout ou partie dudit bien avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

*d - Par dérogation à cet engagement de conservation du bien vendu, l'**ACQUÉREUR** pourra librement vendre son bien dans les hypothèses suivantes :*

- décès de l'**ACQUEREUR**, de son conjoint ou de l'un de ses enfants à charge au plan fiscal,*
- divorce de l'**ACQUEREUR**,*
- rupture d'un contrat de PACS entre l'**ACQUEREUR**,*
- mutation professionnelle de l'**ACQUEREUR** ou de son conjoint à une distance supérieure à 100 km du lieu de situation de l'immeuble vendu,*
- perte d'emploi de l'**ACQUEREUR**, de son conjoint ou partenaire (PACS),*
- agrandissement de la famille par la naissance d'enfant(s), nécessitant l'acquisition d'un plus grand logement.*

L'ACQUEREUR, connaissance prise des stipulations qui précèdent, déclare les accepter expressément et s'obliger à leur entier respect.

*Les parties requièrent expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques de procéder à la publication de la présente restriction au droit de disposer du **BIEN** de l'**ACQUEREUR**. Cette restriction au droit de disposer de ce **BIEN** est constitutive d'une interdiction temporaire d'aliéner et d'un pacte de préférence.*

*Pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques ces interdiction temporaire d'aliéner et pacte de préférence sont évalués à la somme de **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 Eur.)**.*

Après avoir entendu cet exposé, le Conseil municipal, décide à l'unanimité des présents de :

- Approuver les conditions particulières concernant les villas évolutives destinées aux futurs acquéreurs.

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que susdit.

Le Secrétaire de séance
Serge NARDIN



Madame le Maire,
Frédérique ANGELETTI



Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 084-218401404-20230704-D_45_2023-DE

