



ANNEXE 3 – Lotissement « domaine du Heckengarten »

13 pages

MAIRIE DE ZELLWILLER
47 RUE PRINCIPALE

LOTISSEMENT
« DOMAINE DU HECKENGARTEN »

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS
ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

1. Table des matières

1. Préambule 3

1.1. Objet de l'opération

1.2. Prix de vente

2. Règlement d'attribution des lots 4

2.1. Admissibilité

2.2. Modalités de sélection

2.3. Procédure d'attribution

2.3.1. Publicité

2.3.2. Constitution du dossier de candidature

2.3.3. Dépôt de candidature, modalités, délais

2.4. Modalités de sélection

2.4.1. Sélection des candidats admis au tirage au sort

2.5. Attribution des lots

2.5.1. Tirage au sort

2.5.2. Constitution d'une liste d'attente

2.5.3. Levée de l'anonymat

2.5.4. Notification

2.5.5. Attribution infructueuse

2.6. Cession des lots

3. Conditions générales de vente 10

3.1. Objet de la cession

3.2. Propriété et jouissance

3.3. Délais de construction

3.4. Clauses anti-spéculatives

3.5. Sanctions en cas de non-respect des clauses

3.5.1. Dommages et intérêts

3.5.2. Résolution de la vente

3.5.3. Convention sur le rang

3.5.4. Levée des clauses

4. Liste des documents annexes 13

1. Préambule

La Municipalité a souhaité créer un lotissement dans un marché foncier tendu, pour offrir la possibilité à des familles de devenir propriétaires, leur ouvrant ainsi l'opportunité d'un véritable parcours résidentiel, et pour assurer la pérennité de l'école.

La Commune dispose d'une réserve foncière pouvant convenir à cet effet, ce projet de création d'un lotissement dont la commune est maître d'ouvrage, a été approuvé par le Conseil municipal le 11 avril 2023.

1.1. Objet de l'opération

La Commune de Zellwiller viabilise un terrain situé au « domaine du Heckengarten » en vue de l'aménagement de lots destinés à la construction libre de maisons individuelles et un lot pour la construction d'un immeuble collectif de six logements.

Dans un souci de transparence, le présent règlement précise les modalités d'attribution et les conditions générales de vente des lots.

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

Les prix de cession des lots, sont fermes et non négociables.

1.2 Prix de vente

Le prix de vente des lots est fixé comme suit, selon la délibération du 11 avril 2023 du Conseil municipal établissant un prix de cession à 26 000 € TTC/are pour les lots n°1 à 11.

N° du lot	N° et noms voirie	Superficie estimée en m ²	Prix du foncier prévisionnel	
			€ TTC / m ²	TTC
1	1 rue du Schiffbach	594	260	154 440,00 €
2	3 rue du Schiffbach	604	260	157 040,00 €
3	5 rue du Schiffbach	643	260	167 180,00 €
4	7 rue du Schiffbach	368	260	95 680,00 €
5	9 rue du Schiffbach	367	260	95 420,00 €
6	11 rue du Schiffbach	370	260	96 200,00 €
7	3 rue des Stadtmatten	378	260	98 280,00 €
8	2 rue des Stadtmatten	374	260	97 240,00 €
9	1 rue des Stadtmatten	429	260	111 540,00 €
10	6 rue du Schiffbach	399	260	103 740,00 €
11	4 rue du Schiffbach	394	260	102 440,00 €
12 et 12 bis	2 rue du Schiffbach	992	280	277 760,00 €

Le prix de vente comprend :

Le lot équipé avec ses branchements en limite de propriété :

- a. Eau potable ;
- b. Eaux usées ;
- c. Electricité courant fort ;
- d. Réseau de communication fibre

Concernant le lot n°12 et n°12 bis, les deux lots seront indissociables à la vente.

En outre, le lot n°12 devra comprendre :

- Création d'un local poubelles ;
- Création d'un abri à vélos ;
- Création de box de rangement ;
- Entretien des places de stationnement ;
- Entretien des espaces verts ;
- Branchement gaz si chauffage au gaz naturel – à la charge de l'acquéreur ;
- Servitude de réseaux.

Le premier bornage de la parcelle (plan de vente).

Ce prix ne comprend pas :

Le raccordement des réseaux en limite de propriété à la maison

- Les ouvertures compteurs eau, électricité, gaz ;
- Les frais, taxes, droits et honoraires afférents à l'acte de vente notarié ;
- Les taxes d'urbanisme et d'archéologie préventive ;
- Les frais de recyclage des matériaux de chantier de construction (dépense obligatoire) ;
- La quote-part dans les frais de dépôt des pièces du lotissement ;
- La provision pour les dégradations éventuelles ;
- Les études d'investigation géotechniques en vue des projets de construction ;
- L'installation d'un procédé d'infiltration d'eau pluviale sur la parcelle.

La facture du géomètre pour l'implantation de la construction.

Un compteur provisoire d'eau potable sera mis en place par le SDEA pour le compte de la commune pour permettre les travaux de construction de l'ensemble des logements si aucun compteur n'a été mis en place par l'acquéreur de la parcelle. Un décompte de la consommation d'eau, au prorata, sera facturée aux acquéreurs.

2. Règlement d'attribution des lots

2.1 Admissibilité

Seront admissibles au titre de la présente commercialisation toutes les personnes physiques candidates, souhaitant construire leur résidence principale d'habitation limitée à un seul logement.

Sont exclus des règles d'attribution les lots n°12 et 12 bis qui seront choisis par la Commune en fonction du projet proposé.

Sont par conséquent notamment exclus les promoteurs, constructeurs, marchands de biens, sauf pour les lots n°12 et n°12 bis.

Les candidats pourront néanmoins faire appel à un constructeur de maisons individuelles pour leur projet de résidence principale.

2.2 Modalités de sélection

La commercialisation est organisée en trois phases :

- Déclaration de candidature ;
- Examen par Monsieur le Maire de ZELLWILLER, ou son représentant, de la recevabilité des candidatures, puis par Maître Yves WERNERT, Huissier de justice, pour enregistrement ;
- Tirage au sort.

2.3 Procédure d'attribution

2.3.1 Publicité

Une publicité portant information de l'ouverture de la commercialisation sera affichée en mairie. Cette information sera également mise en ligne sur le site Internet de la Commune ainsi que le présent règlement.

Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite par mail à mairie@zellwiller.alsace ou par courrier adressé à : Mairie de ZELLWILLER 47 rue Principale 67140 ZELLWILLER.

2.3.2 Constitution du dossier de candidature

Chaque candidat est tenu d'effectuer une déclaration de candidature.

Ce document pourra être retiré, sans frais, à partir du 2 mai 2023 auprès de la mairie de ZELLWILLER. Le dossier de candidature sera également en accès libre sur le site Internet de la Commune.

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

- La fiche de candidature ;
- L'engagement de respecter le présent règlement d'attribution et toutes ses clauses (anti-spéculatives notamment) ;
- Une lettre accréditive de l'organisme bancaire datant de moins de trois mois justifiant de la capacité d'emprunt des acquéreurs ;
- Les différentes pièces ou documents demandés sur la fiche de candidature.

2.3.3 Dépôt de candidature, modalités, délais

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot, auront jusqu'à 17h00, le 2 juin 2023 pour déposer leur dossier complet auprès de la Mairie de ZELLWILLER, soit en mains propres contre récépissé ou par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la Poste faisant foi.

Le dossier de candidature ne devra porter que sur trois lots au maximum pour chaque foyer.

Les dossiers déposés avant le 26 mai 2023 pourront, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de complétude adressée par la Mairie de ZELLWILLER. Passé cette date, tout dossier déposé et incomplet sera rejeté. En tout état de cause, tout dossier pour être retenu devra avoir été complété avant le 2 juin 2023 à 17h00.

2.4 Modalités de sélection

2.4.1 Sélection des candidats admis au tirage au sort

La commune est autorisée à déclarer irrecevable toute candidature incomplète ou non-conforme au présent règlement. Il est rappelé que tout dossier incomplet déposé, ou non complété après le 2 juin 2023 à 17h00, pourra être rejeté.

Par suite, Maître Yves WERNERT, Huissier de justice, procédera à l'examen, dans l'ordre d'arrivée, de chaque dossier en vérifiant la complétude de celui-ci, et attribuera à chaque dossier recevable un numéro d'immatriculation indépendant de son numéro d'enregistrement.

Le dossier sera ensuite placé dans une enveloppe scellée où sera apposé le numéro d'immatriculation garantissant son anonymat ainsi que la date du scellé. Il sera établi une fiche portant ce même numéro d'immatriculation, cette dernière sera déposée dans une boîte scellée et conservée comme telle en son étude, jusqu'au tirage au sort dont la date est fixée à l'article 2.5.1.

A l'issue de cette phase de sélection, les candidats admis au tirage au sort en seront avisés par courrier recommandé avec accusé de réception.

2.5 Attribution des lots

Chaque candidat peut candidater sur plusieurs lots (au maximum trois), mais ne pourra être tiré au sort seul, en indivision ou en communauté, que sur un seul lot.

Un couple de concubins, ou un couple de partenaires de PACS, ou un couple de mariés, ne pourront être tirés au sort que sur un seul lot, même en cas de candidature séparée individuelle.

Dès lors qu'il sera tiré au sort sur un lot, le candidat et son partenaire de concubinage, de pacs ou de mariage, seront radiés d'office des tirages au sort suivants, même en cas de désistement de son ou leur propre chef à un premier tirage au sort.

En cas de non-respect de l'une de ces conditions, toute candidature du ou des candidats concernés sera non recevable, et les éventuels avant-contrats caducs d'office, comme réputé n'avoir jamais été conclus.

Faculté de substitution

Il pourra être prévu dans chaque promesse unilatérale de vente une faculté de substitution au profit d'une SCI ayant notamment pour associé(s) la ou les personnes tirées au sort.

En aucun cas un associé ou usufruitier d'une société ne pourra être propriétaire d'un autre lot, ni directement, ni par personne interposée, ni par l'intermédiaire d'une autre société, dans le respect de l'article « 2.5 Attribution des lots ».

Cette société devra obligatoirement mettre à disposition à titre gratuit le logement construit au profit d'un associé ou d'un usufruitier de la société.

En aucun cas une société ne pourra être tirée au sort directement, cela devra être une ou des personnes physiques uniquement.

2.5.1 Tirage au sort

Le tirage au sort par lot est effectué publiquement et se tiendra **le 17 juin 2023 à 9h00** dans un des bâtiments communaux de ZELLWILLER.

Il est conduit par Monsieur le Maire de ZELLWILLER, ou son représentant, sous le contrôle de Maître Yves WERNERT, Huissier de justice.

Le tirage au sort se fera obligatoirement en présence des candidats retenus ou des personnes mandatées pour les représenter. Les candidats non présents ou non représentés lors du tirage au sort seront supposés avoir renoncé à l'attribution du lot.

Il s'effectue lot par lot, pour l'ensemble des lots.

2.5.2 Constitution d'une liste d'attente

A la même date, il est procédé à un tirage au sort en vue d'établir une liste d'attente pour chaque lot.

Les candidats de chaque lot se verront attribuer un classement par ordre de tirage au sort, dans la limite de 3 places.

2.5.3 Levée de l'anonymat

Monsieur le Maire de ZELLWILLER, ou son représentant, procède ensuite à l'ouverture de la boîte scellée contenant les fiches portant le numéro d'immatriculation et à la levée de l'anonymat :

- Dans un premier temps, des candidats tirés au sort pour l'attribution d'un lot ;
- Dans un deuxième temps, des candidats constituant la liste d'attente.

Il dévoile, pour chaque numéro d'immatriculation, l'identité des demandeurs figurant au dossier. Les candidats alors tirés au sort auront, à l'issue du tirage, immédiatement l'obligation :

- soit d'accepter le lot ;
- soit de se désister.

Dans l'un ou l'autre cas, ces derniers devront obligatoirement remplir le formulaire correspondant auprès de l'Huissier de justice présent lors du tirage.

2.5.4 Notification

Chaque candidat tiré au sort se verra officiellement informé de sa situation au regard du tirage au sort sous 7 jours et par courrier recommandé avec accusé de réception pour les candidats attributaires les informant du lot qui leur a été attribué.

La liste d'attribution des lots, ainsi que la liste d'attente seront consultables en mairie.

2.5.5 Attribution infructueuse

Dans le cas où un ou plusieurs lots n'auraient pas trouvé preneur à l'issue de ces tirages au sort, afin de ne pas ralentir les travaux de finition du lotissement, la procédure prévue à l'article « 2. Règlements d'attribution des lots » n'aura plus vocation à s'appliquer.

En conséquence le lot pourra être attribué librement par la commune, par délibération du conseil municipal.

2.6 Cession des lots

A l'issue de la procédure d'attribution, les attributions de lots feront l'objet d'une délibération du Conseil municipal.

L'ensemble des éléments sera ensuite transmis à l'Office notarial NOT'ACT titulaire d'un office notarial au 5a rue du Finkwiller à 67680 EPPFING, en charge de la rédaction des actes, ainsi qu'au notaire éventuellement mandaté par l'acquéreur.

L'acquéreur devra dans un délai de quinze (15) jours régulariser une promesse de vente en l'Office notarial représentant la Commune.

Cette promesse aura lieu aux conditions suspensives habituelles et notamment celles liées à l'obtention du financement bancaire : un plan de financement, intégrant les garanties bancaires associées, pour attester de la capacité d'achat du terrain et de la construction du logement.

Elle contiendra également comme condition essentielle et déterminante l'obligation pour l'acquéreur de déposer un permis de construire un délai maximum de six mois à compter de la signature de la promesse de vente.

Lors de la régularisation de la promesse de vente, l'acquéreur aura à verser :

- un dépôt de garantie d'un montant de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) à titre de garantie des réparations qui pourraient avoir à être effectuées, l'acquéreur étant tenu pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises dans le lotissement, soit par lui-même, soit du fait des entreprises ou autres personnes à son service
- les frais de la promesse de vente d'un montant de trois cents quarante-sept euros (347,00 €).

Dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas obtenu de financement bancaire, il devra en informer la Commune et l'Office notarial dans un délai de 15 jours à compter de la réception du refus de financement.

Dans ce cas de figure, afin de ne pas ralentir les travaux de finition du lotissement, la procédure prévue à l'article « 2. Règlement d'attribution des lots » n'aura plus vocation à s'appliquer.

En conséquence le lot pourra être attribué librement par la commune, par délibération du conseil municipal.

Le prix de vente du terrain est payable dans son intégralité le jour de la signature de l'acte de vente qui interviendra dans un délai maximum de six mois à compter de la date de signature de la promesse de vente.

L'arrivée aux termes de ce délai de six mois, ne rend pas caduque automatiquement la promesse de vente.

Elle est le point de départ à partir duquel, la mairie sera en droit de mettre en demeure l'acquéreur de lui justifier de la mise à disposition intégrale du prix de vente et des frais notariés, sur son compte, en l'office notarial d'EPPFIG.

Passé un délai de sept jours, à compter de la première présentation d'une lettre recommandée avec accusé de réception, papier ou électronique, sans qu'aucun justificatif ne soit produit par l'acquéreur, ladite promesse sera considérée comme nulle et non avenue, si cette volonté avait été exprimée dans la mise en demeure. En toute hypothèse la clause pénale restera valable.

La contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée après bornage par les soins d'un géomètre expert sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci disposeront d'un délai d'un mois

à compter de la signature de l'acte d'acquisition pour éventuellement la faire vérifier, à leurs frais. Passé ce délai, ils seront déchués de tout droit de réclamation.

3. Conditions générales de vente

3.1 Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction sur son terrain d'une maison d'habitation, comprenant un seul logement, hors lot n°12 et 12bis, et qui devra être conforme au Plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Barr en vigueur dans la commune et au règlement du lotissement (PA10).

3.2 Propriété et jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis par eux, à compter du jour de la signature de l'acte authentique. L'entrée en jouissance sera fixée à ce même jour.

En conséquence, toute intervention d'entretien, élagage, bornage, etc., sur le terrain après signature de la vente sera à la charge de l'acquéreur.

De même les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toutes natures relatifs au lot acheté à compter du jour de la signature de l'acte d'acquisition.

3.3 Délais de construction

Afin de garantir l'effectivité de la domiciliation de l'acquéreur sur le territoire de la commune, celui-ci devra effectuer toutes démarches dans les délais suivants :

Le dépôt de la demande de permis de construire devra intervenir dans les six mois à compter de la signature de la promesse de vente.

L'acquéreur devra s'engager à construire dans un délai de trois ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

A la sûreté de l'exécution des autres obligations mises à la charge de l'acquéreur en vertu du présent règlement, et en particulier de l'exécution de l'engagement de construire dans un délai de trois ans, chaque parcelle vendue demeurera expressément affectée au profit de la Commune du droit à l'action résolutoire.

Cette obligation sera reprise dans chaque promesse de vente, et sa réalisation sera constatée dans chaque acte notarié. Le non-respect de cette clause est sanctionné conformément aux dispositions de l'article 3.5 du présent règlement.

3.4 Clauses anti-spéculatives

En vue de la réalisation de cette opération visant à maintenir durablement l'accessibilité du foncier, le prix du terrain vendu est constitué par le prix du foncier, le coût des études et prestations diverses, le coût des travaux de viabilisation, le coût de la maîtrise d'œuvre et les honoraires divers dûment justifiés.

Aussi, afin d'éviter toute spéculation qui serait contraire à l'esprit de la présente opération, la Commune de ZELLWILLER a décidé de se prémunir contre d'éventuelles dérives par le biais de clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte de vente au titre de clauses résolutoires.

Les acquéreurs s'engagent :

- à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale ou à la résidence principale d'un associé où **usufruitier** de la société civile immobilière pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de signature de l'acte d'acquisition ;
- à ne pas le mettre en location ni à le revendre durant 10 ans ;
- à construire un logement par lot, la subdivision des lots étant interdite.

La Commune pourra de manière discrétionnaire accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Il est convenu de garantir l'exécution de cette mesure de garantie par l'inscription du droit à la résolution au livre foncier à la charge de chaque parcelle vendue et au profit de la Commune pour une durée de 10 ans à compter de la signature.

Dans l'hypothèse où ce droit serait inscrit au livre foncier, il pourra être radié audit livre foncier sur production d'une attestation délivrée par la mairie de ZELLWILLER de non-contestation de la conformité des travaux de construction édifiés par chaque acquéreur ou par délibération motivée du conseil municipal.

3.5 Sanctions en cas de non-respect des clauses

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent règlement, l'acte de vente ou de location ou de leurs annexes, la Commune de ZELLWILLER pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant, cumulativement dans les conditions suivantes :

3.5.1 Dommages et intérêts

Non-respect des délais de construction

Si l'attributaire n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3.3, la Commune pourra le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un mois.

Si passé ce délai, l'attributaire n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Commune pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum 10/100 (10 %).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10 %, la Commune pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues au point 3.5.2.

Non-respect de la clause anti-spéculative

Toute revente à un prix supérieur au prix d'acquisition dans le délai de dix ans à compter de la signature de l'acte de vente constitue un intérêt spéculatif de la part de l'acquéreur au sens de l'article 3.4. ouvrant droit à un remboursement de la plus-value éventuellement réalisée dans les conditions suivantes :

- Si la revente a lieu entre la première et la cinquième année, l'acquéreur devra rembourser à la Commune l'intégralité de la plus-value réalisée lors de la revente du bien ;
- Si la revente a lieu entre la cinquième et la dixième année, l'acquéreur devra rembourser à la Commune les deux-tiers de la plus-value réalisée.

3.5.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Commune notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 3.3. ou des conditions prévues à l'article 3.4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Commune, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations prévues dans le présent règlement.

L'attributaire aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient **avant** le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la Commune, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmenté d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de résolution ;
- Si la résolution intervient **après** le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value - ou diminuée de la moins-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement

réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Commune étant un expert désigné sur la Liste des experts près la Cour d'Appel de COLMAR dans la rubrique Architecture - Ingénierie - C.01.02.

L'attributaire pourra désigner l'expert de son choix, celui-ci pouvant, le cas échéant, être désigné d'office par le Président du Tribunal judiciaire de STRASBOURG à la requête de la Commune.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du tribunal judiciaire STRASBOURG à la requête du plus diligent des experts ou des Parties.

3.5.3 Convention sur le rang

Il est convenu que la Commune renonce à se prévaloir vis-à-vis de tout établissement de crédit public ou privé, de son droit à la résolution de la vente, dès lors que ledit établissement aurait consenti à l'acquéreur concerné un ou plusieurs prêts assortis d'une garantie hypothécaire, pour le financement de chaque acquisition.

A cette fin, la Commune donne tous pouvoirs et procuration à tout clerc ou employé de l'office notarial d'EPFIG, à l'effet de :

- donner son consentement à ladite constitution d'hypothèque par l'acquéreur concerné ;
- consentir toute cession d'antériorité du droit à la résolution inscrit à son profit, au profit de toute inscription hypothécaire destinée à assurer le financement de tout ou partie du prix ;
- renoncer à se prévaloir du droit à la résolution de la vente dont il bénéficie, mais uniquement contre le prêteur hypothécaire.

3.5.4 Levée des clauses

A l'issue d'une période de dix années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique de réitération, la clause « anti-spéculative » et toutes garanties hypothécaires et d'affectation prises deviendront caduques et la Commune de ZELLWILLER n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

4. Liste des documents annexes

1. Voir fiche de candidature