



Mairie de SAINT FIACRE SUR MAINE

8 rue d'Echichens

44690 SAINT FIACRE SUR MAINE

Courriel

Tél.

Site internet : Saint-Fiacre-sur-Maine - Site officiel de la commune

**COMMUNE DE SAINT FIACRE SUR MAINE
VENTE DE 5 LOTS A BÂTIR**

NOTE DE PRESENTATION - REGLEMENT ET MODALITES DE LA VENTE

Ce dossier permet à l'acquéreur de prendre connaissance des principales caractéristiques des 5 lots à bâtir libres de constructeur mis en vente par la commune, ainsi que du processus de vente.

Sont annexés à ce document :

- Plan de situation
- Plan des travaux
- Hypothèse d'implantation
- Règlement du lotissement
- Plan de bornage de chacun des lots à bâtir
- Offre d'achat

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

La commune de Saint Fiacre sur Maine met en vente 5 parcelles libres situées impasse du Champ Rousselais dans le village de La Métairie. Celles-ci sont destinées à la construction d'habitations et appartiennent de plein droit à la commune.

Cette vente conduite sous l'autorité du Maire de Saint Fiacre sur Maine a été autorisée par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2024 (délibération n°2024-02). Il s'agit d'une cession de gré à gré, de lots libres de constructeur.

Le village de La Métairie est situé à une quinzaine de kilomètres en voiture du centre-ville de Nantes, et à moins de 10 mn à vélo de la gare de La Haie Fouassière.

Une école primaire est implantée sur le territoire de la commune.

2. DESCRIPTIF DES LOTS

2.1. SITUATION

Les parcelles se trouvent impasse du Champ Rousselais, village de La Métairie, Saint Fiacre sur Maine. Les lots proposés à la vente sont situés dans un environnement calme et verdoyant et à l'écart des voies de circulation principales.

Plan de situation

Le terrain d'assiette de l'opération a été divisé en 5 lots distincts, numérotés de 1 à 5.

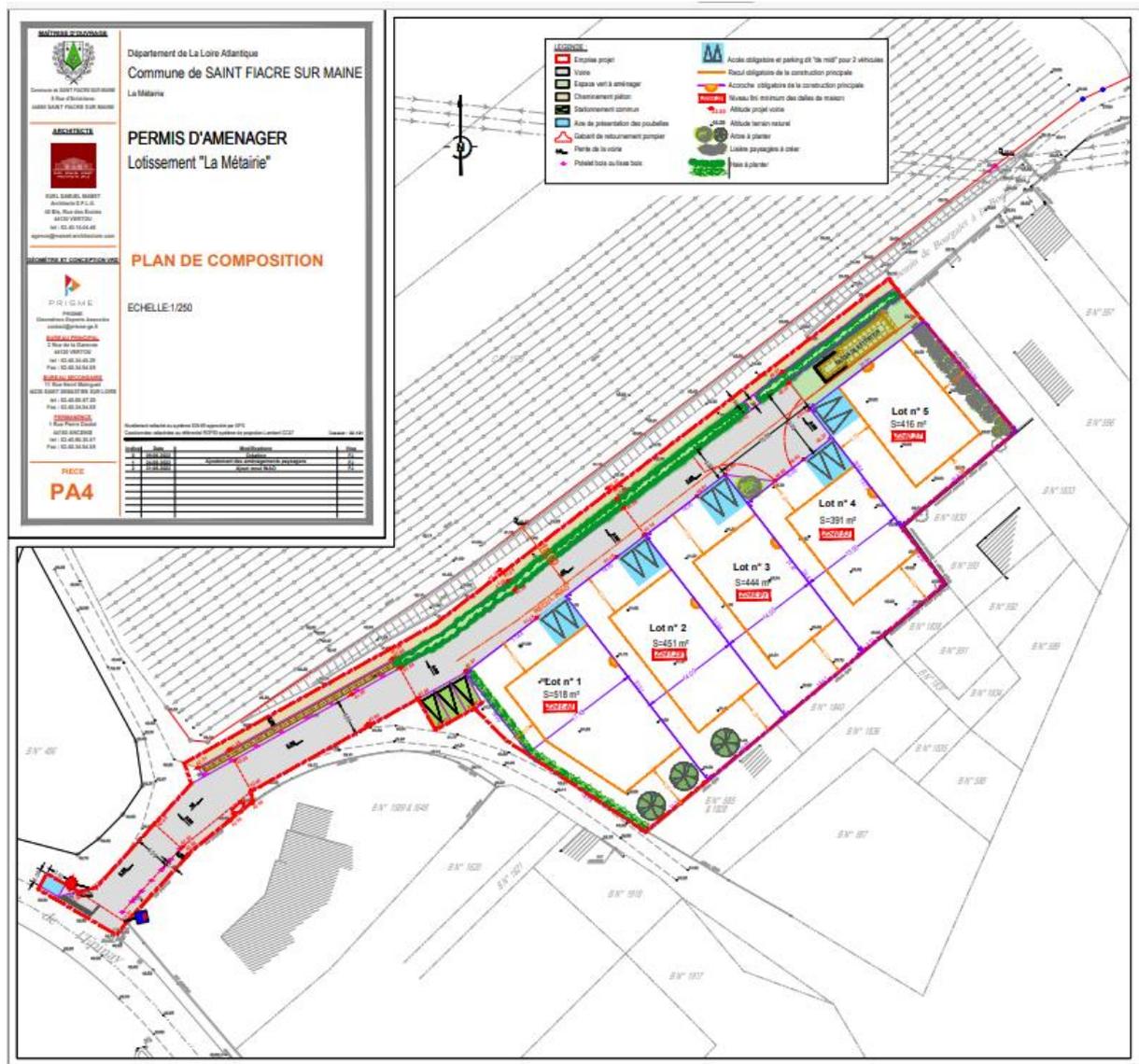
Extrait carte IGN

Echelle: 1/25000



Extrait carte IGN

Plan



Sur place, les personnes intéressées par une acquisition sont invitées à reconnaître l'emplacement et la configuration de chaque lot.

Chacun des 5 terrains est repéré sur place par son numéro de lot correspondant au plan ci-dessus.

La contenance de chaque lot a été déterminée d'après bornage par les soins d'un Géomètre Expert (cabinet PRISME).

Les acheteurs disposent d'un délai de un mois à compter de la signature de l'acte d'acquisition pour la faire vérifier, à leurs frais. Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation.

2.2. PRIX

Le prix de vente par lot est le suivant :

Numéro de lot	Superficie en m2	Prix net vendeur
Lot 1 - parcelle B 2185	518 m ²	125 000 €
Lot 2 - parcelles B 2186 et B 2197	451 m ²	115 000 €
Lot 3 - parcelles B 2187 et B 2198	444 m ²	115 000 €
Lot 4 - parcelles B 2188 et B 2196	391 m ²	110 000 €
Lot 5 - parcelles B 2189, B 2192 et B 2195	416 m ²	105 000 €

Ces prix comprennent :

- Le bornage de la parcelle
- L'accès aux réseaux d'eau potable et d'eau pluviale
- L'accès aux réseaux d'électricité et de télécommunications

Ces prix ne comprennent pas :

- Les frais d'actes notariés
- La taxe d'aménagement
- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison

Aucun frais d'agence n'est à payer pour cet achat.

3. REGLES DE CONSTRUCTION

3.1. OBLIGATIONS DE CONSTRUCTION

L'acquéreur prend l'engagement de construire une maison à usage exclusif d'habitat. La date de dépôt du permis de construire devra figurer dans l'offre d'achat.

La construction devra impérativement être achevée dans un délai de 3 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il est recommandé de faire procéder à l'implantation du bâtiment par un cabinet de géomètres.

Le propriétaire sera tenu par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres propriétaires, que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celles-ci ne soient pas aggravées. Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures. Il lui sera interdit de créer par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou gravats sur les voies du lotissement (chaussée et stationnements). Il devra procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction.

3.2. REGLES D'URBANISME QUI S'APPLIQUENT SUR LA ZONE

Les candidats sont invités à consulter les documents d'urbanisme qui s'appliquent sur ces parcelles (zone 1AUc) ainsi que le règlement du lotissement.

Compte tenu des orientations d'aménagements concernant la zone mise en vente, la division de lot ainsi que le regroupement de lots sont proscrits.

Le règlement du PLU qui s'applique sur cette zone est celui de la zone 1AUc. Ce règlement est disponible en mairie et sur le site internet de la commune.

(accès direct <http://cdn1.2.reseaudesvilles.fr/cities/120/documents/3coj0ihelk3fr0q.pdf>)

4. ORGANISATION DE LA COMMERCIALISATION

4.1. ORGANISATION GENERALE

La commercialisation est organisée en plusieurs phases :

Phases
1. Publicité
2. Dépôt de candidature avec constitution des documents précisés au point 5.3
3. Signature de « l'offre d'achat » sous seing privé
4. Délibération du conseil municipal statuant sur les conditions et caractéristiques essentielles de la cession : prix notamment
5. Signature de la promesse de vente devant notaire
6. Signature de l'acte authentique de vente devant notaire

5. DECLARATION DES CANDIDATURES

5.1. PUBLICITE

En amont et durant la période d'appel à candidatures, une publicité portant information de l'ouverture de la commercialisation sera affichée sur le site internet de la commune, sur IntraMuros et en divers lieux municipaux (panneaux d'affichage notamment).

Les personnes ayant eu connaissance du projet de création d'un lotissement communal dès l'achat du terrain par la commune et ayant manifesté leur intérêt pour l'achat d'un lot seront informées personnellement de la mise en vente par les services administratifs de la commune.

5.2. CONDITIONS REQUISES POUR DEPOSER UNE CANDIDATURE

La vente de ces lots est ouverte à toute personne intéressée qui pourra déposer une offre dans le respect des formes précisées ci-après.

Seront déclarées irrecevables les candidatures d'un professionnel de l'immobilier, promoteur.

Chaque candidat devra préalablement à la remise de sa candidature avoir pris connaissance du dossier de consultation qui comprend :

- La présente note de présentation
- Le plan de situation
- Le plan de division
- Le règlement du PLU applicable à la zone concernée
- Le règlement du permis d'aménager du lotissement

Les candidats pourront à leurs frais exclusifs procéder ou faire procéder aux vérifications d'ordre technique qu'ils jugeront opportunes pour faire acte de candidature. Ils s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de la commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Dans le dossier de candidature, il est demandé d'indiquer clairement le lot souhaité. Il est possible d'indiquer un second choix, si le lot souhaité a été affecté à un autre candidat.

Tout dossier incomplet sera classé sans suite.

La candidature ne pourra être considérée comme ferme et définitive qu'après la signature de l'offre d'achat précisant les différents éléments suivants : prix, plan de financement, autres conditions, jouissance, conditions ordinaires et de droit, délai de validité de l'offre.

5.3. FORMALISATION DE LA CANDIDATURE

La candidature doit contenir :

- a. Une lettre qui confirme votre intérêt pour l'acquisition d'une parcelle avec les informations administratives (nom, adresse, situation familiale...). Elle doit être signée par les membres du foyer candidat.
- b. Le lot souhaité avec éventuellement un second choix.
- c. La promesse que l'acquisition est destinée à l'habitation.
- d. L'engagement de respecter les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur la zone ainsi que le règlement du permis d'aménager.
- e. Un plan de financement prévisionnel (terrain et construction) indiquant d'un côté les dépenses et de l'autre le financement (apports personnels le cas échéant, emprunts, ...) avec la simulation du prêt d'une banque (montant, taux, mensualité). Ce plan de financement aura été établi au maximum 1 mois avant la signature de l'offre d'achat.

5.4. ENVOI DE LA CANDIDATURE

La candidature peut être remise :

- Soit en main propre au secrétariat de la Mairie ;
- Soit par courrier en recommandé avec accusé de réception.

6. SELECTION DES CANDIDATURES

Les candidatures sont vérifiées quant à leur complétude. La Mairie peut demander des justificatifs ou des explications complémentaires par rapport à son dossier.

7. CONFIRMATION D'ACCEPTATION DE LA CANDIDATURE

A l'issue de la phase 6, les candidats sont informés de l'acceptation ou non de leur candidature. Les personnes dont la candidature a été acceptée disposent d'un délai de 15 jours pour se rétracter.

En l'absence de rétractation, la réservation est confirmée ; la date de rendez-vous pour signer de gré à gré l'offre d'achat est convenue entre les parties (acquéreur/vendeur représenté par le maire).

8. PROMESSE DE VENTE ET VENTE

Un rendez-vous est fixé chez le notaire choisi par la commune pour la signature de la promesse de vente. Si la promesse de vente n'a pu se formaliser dans un délai de 1 mois qui suit l'acceptation de l'offre, la commune est en droit d'annuler la réservation.

Le prix de vente du terrain est payable dans son intégralité le jour de la signature de l'acte de vente authentique, les frais afférents sont à la charge de l'acquéreur.

9. CONTACT ET SIGNATURE

Visite des lieux : accès libre ou sur RDV auprès du service urbanisme.

Adresse mail : urbanisme-travaux@saint-fiacre-sur-maine.fr

Téléphone : 02 40 54 81 12.

Pour toutes informations complémentaires, vous pouvez contacter la Mairie de Saint Fiacre sur Maine aux coordonnées suivantes :

- Mairie de Saint Fiacre sur Maine, 8 rue d'Echichens – Ouverture tous les matins, de 8h30 à 12h30, du lundi au vendredi ; le mercredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h.
- Tél : 02 40 54 81 12 / courriel : accueil@saint-fiacre-sur-maine.fr

Saint Fiacre sur Maine, le 24/04/2024

Le Maire, Danièle GADAIS

