

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-et-un, le dix-huit octobre, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de la commune de Lamballe-Armor.

Date de l'envoi de la convocation : 12 octobre 2021.

PRESENTS :

ARTHEMISE Fabienne, BENOIT Jean-François, BERNU Sylvain, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, BURLOT David, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOASTER Samy, GOUEZIN Alain, GRIMAUULT David, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LAVENU DE NAVERAN Hélène, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MAUX Thierry, LEVY Christelle, L'HEVEDER Jérôme, LINTANF Goulven, M'BAREK Sébastien, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, VITEL Fabien

ABSENTS :

- LE MOIGNE Christine donne pouvoir à GILLARD Nadine,
- PECHA Virginie donne pouvoir à GAUVRIT Thierry,
- URVOY Laurence

SECRETARE DE SEANCE : GILLARD Nadine

Délibération n°2021-103

Membres en exercice : 35 – Présents : 32 - Absents : 3 – Pouvoirs : 2

AFFAIRES FONCIERES

PAVILLON 713 ALLEE DES SAULES (PLANGUENOUAL) – VENTE AU LOCATAIRE EN PLACE

Par délibération du 20 septembre 2021, le Conseil municipal a décidé de proposer la vente aux locataires en place des maisons individuelles de lotissement situées Allée des Saules et Rue de Bel Air à Planguenoual.

Construit en 1996, ce pavillon, situé au 713 Allée des Saules, est un T5 avec étage et d'une superficie de 126 m² dont 90,50 m² habitables. Il comprend également un garage de 24,50 m² et jardin, le tout sur la parcelle cadastrée 173ZI163 de 554 m².

Madame MARTAIL Myriam, locataire de cette maison, s'est positionnée pour acquérir ce bien suite à la proposition écrite de la collectivité. Le bien a été négocié au prix de 135 000 € net vendeur.

Au regard de l'avis des domaines du 27 avril 2021 la valeur du bien est évaluée à 155 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est cependant légalement possible de déroger à cette marge d'appréciation en justifiant de l'intérêt général. En l'occurrence, la vente de ce bien, à un prix inférieur à sa valeur de marché, contribue à permettre l'accession à la propriété. Par ailleurs, ce prix de cession tient compte de l'occupation continue du bien par le même locataire depuis 25 ans et de son investissement dans l'entretien de ce logement.

Cette vente d'un logement à caractère social est soumise à des clauses légales spécifiques :

- Une clause suspensive :

Pour être vendu, ce logement doit sortir du conventionnement avec l'Etat. Cette démarche nécessite l'autorisation du Préfet, qui dispose d'un délai maximum de 4 mois, à réception du dossier de demande.

- Une clause « anti-spéculative » :

Engagement

Toute mutation de la maison d'habitation présentement acquise, dans le délai de 6 ans, rend exigible l'indemnité due au titre de la clause anti-spéculative, sous réserve de la clause de sauvegarde ci-dessous énoncée.

Détermination de l'indemnité :

Le montant de l'indemnité est fixé à vingt mille euros (20 000 €), indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, le dernier indice connu étant celui du deuxième trimestre 2021, établi à 112,4.

Dans le cas d'une cession d'une quote-part indivise, il sera dû la même quote-part de l'indemnité. Il est précisé que si l'augmentation des prix du marché immobilier faisait apparaître l'indemnité prévue ci-dessus comme manifestement dérisoire, la Commune se réserve le droit d'obtenir judiciairement une indemnité plus importante, conformément à l'article 1152 alinéa 2 du Code Civil.

La somme objet de la présente clause sera prélevée par le notaire chargé de la mutation et sera adressée par le notaire à la Commune, suite à la signature de l'acte authentique de mutation.

La somme de 20 000 € correspond à la différence entre l'avis des domaines et le prix de vente.

Clause de sauvegarde :

La clause anti-spéculative ne trouvera pas à s'appliquer :

- a) Dès lors que l'acquéreur qui revend dans le délai de 6 ans démontre qu'il ne réalise pas de plus-value.

Etant ici précisé que :

- ✓ L'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relative à l'imposition des plus-values des particuliers.
- ✓ L'acquéreur ne pourra pas invoquer l'exonération d'imposition des plus-values en matière de résidence principale.
- ✓ Le prix d'acquisition du terrain et le coût de la construction seront révisés en fonction de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (*indice de départ : dernier indice connu à ce jour, ci-dessus mentionné – indice de révision : dernier indice connu au jour de la signature de l'acte authentique de vente par l'acquéreur aux présentes*).

- b) En cas de mutation à titre gratuit.

Il est précisé que les stipulations ci-dessus indiquées ne concernent pas la mutation à titre gratuit par l'acquéreur, mais qu'elle concerne les mutations à titre onéreux consécutives à de telles mutations à titre gratuit dans le délai susvisé de 6 ans.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- DECIDE de vendre la maison, sise au 713 Allée des Saules à Planguenoual, à Madame MARTAIL Myriam, locataire en place, au prix de 135 000 € net vendeur, selon les clauses suspensive et « anti-spéculative », décrites ci-dessus,
- DEMANDE au Préfet l'autorisation de sortir le bien du conventionnement social et de le céder au locataire en place,
- DIT que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer les actes correspondant (compromis^{et}/ou acte de vente) et tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Certifié envoyé à la Préfecture le **26 OCT. 2021**

Affiché le **26 OCT. 2021**

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.
(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le **26 OCT. 2021**

Philippe HERCOUET

Maire de Lamballe-Armor

