

Département de la Manche
Arrondissement de Coutances
Canton de Créances
Commune de Saint-Germain-sur-Ay

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Date de convocation : 9 septembre 2025

Nombre de conseillers :

en exercice : 15

présents : 11

Date d'affichage de la liste des délibérations : 19 septembre 2025

votants : 12

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit septembre à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente du bourg, 45 rue de l'Eglise, sous la présidence de M. Le Maire, Christophe GILLES.

Présents : GILLES Christophe – GIAVARINI Pascal – POZZO Maryvonne - LEPAGE Michel - LEBLOND Christine – LEMAITRE Stéphanie - YBERT Valéry – FOSSEY Flavie – THIENNETTE Claude - LE GUILLOUX Vanessa - GRINCOURT Vincent.

Absents excusés :

LECOEUR Maurice a donné procuration de vote à YBERT Valéry.

LECORNU Séverine - VANDENAWEELE Guy -

Absentes : LACAILLE Estelle.

Secrétaire de séance :

POZZO Maryvonne.

3 – DOMAINE & PATRIMOINE

3.2 - Aliénations

Fixation des prix et des conditions de vente des lots

du lotissement communal des Mares

- Délibération n° DEL2025-09-02

M. Le Maire présente aux conseillers une synthèse des coûts relatifs à l'aménagement du lotissement communal des Mares et propose aux conseillers de délibérer pour fixer les prix et conditions de vente de ces 24 lots.

Il précise que les tarifs de vente de ces lots sont fixés dans l'objectif d'intérêt général de faciliter l'accession à la propriété mais tout en empêchant la spéculation immobilière, qui serait évidemment contraire à l'objectif d'intérêt général poursuivi ;

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu la présentation de M. Le Maire,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- **Article 1^{er}** : de fixer le prix de vente des lots pour primo-accédants à 45,00 € TTC/m² étant précisé que le titre de primo-accédant concerne les personnes, seules ou en couple, qui souhaitent acquérir un logement principal pour la première fois ou

Département de la Manche
Arrondissement de Coutances
Canton de Créances
Commune de Saint-Germain-sur-Ay

qui n'ont pas été propriétaires d'une habitation principale au cours des deux dernières années ; que pour un couple, le total des âges ne doit pas être supérieur à 80 ans ;

- **Article 2 :** de fixer le prix de vente des lots pour les non primo-accédants à 70,00 € TTC/m² ;
- **Article 3 :** que l'étude notariale chargée de vendre ces lots sera celle de maître Damien LEONARD, basée à Lessay ;
- **Article 4 :** de fixer les clauses suivantes que les acquéreurs devront respecter cumulativement :
 - les personnes qui en feront la demande pourront acheter au maximum une parcelle dans le lotissement après accord du conseil municipal ;
 - les acquéreurs devront s'engager, lors de la signature de l'acte de vente du terrain, à construire dans un délai de 2 ans à partir de la date de signature ; le refus de cette condition constitue un cas impératif d'empêchement de la vente ;
 - si la vente est faite et si l'acquéreur n'a pas respecté son engagement de construire dans les 2 ans, la vente sera annulée et le terrain sera racheté par la commune à son prix de vente majoré des frais de notaire, sans aucune actualisation ;
 - une construction à usage d'habitation au moins devra être implantée sur chaque lot ; aucune activité professionnelle recevant du public ne sera autorisée ; cette destination ne pourra être changée sans accord du conseil municipal avant un délai de 10 ans à compter de la vente dudit bien immobilier ;
 - cette construction devra être occupée à titre d'habitation principale. Elle ne pourra faire l'objet d'une location sous réserve que ce soit pour l'habitation principale des locataires ; les locations, sans un bail de 3 ans minimum, sont interdites ;
 - clause d'inaliénabilité : les lots acquis seront inaliénables pendant 5 ans sauf en cas de force majeure (mutation professionnelle, difficultés familiales (divorce, rupture de PACS, séparation, survenance ou disparition d'enfants ou difficultés financières graves, etc...) ou en l'absence manifeste de toute intention spéculative (revente au prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des taxes éventuelles acquittées et des coûts des travaux de viabilisation effectués) ;
 - lors de leur revente, les lots seront soumis à un pacte de préférence d'une durée de 7 ans au bénéfice de la commune : les vendeurs devront faire connaître à la commune, par courrier adressé par voie recommandée, le prix de vente et les modalités de vente. La commune dispose alors d'un délai de deux mois pour faire connaître sa volonté d'acquérir le lot. En cas d'acquisition, la réalisation de la vente au profit de la commune devra intervenir dans le délai de 2 mois ;
 - lors de leur revente, les lots seront également soumis à une clause d'agrément de prix pendant une durée de 7 ans : les vendeurs devront obtenir l'accord de la commune sur le prix de la vente avant toute cession. Le prix de revente maximal sera déterminé par l'addition du prix d'achat du terrain, des frais et taxes sur l'acquisition, du coût de la construction et des aménagements revalorisés en

Département de la Manche
Arrondissement de Coutances
Canton de Créances
Commune de Saint-Germain-sur-Ay

fonction de l'indice du coût de la construction.

Ces clauses seront annexées au règlement des lotissements et publiés au Bureau des Hypothèques. Ces obligations seront ainsi transmises aux éventuels sous-acquéreurs, ayants-droits ou héritiers pendant 7 ans à compter du jour de la première vente.

- **Article 5** : que toute demande de pré-réservation doit s'effectuer par écrit (courrier ou courriel) auprès de la commune ;
- **Article 6** : que les ventes à venir seront titrées sur le budget annexe Lotissement communal Jean Goubert ;
- **Article 7** : que M. Le Maire ou son représentant est autorisé à accomplir l'ensemble des démarches administratives liées à ce dossier et à signer les différentes pièces administratives se rapportant à ce dossier.

Adopté à la majorité

(11 voix pour, 0 voix contre, 1 abstention)

Fait à Saint-Germain-sur-Ay, le 18 septembre 2025,

La Secrétaire de Séance,
Maryvonne POZZO



Le Maire,
Christophe GILLES



Le Maire de la commune de Saint-Germain/Ay :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte affiché et transmis au contrôle de légalité conformément au visa apposé ci-dessus ;
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de deux mois à compter de l'acquisition de son caractère exécutoire.