

4. CONDITIONS PARTICULIERES : CLAUSES ANTI-SPECULATIVES ET DE RESIDENCE PRINCIPALE

La commune souhaite que les logements soient commercialisés à un prix de vente accessible aux familles aux revenus modestes et notamment aux familles primo-accédantes sous conditions de ressources (ménages répondants aux critères mis en place par la Collectivité de Corse dans son règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat 2021), qui n'arrivent pas à se loger dans la commune.

Il est rappelé que la commune a consenti un effort financier important en proposant ses terrains à un prix compatible avec les conditions de production de logements à prix maîtrisés

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accession maîtrisée, un dispositif de clauses particulières (Résidence Principale) et anti- spéculatives est intégré au compromis de vente puis reproduit dans les actes de cession / actes de vente aux futurs acquéreurs des logements.

Ces clauses visent à maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale au bénéfice du ménage sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice de la minoration financière consentie par la commune de Lumiu.

➤ Clause de résidence principale :

L'ACQUEREUR s'engage à affecter exclusivement les biens objets des présentes à sa résidence principale pendant un délai minimum de 20 ans à compter de la date d'achèvement des travaux au sens de l'article L.261-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par conséquent, l'ACQUEREUR s'interdit de louer les biens dans le cadre de locations à l'année ou saisonnières. Il pourra, en cas de mutation professionnelle, louer le bien à l'année dans des conditions économiques en correspondance avec le prix d'acquisition du bien.

Tout propriétaire qui tenterait de contrevenir à la présente condition liée à l'interdiction de location sera en outre passible de dommages et intérêts envers la Commune.

Les terrains devront être cédés à des acquéreurs qui s'engageront à utiliser leur propriété à titre de résidence principale.

La clause de résidence principale s'applique sans restriction pour l'ensemble des terrains.

Néanmoins, la commune pourra, après les deux premières années de commercialisation des terrains, envisager de déroger à titre exceptionnel à cette règle de résidence principale, uniquement pour les lots 1, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17, et après examen du dossier de l'acquéreur en commission communale.

SOUS PREFECTURE
DE CALVI

- 3 OCT. 2023

COURRIER ARRIVEE

➤ **Clauses anti-spéculatives:**

L'ACQUEREUR s'engage à affecter le bien immobilier acquis à sa résidence principale pendant une période minimale de vingt ans à partir du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Toute cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité sera sanctionnée par la nullité.

Dérogations au principe d'inaliénabilité :

Il pourra y être dérogé dans l'hypothèse où un cas de force majeure surviendrait. Ces cas sont limitativement ci-après énoncés : divorce, séparation, décès, mutation au-delà d'un rayon de 100 km et perte d'emploi.

La revente du bien se fera moyennant le remboursement du prix d'achat de ladite construction, réévalué au jour de l'exercice du droit, en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est trimestriellement publié par l'INSEE.

Il est précisé que l'indice de base pour la révision sera le dernier indice connu au jour de l'exercice du droit. En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.

Le prix de revient ainsi déterminé sera augmenté des frais d'acquisition et du montant des améliorations qui seront évalués au vu des factures produites par l'ACQUEREUR aux présentes ou après expertises à ses frais. De la même façon, il sera diminué des frais nécessaires à la remise en état de l'immeuble qui seront fixés par la même expertise.

L'ACQUEREUR devra, lors de la revente, faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception, dûment motivée et accompagnée des justificatifs correspondants, son intention à la Commune de LUMIU.

En outre, la commune se réserve la possibilité d'apprécier, au cas par cas, la situation de l'acquéreur aux présentes.

Tout propriétaire qui tenterait de contrevenir à la présente condition liée à la revente sera en outre passible de dommages et intérêts envers la commune.

Droit de Préemption de la Commune :

La commune de Lumiu consentant un effort financier dans cette opération, souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure.

Ainsi, la commune aura, en cas de cession, un droit de préemption moyennant le remboursement du prix d'achat dans les conditions définies précédemment.

La commune de Lumiu disposera d'un délai de deux mois pour faire part au propriétaire de sa décision. Le silence de la commune au terme du délai qui lui est imparti, vaut renonciation à l'exercice de son droit.

En cas d'exercice du droit de préemption, la revente à la commune sera réalisée immédiatement et le prix payé dans les six mois.

SOUS PREFECTURE
DE CALVI

-3 OCT. 2023

COURRIER ARRIVÉ

Cession à l'issue de la période de 20 ans :

A l'issue d'une période de 20 années entières et consécutives, à compter de la prise de possession du bien, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque mais la commune de Lumiu aura toujours un droit de regard dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession

L'ACQUEREUR s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de cession auprès des accédants, les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'opération d'aménagement.

Contrôle de la mise en œuvre du dispositif

La Commune de LUMIU dispose d'un pouvoir de contrôle à l'encontre des acquéreurs lesquels devront lui communiquer les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle dans un délai d'un mois à compter de la réception d'une demande écrite.

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance, et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

5. ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR – Acceptation du cahier des charges des constructions

Afin de réaliser une opération de grande qualité architecturale et environnementale, la commune a élaboré un cahier des charges des constructions joint en annexe.

Les prescriptions du cahier des charges sont obligatoires et devront être signées par chaque acquéreur.

Ces prescriptions concernent notamment :

- Qualité du prestataire :

Ne pourront participer à l'opération de construction Campa Inseme II uniquement :

- Un constructeur de maisons individuelles régit par le contrat CMI – loi 1990 justifiant d'une assurance Dommage-Ouvrage et d'une garantie financière ;

- Ou un architecte dûment assuré et disposant d'un contrat de maîtrise d'œuvre précisant une mission complète de conception, réalisation et réception.

Les prestataires devront de même obtenir l'agrément de l'architecte conseil et de la commune pour intervenir sur le lotissement.

- Dispositions architecturales, techniques et paysagères.

Un architecte conseil du lotissement missionné par la commune, veillera au respect des obligations architecturales. Son visa sera prérequis à chaque dépôt de permis, sur chaque PV d'implantation des constructions avant le démarrage des travaux, à chaque demande de conformité (DAACT) ;

SOUS PREFECTURE
DE CALVI

-3 OCT. 2023

COURRIER ARRIVEE