

COMMUNE DE POCÉ-LES-BOIS

Département d'Ille-et-Vilaine

Date de mise en ligne : 06/10/2025

Envoyé en préfecture le 07/10/2025

Reçu en préfecture le 07/10/2025

Publié le

ID : 035-213502297-20250925-312025-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2025

Affaire n°31-2025

L'an deux mille vingt-cinq, le **vingt-cinq septembre** à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de POCÉ-LES-BOIS, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. Frédéric MARTIN, Maire.

Date de la convocation : le 19 septembre 2025

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents : 10

Nombre de votants : 10

Étaient présent(e)s : M Frédéric MARTIN (Maire) - Mme Christine HAIGRON (1^{ère} Adjointe) – Mme Nadine BRARD (3^{ème} Adjointe) - M Jean-François BORDAIS (4^{ème} Adjoint) - M Raboana RANAIVO - M Christian BELLIER - M Thierry MONTENAT - M David BERTIER - Mme Fabienne FROMONT – Mme Aurélie HAILLOT.

Étaient absent(e)s et excusé(e)s : Mme Dorothée du PONTAVICE – Mme Danielle DROUYER - M Kévin BEAUGRAND – M Albéric JOHANET.

OBJET : LOTISSEMENT COMMUNAL DU CHÊNE - Protocole de vente des lots aux acquéreurs et demande de permis d'aménager modificatif n°2

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Un permis d'aménager a été obtenu le 27 février 2023 sous le numéro PA 035229 22 V0001 concernant le lotissement « DU CHENE » autorisant la vente de 55 lots et 1 macro-lot à usage d'habitation, lequel a fait l'objet d'un modificatif en date du 9 avril 2024 sous le numéro PA 035229 22 V0001 M01.

Chaque lot a fait l'objet d'une délibération en date du 2 juillet 2024 afin de déterminer le prix de vente des lots ; cette dernière a été actualisée par une délibération du 3 juillet 2025.

Afin d'autoriser le différé des travaux de finition prévus à l'article R442-13 a du code de l'urbanisme et également interdire la construction d'un logement sur plusieurs lots, il est nécessaire de déposer une demande de permis d'aménager modificatif.

D'autre part, dans le cadre de la régularisation administrative et comptable de la vente des lots, un projet de compromis de vente a été défini en lien avec le notaire Maître de GIGOU.

Monsieur le Maire donne lecture du projet de compromis à l'assemblée, lequel prévoit notamment :

- le versement par les acquéreurs, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'une provision sur frais de dégradation à hauteur de cinq cents euros (500 €). Cette somme sera versée au compte spécial qui sera ouvert en la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte de vente.
- le versement par les acquéreurs, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'une participation aux frais de l'acte de dépôt de pièces du lotissement, dont le montant lui sera communiqué par le notaire rédacteur de l'acte de vente.
- le versement par les acquéreurs, d'un dépôt de garantie à hauteur de mille euros (1000 €). Cette somme restera acquise à la commune de POCE LES BOIS, en cas de désistement de l'acquéreur qui ne sera pas en mesure de justifier d'un refus de prêt ou de permis de construire (sauf cas de force majeure soumis à l'approbation du conseil municipal). Lors de la régularisation de la vente, cette somme s'imputera sur le prix d'acquisition, au moment du paiement du prix.
- OBLIGATION DE CONSTRUIRE :

- Sur chaque lot vendu, l'ACQUEREUR sera tenu de déposer une demande de permis de construire dans un délai maximal de 12 mois à compter de la régularisation de son dossier, et d'entreprendre les travaux de construction dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- Passé ce délai, si la construction n'est pas commencée et sauf cas de force majeure qui devra être justifié par l'ACQUEREUR, la vente pourra être résolue par la Commune vendeuse, quarante-cinq jours après une mise en demeure notifiée par acte d'huissier restée infructueuse.
- Dans ce cas, l'acquéreur défaillant aura droit, en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :
 - Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente du lot, déduction faite de dix pour cent, à titre de dommages et intérêts forfaitaires,
 - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant des travaux régulièrement réalisés par l'ACQUEREUR, mais ne pouvant dépasser la valeur des matériaux ni le prix de la main d'œuvre utilisée.
- Le montant de cette somme sera fixé par la voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Commune sera celui de l'administration des Domaines, celui de l'ACQUEREUR défaillant pouvant, par faute de ce dernier de pourvoir à sa désignation, être désigné d'office par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de RENNES sur la requête de la Commune.
- Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'ACQUEREUR défaillant.
- Si des inscriptions grèvent l'immeuble, objet de la vente résolue, du chef de l'ACQUEREUR défaillant, celui-ci devra obtenir l'accord de mainlevée dans le mois qui suit la résolution de la vente.
- Toute maison construite doit être habitée dans les meilleurs délais.

→ REVENTE DES LOTS :

- Afin d'éviter la revente d'un lot à titre plus ou moins spéculatif, la revente sera interdite pendant un délai de 36 mois à compter de l'acte d'acquisition. En cas de force majeure, le Conseil Municipal pourra accorder des dérogations à cette règle. Toutefois, le propriétaire du terrain sera tenu d'informer de son intention, le représentant de la Commune avant la mise en vente. Dans le cas contraire, la commune pourra alors exiger que ledit terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur désigné par la Commune.
- En cas de rétrocession, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues pour l'OBLIGATION DE CONSTRUIRE ci-avant, pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à une réduction de dix pour cent. Les frais occasionnés seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Lecture faite du projet de compromis, il est proposé ensuite à l'assemblée :

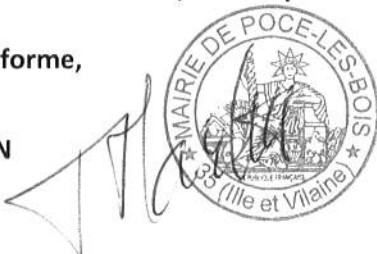
- *D'AUTORISER le dépôt d'une demande de permis d'aménager modificatif afin d'autoriser le différé des travaux de finition prévus à l'article R442-13a du Code de l'Urbanisme et d'interdire la construction d'un logement sur plusieurs lots ;*
- *De VALIDER le principe de versement par les acquéreurs d'un dépôt de garantie de 1000 euros, d'une provision pour frais de dégradation de 500 euros, et de la quote-part des frais de dépôt de pièces du lotissement tels que précisés dans le projet de compromis de vente ;*
- *D'APPROUVER le projet de compromis de vente tel que présenté ;*
- *D'AUTORISER la vente des 55 lots et 1 macro-lot,*
- *D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer le dépôt de pièces, les compromis de vente, les actes de vente des 55 lots et 1 macro-lot ainsi que toutes les pièces nécessaires,*
- *De DÉSIGNER Maître Cédric de GIGOU, notaire associé de la SAS OUAIRY et de GIGOU, notaires à VITRE (35500), 17 rue Notre Dame pour la rédaction des actes.*

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants, **ADOpte** l'ensemble des propositions susmentionnées.

Fait et délibéré à Pocé-les-Bois, le 25 septembre 2025.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Frédéric MARTIN



Le Secrétaire de séance,
Christine HAIGRON