RÈGLEMENT D'APPEL À CANDIDATURES

Cession des lots libres issus de l'opération RHI de Montvert

TROIS BASSINS
Toujours plus haut

AOUT 2026

COMMUNE DE TROIS BASSINS

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES 2
ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES PARCELLES 2
ARTICLE 3 - CONDITIONS GÉNÉRALES D'ACQUISITION 3
ARTICLE 4 - PRIORITÉS D'ATTRIBUTION 3
ARTICLE 5 - CONSULTATION DU DOSSIER 3
ARTICLE 6 - VISITE DES TERRAINS 3
ARTICLE 7 - COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE 4
ARTICLE 8 - MODALITÉS DE DÉPÔT 4
ARTICLE 9 - CRITÈRES DE SÉLECTION 4
ARTICLE 10 - CLASSEMENT DES CANDIDATURES 5
ARTICLE 11 - DÉCISION D'ATTRIBUTION 5
ARTICLE 12 - PROMESSE DE VENTE 5
ARTICLE 13 - ACTE AUTHENTIQUE 5
ARTICLE 14 - OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR 6
ARTICLE 15 - CLAUSE ANTI-SPÉCULATIVE 6
ARTICLE 16 - RETRAIT OU FAUSSE DÉCLARATION 8
ARTICLE 17 - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES 8
ARTICLE 18 - RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES 8
ANNEXES 9

ARTICLE 1 - OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

La Commune de Trois-Bassins organise un appel public à candidatures en vue de la cession amiable de terrains à bâtir issus de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Multisites de Montvert.

Cette procédure est organisée conformément à la délibération du Conseil Municipal du 27 août 2026 approuvant l'aliénation des parcelles concernées et les modalités de leur attribution.

L'appel à candidatures poursuit les objectifs suivants :

- favoriser l'accession à la propriété ;
- permettre l'installation durable de ménages sur le territoire communal ;
- garantir les principes de transparence, d'égalité de traitement et de bonne gestion du patrimoine communal ;
- assurer la réalisation effective de projets de construction destinés à la résidence principale des acquéreurs.

Le présent règlement ne constitue ni une offre de vente ni un engagement de la Commune de céder un terrain à un candidat.

La Commune se réserve le droit de déclarer la procédure sans suite pour motif d'intérêt général.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES PARCELLES

Les terrains concernés sont les parcelles suivantes :

Section n°	Superficie (m²)	Zonage au PLU	Montant en €	Lot
AK 1606	549	1Aub	78 540 €	Lot 1
AK 1838	408	1Aub	58 300 €	Lot 2
AK 1839	286	1Aub	40 920 €	Lot 3
AK 1840	241	1Aub	34 430 €	Lot 4
AK 1841	231	1Aub	33 000 €	Lot 5
AK 1842	236	1Aub	33 770 €	Lot 6
AK 1881	441	1Aub	63 030 €	Lot 7
AK 1882	461	1Aub	65 890 €	Lot 8
AK 1883	438	1Aub	62 590 €	Lot 9
AK 1885	432	1Aub	61 820 €	Lot 10
AK 1886	430	1Aub	61 490 €	Lot 11
AK 1889	415	1Aub	59 400 €	Lot 12
AK 1890	416	1Aub	59 510 €	Lot 13
AK 1891	409	1Aub	58 520 €	Lot 14
AK 1892	409	1Aub	61 160 €	Lot 15
AK 1893	425	1Aub	60 830 €	Lot 16
AK 1895	404	1Aub	57 750 €	Lot 17
AK 1896	420	1Aub	60 060 €	Lot 18

Les terrains sont situés en zone 1AUb du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 - CONDITIONS GÉNÉRALES D'ACQUISITION

Les terrains sont destinés prioritairement à la construction d'une habitation destinée à constituer la résidence principale de l'acquéreur.

Peuvent candidater :

- les personnes physiques majeures ;
- les personnes physiques agissant en indivision ;
- les couples mariés, pacsés ou en concubinage ;
- à titre exceptionnel, toute autre personne dont la candidature présenterait un intérêt particulier pour la Commune.

Chaque candidat ne pourra être retenu que pour un seul lot.

Une même personne ne pourra déposer qu'un seul dossier principal de candidature.

ARTICLE 4 - PRIORITÉS D'ATTRIBUTION

Conformément aux orientations approuvées par le Conseil municipal, une priorité sera accordée :

1. aux personnes physiques non-propriétaires de leur résidence principale ;
2. aux candidats destinant le terrain à la construction de leur résidence principale ;
3. aux candidats présentant les meilleures garanties de réalisation de leur projet.

ARTICLE 5 - CONSULTATION DU DOSSIER

Le dossier de consultation comprend :

- le présent règlement ;
- les plans cadastraux ;
- les documents d'urbanisme applicables ;
- les informations relatives aux risques ;
- le formulaire de candidature ;
- les pièces techniques éventuellement mises à disposition par la Commune.

Le dossier est consultable en mairie ainsi que sur le site internet de la Commune.

ARTICLE 6 - VISITE DES TERRAINS

Les terrains sont librement accessibles depuis le domaine public.

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance de l'état des lieux avant le dépôt de leur dossier.

Aucune réclamation relative à l'état du terrain ne pourra être formulée après l'attribution.

ARTICLE 7 - COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier devra comprendre :

Pour les personnes physiques

- formulaire de candidature dûment complété ;
- copie d'une pièce d'identité ;
- justificatif de domicile de moins de trois mois ;
- attestation sur l'honneur de non-propriété de la résidence principale le cas échéant ;
- attestation sur l'honneur indiquant que le projet est destiné à constituer la résidence principale ;
- dernier avis d'imposition ;
- note de présentation du projet de construction ;
- plan de masse ou esquisse sommaire du projet ;
- justificatifs de financement.

Justificatifs de financement

Le candidat devra fournir :

- une attestation bancaire ;
- ou un accord de principe de financement ;
- ou tout document permettant d'apprécier sa capacité financière.

Tout dossier incomplet pourra être déclaré irrecevable.

ARTICLE 8 - MODALITÉS DE DÉPÔT

Les candidatures devront être transmises :

- soit par remise contre récépissé ;
- soit par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le dossier devra parvenir avant la date limite fixée dans l'avis d'appel à candidatures.

Les dossiers reçus hors délai ne seront pas examinés.

ARTICLE 9 - CRITÈRES DE SÉLECTION

Après vérification de la recevabilité administrative des candidatures, les dossiers seront analysés sur la base des critères suivants :

Critère	Points
Non-propriété de la résidence principale	40
Projet destiné à une résidence principale	20
Capacité financière du candidat	20
Faisabilité et cohérence du projet	10
Composition familiale et adéquation du projet	10
TOTAL	**100**

ARTICLE 10 - CLASSEMENT DES CANDIDATURES

Les candidatures seront classées lot par lot.

En cas d'égalité de points, priorité sera donnée :

1. au candidat non-propriétaire ;
2. au candidat domicilié sur le territoire communal ;
3. au candidat dont le dossier a été réceptionné en premier.

Une liste principale et une liste complémentaire seront établies pour chaque terrain.

En cas de désistement, la Commune pourra solliciter le candidat suivant figurant sur la liste complémentaire.

ARTICLE 11 - DÉCISION D'ATTRIBUTION

Les candidatures seront examinées par une commission communale désignée par le Maire.

La liste des candidats retenus sera validée par décision de la Commune.

Les candidats non retenus seront informés par courrier ou par voie électronique.

La Commune n'est tenue à aucune indemnisation des candidats non retenus.

ARTICLE 12 - PROMESSE DE VENTE

Le candidat retenu devra signer une promesse de vente dans un délai maximal de deux mois à compter de la notification de son attribution.

À défaut, la Commune pourra attribuer le terrain au candidat suivant.

ARTICLE 13 - ACTE AUTHENTIQUE

Les frais suivants seront intégralement supportés par l'acquéreur :

- frais de notaire ;
- frais de publicité foncière ;

- frais de géomètre ;
- taxes et frais annexes.

L'acte authentique sera signé dans les délais fixés par la promesse de vente.

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur s'engage à :

- déposer une demande de permis de construire dans un délai maximal de DEUX (2) mois suivant la signature de l'acte authentique ;
- commencer les travaux dans les DOUZE (12) mois suivant l'obtention du permis de construire ;
- achever les travaux dans un délai maximal de DEUX (2) ans à compter de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme ;
- affecter le logement à sa résidence principale ;
- respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15 - CLAUSE ANTI-SPÉCULATIVE

CONDITIONS PARTICULIERES RESOLUTOIRES

A titre de condition déterminante des présentes, l'ACQUEREUR s'engage pendant une durée de QUINZE (15) ans à compter de la signature du présent acte, à respecter les conditions suivantes :

- Occuper le logement à titre de résidence principale pour lui-même, son conjoint, ses descendants et ascendants et leurs conjoints, pendant une durée au moins égale à 8 mois par an, sauf motif légitime.
- S'interdire de le transformer en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière.

INTERDICTION D'ALIENER

PENDANT UNE PERIODE DE QUINZE ANNEES

La cession à titre onéreux ou la transmission à titre gratuit du bien objet des présentes est soumise aux conditions ci-après.

Pendant une période de **QUINZE (15) ANNEES** à compter de la signature des présentes, en cas de cession sous quelque forme que ce soit, celle-ci devra obligatoirement être précédée d'une évaluation du prix du logement par la Direction Immobilière de l'Etat (DIE).

La vente ne pourra pas être conclue à un prix supérieur à cette évaluation.

Cette disposition s'appliquera pendant une durée de **QUINZE (15) ANS** à compter de la signature de l'acte de vente.

EN CAS DE CESSION A TITRE ONEREUX

A - CESSION AMIABLE

L'**ACQUEREUR** aux présentes devra, préalablement à la cession envisagée, informer la **COMMUNE DE TROIS BASSINS** de son intention de revendre, au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant notamment le prix convenu et l'identité de l'acquéreur.

La **COMMUNE DE TROIS-BASSINS** aura un délai de **DEUX (2) MOIS** à compter de la réception de la lettre recommandée sus-énoncée pour faire part de sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, l'agrément du nouvel acquéreur sera censé avoir été obtenu.

a) En cas de non-agrément, lequel n'a pas à être justifié, la **COMMUNE DE TROIS-BASSINS** pourra faire acquérir par toute personne de son choix, pendant un délai de **SIX (6) MOIS** à compter de la notification de refus d'agrément, ledit bien au prix fixé par la Direction Immobilière de l'Etat (DIE).

b) Au cas où à l'expiration de ce délai de **SIX (6) mois**, la **COMMUNE DE TROIS-BASSINS** n'aurait pas fait acquérir ledit bien, le propriétaire pourra réaliser la cession originairement prévue.

B - CESSION FORCEE

L'acquéreur aux présentes, en cas de cession forcée, devra aviser la **COMMUNE DE TROIS-BASSINS** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des jour, heure et lieu prévus pour l'adjudication judiciaire et de la mise à prix et ce, au moins **deux (2) mois** à l'avance.

L'adjudication sera nécessairement prononcée sous la condition suspensive de l'agrément de l'adjudicataire par la **COMMUNE DE TROIS-BASSINS.**

L'adjudicataire devra, dans les quinze jours de l'adjudication, informer la **COMMUNE DE TROIS-BASSNS**, de l'adjudication prononcée à son profit et solliciter alors l'agrément de cette dernière, lequel sera soumis aux mêmes règles que celles ci-dessus définies pour la cession amiable.

A défaut de réalisation de la condition suspensive ci-dessus dans les six (6) mois de l'adjudication, cette dernière sera considérée comme nulle et non avenue.

EN CAS DE TRANSMISSION A TITRE GRATUIT

A - EN CAS DE DECES DE l'ACQUEREUR

Le ou les héritiers devront, dans un délai de **six (6) mois** du jour du décès de leur auteur, informer la **COMMUNE DE TROIS-BASSINS** par lettre recommandée avec accusé de réception, du successeur qui sera désigné pour habiter le logement ci-dessus désigné. Ledit successeur devra obtenir préalablement l'agrément de la **COMMUNE DE TROIS-BASSINS**.

La **COMMUNE DE TROIS-BASSINS** devra notifier son agrément ou son refus dans un délai de **deux (2) mois** à compter de la réception de la lettre recommandée sus-énoncée. A défaut de réponse dans ce délai, l'agrément du successeur sera censé avoir été obtenu.

A défaut d'agrément, les successeurs devront, dans les six (6) mois procéder à la vente du logement en respectant la procédure sus-énoncée.

B - EN CAS DE DONATION

Le donataire devra recevoir préalablement l'agrément de la **COMMUNE DE TROIS-BASSINS** dans le délai sus-indiqué pour les cessions à titre onéreux.

A défaut d'agrément, le donateur pourra renoncer à son projet de donation, ou, dans un délai de **six (6) mois**, procéder à la vente du logement en respectant la procédure sus-énoncée.

Etant précisé :

- Que toutes les décisions de la **COMMUNE DE TROIS-BASSINS** n'auront pas à être justifiées et ne seront pas susceptibles d'appel ou de recours,
- Et que, faute par l'acquéreur de respecter les clauses des conditions particulières ci-dessus, la présente vente sera résolue de plein droit aux conditions prévues ci-après.

Il est rappelé que les dispositions ci-dessus s'appliquent pendant une durée de QUINZE (15) ans à compter de la signature du présent acte.

La motivation principale est que l'effort financier fait au moyen de deniers publics ne doit pas aboutir à un enrichissement injustifié d'un acheteur devenu ensuite revendeur à bref délai.

ARTICLE 16 - RETRAIT OU FAUSSE DÉCLARATION

Toute fausse déclaration ou production de document inexact pourra :

- entraîner le rejet immédiat de la candidature ;
- provoquer l'annulation de l'attribution ;
- autoriser la Commune à attribuer le terrain à un autre candidat.

ARTICLE 17 - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les données recueillies dans le cadre de la présente procédure sont destinées exclusivement à l'instruction des candidatures.

Elles sont traitées conformément à la réglementation relative à la protection des données personnelles.

ARTICLE 18 - RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les demandes de renseignements devront être adressées à :

TECHNIQUE ET REGLEMENTAIRE :

Mairie de Trois-Bassins
Service Urbanisme
2 Rue du Général de Gaulle
97426 TROIS-BASSINS
Téléphone : 0262 24 80 03
Courriel : urbanisme2@ville-troisbassins.re

ADMINISTRATIF ET PROCÉDURAL :

Mairie de Trois-Bassins
Direction Générale
2 Rue du Général de Gaulle
97426 TROIS-BASSINS
Téléphone : 0262 24 28 26
Courriel : directiongenerale@ville-troisbassins.re

ANNEXES

Annexe 1 : Formulaire de candidature

Annexe 2 : Attestation de non-propriété

Annexe 3 : Attestation de résidence principale

Annexe 4 : Fiche de capacité financière

Annexe 5 : Liste des pièces à fournir

Annexe 6 : Plan cadastral des lots

Annexe 7 : Extraits du PLU et du PPR