Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213500564-20261104-D2026_11_09-DE

Date de convocation :
28/10/2026

Nombre de conseillers
En exercice : 15
Présents : 13
Pouvoir : 1
Absent : 1
Votants : 14

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le quatre novembre, à 19 h 03, les membres du Conseil Municipal de la commune de la Chapelle aux Filtzméens, régulièrement convoqués, se sont réunis dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoit VIART, Maire, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire, le 28 octobre 2026, conformément aux articles L 2121-10, L 2121-11, L 2122-8 et L 2122-9 du code général des collectivités territoriales.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : M. VIART Benoit, M. LAIGLE Sylvain, Mme PODPOVITNY Caroline, M. GUIGNARD Christophe, M. RIVIERE Arnaud, Mme ROUAULT Claude, M. DENIS Lionel, Mme PLAINFOSSE Anaïs, M. JAULIN Jean-Baptiste, Mme LAMOUR Mabel, Mme LECAILLON Marion, M. MORIN Johann et M. GRANGER Rodrigue.

Était absente excusée avec pouvoir :
Madame MERIL Mathilde donne pouvoir à Madame ROUAULT Claude.

Était absente : Madame DELAGE Gwenaëlle.

Secrétaire de séance : Monsieur RIVIERE Arnaud.

D2026-11-09 – DOMAINE ET PATRIMOINE – Société TERRAEDIFI / AMENATYS : Mise à disposition anticipée d'un terrain communal avant la signature de l'acte authentique de vente – Révision du prix suivant le plan du géomètre

Rapporteur : Monsieur le Maire

Rappel de l'historique du dossier

Par délibération n° 2024-01 du 15 janvier 2024, le Conseil Municipal a approuvé l'intention d'aménager des logements sur les terrains communaux situés rue des Coteaux (parcelles B 1620 partielle, B 1621, B 1622 et B 1623), à la suite de la rencontre de Monsieur le Maire avec l'aménageur-promoteur AMENATYS, et a autorisé Monsieur le Maire à poursuivre les démarches engagées.

Par délibération n° 2024-02 du même jour, le Conseil Municipal a fixé, dans un souci d'équité avec les précédentes affaires, le prix de vente de ces terrains à 20 euros le mètre carré de terrain non viabilisé.

Un permis d'aménager (PA 035 056 25 B0001) a ensuite été déposé le 13 janvier 2025 par la société TERRAEDIFI pour un lotissement à usage principal d'habitation de 13 lots ; il a été accordé par arrêté du 26 mai 2025.

Par délibération n° D2026-07-05 du 29 juillet 2026, le Conseil Municipal a autorisé la vente à la société TERRAEDIFI des parcelles A 890, A 892, B 1620, B 1621, B 1622 et B 1623, pour une surface cadastrale totale de 5 700 m², au prix de 100 000 € forfaitaire net vendeur, payable à terme selon les modalités fixées par cette délibération.

Le plan de bornage et de division est actuellement en cours d'établissement par le géomètre. La surface réellement cédée ne sera donc connue qu'à son achèvement. Il convient par ailleurs de rappeler que le prix de 100 000 € pour 5 700 m² correspond à environ 17,54 € le m², soit un montant inférieur au prix de 20 € le m² fixé par la délibération n° 2024-02.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213500564-20261104-D2026_11_09-DE

La signature de l'acte authentique de vente n'étant pas encore intervenue, la société acquéreuse a sollicité de la commune l'autorisation de prendre matériellement possession du terrain afin de pouvoir engager, sans attendre la régularisation notariale de la vente, les travaux préparatoires et d'aménagement nécessaires à la réalisation du lotissement.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser cette mise à disposition anticipée, dans l'attente de la signature de l'acte authentique, et de préciser les conditions de révision du prix de vente au vu du plan du géomètre.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

Vu la délibération n° 2024-01 du 15 janvier 2024 relative à l'intention d'aménager des logements sur les terrains communaux de la rue des Coteaux ;

Vu la délibération n° 2024-02 du 15 janvier 2024 fixant le prix de vente de ces terrains à 20 € le m² de terrain non viabilisé ;

Vu le permis d'aménager n° PA 035 056 25 B0001 accordé le 26 mai 2025 à la société TERRAEDIFI ;

Vu la délibération n° D2026-07-05 du 29 juillet 2026 autorisant la vente des parcelles A 890, A 892, B 1620, B 1621, B 1622 et B 1623 à la société TERRAEDIFI et fixant les conditions de paiement du prix ;

Considérant que les surfaces mentionnées dans la délibération n° D2026-07-05 sont des surfaces cadastrales, et que la surface définitivement cédée résultera du plan de bornage et du document d'arpentage en cours d'établissement par le géomètre ;

Considérant qu'il convient de préciser que le prix de vente de 100 000 € est forfaire ;

Considérant que la société acquéreuse souhaite pouvoir engager, sans attendre la signature de l'acte authentique de vente, les travaux nécessaires à l'aménagement et à la viabilisation du futur lotissement ;

Considérant qu'il convient, dans l'intérêt de la réalisation de cette opération d'aménagement, d'autoriser la mise à disposition anticipée du terrain communal au profit de la société acquéreuse, dans le respect des conditions de vente fixées par le Conseil Municipal ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés (13 voix pour, 1 voix contre), DÉCIDE :

Article 1 – Autorisation de mise à disposition

D'autoriser la mise à disposition anticipée du terrain dont les parcelles sont détaillées dans la délibération n° D2026-07-05 du 29 juillet 2026, au profit de la société TERRAEDIFI / AMENATYS, en vue de lui permettre de commencer les travaux d'aménagement, de terrassement et de viabilisation nécessaires à la réalisation du lotissement. Cette mise à disposition est consentie exclusivement pour les besoins de l'opération d'aménagement précitée.

Article 2 – Maintien de la propriété communale

Jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, le terrain demeure la propriété exclusive de la commune. La mise à disposition anticipée ne constitue ni une vente, ni un transfert de propriété, ni une promesse de transfert de propriété supplémentaire à celle résultant de la délibération n° D2026-07-05.

Article 3 – Prix de vente sans incidence sur le métré définitif selon le plan du géomètre

Le prix de vente est arrêté définitivement à la somme de 100 000 € étant bien précisé que ce montant est forfaitaire pour le terrain non viabilisé, conformément à la délibération n° D2026-07-05 du 29 juillet 2026 ; il sera porté dans l'acte authentique de vente et communiqué au Conseil Municipal.

Article 4 – Conditions de paiement

Les autres conditions de la vente fixées par la délibération n° D2026-07-05 demeurent inchangées. Il est notamment rappelé que le prix de vente sera payable à terme par la comptabilité de Maître Sébastien LEGRAIN, notaire à Tinténiac, à partir de la 4e vente de terrain à bâtir par la société acquéreuse et à concurrence de 10 % du prix de vente par terrain de la 4e à la 13e vente, et au plus

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213500564-20261104-D2026_11_09-DE

tard dans les 36 mois de la signature de l'acte de vente, sans intérêt ju[illegible] d'intérêt de 4 % l'an à partir de cette date. L'inscription d'hypothèque légale de vendeur et la réserve de l'action résolutoire prévues par la même délibération sont maintenues.

Article 5 – Responsabilité de la société

La société prend à sa charge exclusive l'ensemble des travaux réalisés sur le terrain et assume toutes les responsabilités qui en découlent. Elle s'engage :

- à utiliser le terrain exclusivement pour la réalisation du lotissement autorisé ;
- à réaliser les travaux sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs ;
- à disposer, avant le commencement des travaux, de toutes les autorisations administratives nécessaires et à respecter les règles d'urbanisme et prescriptions techniques applicables ;
- à souscrire toutes les assurances obligatoires et adaptées à la nature des travaux ;
- à prendre toutes les mesures utiles pour assurer la sécurité du chantier et des tiers ;
- à ne réaliser aucune opération étrangère à l'objet de la présente mise à disposition ;
- à prendre en charge les éventuelles dégradations occasionnées au terrain ou aux équipements existants.

La société ne pourra prétendre à aucune indemnisation de la part de la commune au titre des travaux réalisés en cas de non-réalisation de la vente.

Article 6 – Caractère de la mise à disposition

La présente mise à disposition est consentie à titre précaire. Elle ne constitue ni une vente, ni un transfert de propriété, ni une autorisation de commercialiser les terrains à bâtir avant la signature de l'acte authentique et l'accomplissement des formalités nécessaires. Elle prendra fin à la signature de l'acte authentique de vente ou, en cas de non-réalisation de celle-ci, dans les conditions qui seront précisées dans la convention de mise à disposition.

Article 7 – Convention

Une convention de mise à disposition sera établie entre la commune et la société acquéreuse afin de préciser les modalités pratiques, les responsabilités respectives des parties, les conditions d'accès au terrain et les conditions de réalisation des travaux.

Article 8 – Pouvoirs du Maire

Le Conseil Municipal donne pouvoir à Monsieur le Maire pour signer la convention de mise à disposition, l'acte authentique de vente au prix révisé dans les conditions de l'article 3, ainsi que tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

VOTANTS : 14 — POUR : 13 — CONTRE : 1 — ABSTENTION : 0

Fait à la Chapelle-aux-Filtzméens, le 4 novembre 2026.

Le secrétaire de séance,
Arnaud RIVIERE

Le Maire,
Benoit VIART

MAIRIE DE LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS * 35190 *