

CLAUSE D'INTÉRESSEMENT EN CAS DE REVENTE

1° Terminologie

Pour la compréhension de la présente clause, il est renvoyé aux termes suivants qui ont la signification ci-dessous précisée :

- « **Mutation** » : vise toute vente, échange, apport en société, fusion portant sur tout ou partie de l'Immeuble objet des présentes ;

- « **Valeur de la Mutation** » : prix de revente par l'Acquéreur et/ou les acquéreurs successifs en cas de Mutation de l'Immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause.

Dans l'hypothèse d'un apport en société, fusion ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

- « **Valeur d'Acquisition** » : prix de vente stipulé aux présentes

2° Mécanisme

Les parties conviennent qu'en cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les DIX ANS (10 ans) des présentes, l'ACQUEREUR versera au VENDEUR, dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte de cession, un intéressement correspondant à 30 % de la plus-value réalisée par l'ACQUEREUR.

Cette plus-value sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition (prix de vente stipulé aux présentes) diminuée des coûts ayant directement contribué à la valorisation du bien :

- frais d'études (techniques, urbanistiques, architecturales, faisabilité...) et de conseils (à l'exclusion des dépenses indirectes des structures de portage de l'immeuble);
- travaux de réfection et de mise en sécurité ;
- travaux d'aménagements, y compris les réseaux et viabilité;
- travaux de dépollution et réhabilitation des sols ;
- travaux de mise en conformité des bâtiments avec les normes légales et réglementaires, désamiantage ;
- frais financiers réels (commission et intérêts d'emprunts, frais de dossier,...) supportés par l'acquéreur au titre des financements mis en place pour couvrir les coûts ci-dessus.
- des frais d'acte-s éventuel-s pour autant qu'ils aient pour objet l'immeuble.

Les travaux déductibles (à l'exclusion des menues réparations et de l'entretien courant) seront dûment justifiés par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, et des factures acquittées par l'acquéreur au jour de la Mutation.

Pour être déductibles, ces frais devront être dûment justifiés. Aucun autre frais ne sera déductible.

En cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble

La Valeur d'Acquisition sera calculée :

Il est ici précisé **qu'en cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble**, la Plus-Value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des mètres carrés de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) objet de la Mutation par rapport à la SHON totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux pièces annexées aux présentes et selon la même définition que celle retenue aux présentes. La SHON totale de l'immeuble est de 242,3 m² au jour de la signature des présentes.

En cas de désaccord des Parties sur la SHON objet de la Mutation, celles-ci déclarent vouloir se référer à celle établie par un géomètre-expert qui sera désigné – au frais de l'Acquéreur – par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble

En cas de revente partielle, les frais déductibles évoqués ci-dessus seront proratisés. La clé de proratisation sera identique à celle appliquée à la Valeur d'Acquisition

3° Mise en œuvre

L'Acquéreur devra communiquer à l'État dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble ;
- la justification des frais déductibles de la Valeur de Mutation ;
- les éléments probants permettant d'appliquer la règle de proratisation en cas de revente partielle.

Cet intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire qui en constatera le paiement.

Les frais de l'acte complémentaire seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours calendaires de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente, le prix de vente, ou tout autre clause de la vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur **ou tout sous-acquéreur successif** en cas de Mutation de l'Immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

Le notaire soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

4° Dispositions communes

L'Acquéreur s'engage à faire reprendre par ses ayants droit successifs, tous titulaires de droits réels sur tout ou partie des Biens, l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes de la présente clause d'intéressement différée afin d'assurer son exécution.

A cet effet, l'Acquéreur s'oblige à reproduire littéralement, dans les futurs actes de vente en première partie de l'acte et de tous actes constitutifs de droits réels première, et à faire reproduire par ses acquéreurs successifs et tous titulaires de droits réels sur tout ou partie des Biens en première partie de l'acte afin qu'elle soit publiée, la présente clause d'intéressement différé, clause à laquelle les ayants droit successifs et titulaires de droits réels devront adhérer afin d'en assurer l'exécution, et ce, pendant la durée de la clause d'intéressement, pour autant que les conditions d'application de l'intéressement différée sont réunies.

Chaque acquéreur successif et titulaire de droits réels notifiera au Vendeur, au domicile élu au présent acte, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la réalisation de l'aliénation ou la constitution de droits réels qui lui aura été consentie en lui envoyant, dans les quinze (15) jours calendaires qui suivront leur signature, une copie de l'acte signé comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus.

5° Sanctions

En cas d'inexécution de l'un de ses engagements, l'ACQUEREUR sera défaillant.

Outre les droits de l'ETAT à tous autres dommages et intérêts, il sera alors tenu à l'égard de l'ETAT de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, auquel s'ajouteront les intérêts de retard au taux légal augmenté de 2 points.