

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

- « **SDP** » : Surface de plancher

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'ACQUÉREUR versera au VENDEUR, dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte de cession, un intéressement correspondant à 35 % de la plus-value réalisée par l'ACQUÉREUR.

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 de :

- les frais de la Mutation supportés par l'acquéreur (à savoir les émoluments du notaire et débours avancés par le notaire),

- l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation,

- les intérêts d'emprunt supportés par l'acquéreur pendant la période de détention,

- et le coût des travaux (à l'exclusion des menues réparations et de l'entretien courant) dûment justifié 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 :

- **en cas de revente partielle dans son état physique initial ou de revente après démolition des constructions légères (préfabriqués)** : elle sera calculée au prorata du nombre de m² de terrain objet de la Mutation par rapport à la surface totale de terrain de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes;

Il est ici précisé que la surface de terrain à retenir est celle indiquée au cadastre.

- **en cas de revente partielle portant sur un immeuble à construire ou après l'édification des constructions** : elle sera calculée au prorata des m² SDP objet de la Mutation par rapport à la surface SDP totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes (c'est à dire telle qu'elle ressort du programme global de construction présenté par l'acquéreur).

En cas de densification du programme de construction, il sera tenu compte de la nouvelle SDP (supérieure à celle mentionnée dans l'offre d'achat et dans l'acte initial) telle qu'elle ressort dans l'acte de complément de prix lié à la mise en oeuvre de la clause de densification.

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 oeuvre

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 de l'ÉTAT 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 toute 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° Sanctions

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

Outre les droits de l'ÉTAT à tous autres dommages et intérêts, il sera alors tenu à l'égard de l'ÉTAT 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.