

Clause d'intéressement en cas de revente totale ou partielle par l'ACQUEREUR

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, cessions de droits réels, 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 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 ou cession de droits réels de tout ou partie de l'immeuble dans les QUINZE ANS (15 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 50 % 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 :

- des frais engagés par l'ACQUEREUR sur le bien objet des présentes préalablement à la présente acquisition (à savoir, sans que cette liste soit exhaustive, tous frais d'études, de conseils, de diagnostics techniques et autres audits, de gardiennage...), à l'exclusion des diagnostics et études ayant déjà fait l'objet d'une prise en charge par le VENDEUR lors des négociations conduites pour l'acquisition du site (dont la liste détaillée est annexée aux présentes),

- des frais de la Mutation supportés par l'acquéreur (à savoir les émoluments du notaire, droits d'enregistrement et autres taxes, et débours avancés par le notaire, frais de mainlevées des éventuelles inscriptions),

- des intérêts, frais et accessoires d'emprunt comme le coût des garanties ou frais de dossiers supportés par l'acquéreur pendant la période de détention,

- des coûts ayant directement contribué à la valorisation du bien, tels que (exemples ci-dessous sans que cette liste soit exhaustive) :

- frais d'études et de conseils en ce compris les frais de portage du biens et d'appel à projets ou d'offres, de diagnostics techniques et autres audits, de division de l'immeuble.

- le coût des travaux de réfection et de mise en sécurité (en ce compris les frais de gardiennage du bien) ;

- le coût des travaux d'aménagements en ce compris les réseaux et viabilité ;

- le coût des travaux de dépollution et réhabilitation des sols ;

- le coût des travaux de mise en conformité des bâtiments avec les normes légales et réglementaires, désamiantage.

Le coût des menues réparations et les frais d'entretien courant ne seront pas pris en compte (charges dites « locatives »).

Pour être déductibles, ces frais devront être dûment justifiés notamment par la production de descriptifs détaillés des travaux et des factures acquittées par l'acquéreur.

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 œuvre 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 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 ;
- cession de droits réels ;
- 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'ACQUEREUR qui en constatera le paiement.

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

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 lors de la première Mutation uniquement de tout ou partie de l'Immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause.

Il est expressément convenu entre VENDEUR et ACQUEREUR que la présente clause d'intéressement ne s'appliquera qu'à la première Mutation suivant la présente acquisition, à l'exclusion des mutations suivantes.

Cette clause sera publiée au service de la publicité foncière par le notaire instrumentaire desdits actes à la requête des Parties.

Le Notaire Soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

L'Acquéreur notifiera au Vendeur par lettre recommandée avec avis de réception la réalisation de l'aliénation qu'il aura consentie en lui envoyant l'extrait de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus.

4° Sanctions

En cas d'inexécution de l'un de ses engagements, l'ACQUÉREUR 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