

CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

A titre de conditions essentielles et déterminantes pour le VENDEUR sans lesquelles il n'aurait pas contracté, la présente vente est soumise aux conditions de la clause d'intéressement suivante, applicable à l'opération de revente :

Pendant une période de cinq ans (5), en cas de revente ou de cession de droits réels, concernant **tout ou partie du bien**, l'acquéreur sera redevable envers l'État d'un intéressement.

Pour le calcul de cet intéressement, il sera considéré:

- 1 : **les coûts d'acquisition** = prix d'achat + droits et impôts acquittés
- 2 : **le prix de revente**

Certains frais directement imputables à l'opération de revente, dûment explicités, justifiés et payés au jour de la revente peuvent être imputés sur la plus-value dégagée.

Ces frais sont les suivants :

- * frais financiers (intérêts d'emprunts, frais de commission, frais de dossiers)
- * frais d'acquisition (frais d'acte ou de publication)
- * frais de commission (d'agence, d'intermédiaire ou de portage)
- * frais de diagnostics obligatoires

Pour la prise en compte de ces frais, le propriétaire du bien cédé devra présenter les factures des fournisseurs dûment acceptées. Ces factures devront avoir été payées le jour de la signature de la revente pour être prise en compte, à défaut elles ne seront pas déduites des coûts de l'opération.

L'intéressement sera calculé comme suit :

- 1- Il est d'abord calculé la différence entre le prix de revente et les coûts d'acquisition.
- 2- De ce montant sont déduits les frais imputables à l'opération de revente (ci-dessus définis)
- 3- Si cette différence est positive (plus-value), il est calculé le montant de l'impôt sur la plus-value.
- 4- Ce montant d'impôt est déduit du montant de la plus-value.
- 5- L'intéressement représentera 50% de la valeur résiduelle ainsi obtenue.

Soit :

$$[\text{prix de revente} - (\text{coûts d'acquisition} + \text{frais déductibles} + \text{impôt sur la plus-value})] / 2 = \text{clause d'intéressement}$$

Dans l'hypothèse d'un apport en société 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.

Il est 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 m² utiles, objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les cinq (5) années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

Dans tous les cas, l'Acquéreur devra communiquer à l'État (vendeur), la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Essonne, Service Local du Domaine, dans les trente (30) 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 tels que listés ci-dessus.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique rédigé par le notaire de l'Etat, attestant de son paiement par l'Acquéreur.

Cette régularisation devra intervenir dans les quarante-cinq (45) jours 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.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Le Notaire Soussigné requiert expressément le Responsable du Service de Publicité Foncière de publier la présente clause. Il sera délivré à l'Etat une copie exécutoire nominative du présent acte.