

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

Comme conditions particulières et déterminantes sans lesquelles le VENDEUR ne se serait pas engagé, il est convenu ce qui suivra.

Précision étant ici faite que ces conditions ont été communiquées au préalable aux potentiels acquéreurs, aux termes de l'annonce de commercialisation faite par la société AGORASTORE

## **CLAUSE ANTI-SPECULATIVE**

**Clause d'inaliénabilité** : Interdiction de revente

L'ACQUEREUR ou ses ayants-droits s'engage à conserver le bien pendant une durée de **CINQ (5) ANNEES** à compter de la signature de l'acte authentique de vente, délai au terme duquel ils pourront éventuellement procéder à son aliénation à titre onéreux.

Sauf si le projet de vente en question correspond aux cas de dérogation évoqués ci-après, la vente dans les 5 ans sera autorisée

### **Dérogations à l'interdiction de vendre pendant une période de 5 ans :**

A l'issue d'une période de 5 années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la COMMUNE DE MAREILLE n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix, lequel sera donc librement fixé entre les parties.

**L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties, sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.**

**L'acquéreur s'engage à informer au préalable la collectivité, et à transmettre à la COMMUNE DE MARSEILLE une copie de l'acte authentique de vente au profit de son propre acquéreur, en cas de revente.**

**Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel se devra lui-même de le faire accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des 5 années suivant la signature de l'acte authentique de vente.**

### **Dérogations :**

La présente clause n'est pas applicable dans l'une des hypothèses suivantes :

- Rupture de Pacte Civil de Solidarité de l'ACQUEREUR ;
- Divorce de l'ACQUEREUR ;
- Licenciement économique de l'ACQUEREUR ;
- Mutation professionnelle du fait de l'employeur de l'ACQUEREUR impliquant un trajet de plus de 50 kilomètres entre le lieu de travail et le BIEN ;
- Décision de justice passée en force jugée prononçant le surendettement de l'ACQUEREUR ;
- Invalidité permanente et totale de l'ACQUEREUR ;
- Décès d'une personne composant le ménage de l'ACQUEREUR

Toute vente envisagée avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative sera soumise à l'agrément préalable de la COMMUNE DE MARSEILLE.

La procédure préalable d'agrément consiste pour l'acquéreur initial du bien à notifier à la COMMUNE DE MARSEILLE son projet, par lettre recommandée avec avis de réception ou exploit d'huissier, en veillant à apporter à la COMMUNE DE MARSEILLE l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La COMMUNE DE MARSEILLE disposera alors d'un délai de TRENTE (30) JOURS à compter de la réception de la demande complète pour agréer ou non ce projet de cession.

Tout refus devra être motivé.

### **Sanctions en cas de non-respect**

En cas de non-respect par l'ACQUEREUR des obligations relatives à la détention du bien pendant une durée de 5 ans sans revente à un prix supérieur au prix d'acquisition initial réactualisé, l'acquéreur/revendeur devra verser à la COMMUNE DE MARSEILLE une indemnité correspondant à 100% de la plus-value brute réalisée.

### **Reproduction dans l'avant-contrat et l'acte de cession**

L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien dûment autorisé par la COMMUNE DE MARSEILLE, à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de cession les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis.

### **Contrôle et mise en œuvre du dispositif**

La COMMUNE DE MARSEILLE dispose d'un pouvoir de contrôle à l'encontre de l'ACQUEREUR lequel devra lui communiquer les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle dans un délai d'un mois à compter de la réception d'une demande écrite.

Bien que le droit conféré par le présent acte à la COMMUNE DE MARSEILLE ne constitue pas une restriction au droit de disposer de l'ACQUEREUR, au sens de l'article 28, 2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, les présentes conventions seront, conformément à l'article 37, 1 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et seulement à titre d'information des tiers, publiées au fichier immobilier compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais de l'ACQUEREUR

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et de ses suites sont supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige expressément.

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

## **CLAUSE D'AFFECTATION**

L'ACQUEREUR s'oblige ici expressément à affecter le BIEN objet des présentes à **sa résidence principale pendant une durée de DIX (10) ANNEES à compter de la signature de l'acte authentique de vente.**

Dans l'hypothèse d'une cession du BIEN pendant les CINQ (5) premières années à compter de la signature de l'acte authentique de vente, il est ici rappelé qu'il conviendra d'obtenir au préalable l'accord exprès de la COMMUNE DE MARSEILLE dans les conditions prévues au paragraphe DEROGATIONS A L'INTERDICTION D'ALIENER PENDANT UNE PERIODE DES 5 ANS de la CLAUSE ANTI-SPECULATIVE susvisé et cette obligation devra être transmise au nouvel acquéreur.

Il s'engage en toute hypothèse à ce que ce même engagement d'affectation du bien acquis à la résidence principale soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant jusqu'à la date d'anniversaire des 10 années suivant la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à cette obligation d'affectation d'une durée de 10 ans à la résidence principale, l'acquéreur (ou les acquéreurs successifs) devra verser à la COMMUNE DE MARSEILLE une somme forfaitaire de **SEPT CENT CINQUANTE EUROS PAR MOIS (750,00 €/mois)**, laquelle sera indexée en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

### **Rappel des dérogations autorisées :**

Ladite clause d'affectation ne s'appliquera pas en cas de :

- Rupture de Pacte Civil de Solidarité de l'ACQUEREUR ;
- Divorce de l'ACQUEREUR ;
- Licenciement économique de l'ACQUEREUR ;
- Mutation professionnelle du fait de l'employeur de l'ACQUEREUR indiquant un trajet de plus de 50 kilomètres entre le lieu de travail et le BIEN ;
- Décision de justice passée en force jugée prononçant le surendettement de l'ACQUEREUR ;
- Invalidité permanente et totale de l'ACQUEREUR ;

- Décès d'une personne composant le ménage de l'ACQUEREUR

Si le maintien du bien acquis à titre de résidence principale de l'ACQUEREUR n'est pas possible dans l'une de ces hypothèses, il devra en informer expressément la COMMUNE DE MARSEILLE par lettre recommandée avec avis de réception, en proposant l'offre alternative détaillée ci-dessous. La COMMUNE DE MARSEILLE disposera alors d'un délai de DEUX (2) MOIS à compter de ladite notification pour donner ou non son accord.

Bien que le droit conféré par le présent acte à la COMMUNE DE MARSEILLE ne constitue pas une restriction au droit de disposer de l'ACQUEREUR, au sens de l'article 28, 2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, les présentes conventions seront, conformément à l'article 37, 1 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et seulement à titre d'information des tiers, publiées au fichier immobilier compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais de l'ACQUEREUR.

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et de ses suites sont supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige expressément.

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

L'ensemble de ces clauses pourra être aménagé en toute hypothèse d'un commun accord entre les PARTIES.

### **OFFRE ALTERNATIVE A L'ACQUEREUR EN CAS DE NON RESPECT DE LA CLAUSE D'AFFECTATION**

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ne respecterait pas la clause d'affectation visée ci-dessus, il s'obligerait à souscrire une convention auprès de l'ANAH, aux termes de laquelle le bailleur s'engage à louer son logement à des locataires dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds et à un niveau de loyer qui doit être inférieur à la valeur fixée dans ladite convention.

En signant cette convention, l'ACQUEREUR s'engagera pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à louer le BIEN en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

En contrepartie de la signature de cette convention, l'ACQUEREUR pourra bénéficier d'un avantage fiscal.

Deux types de conventions peuvent être conclus avec l'ANAH :

- La convention avec travaux
- La convention sans travaux

Ces deux types de conventions peuvent être conclus suivant trois niveaux de loyers différents, du plus élevé au moins élevé :

- Niveau intermédiaire
- Niveau social
- Niveau très social

En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage et de la situation géographique du BIEN, les ressources des locataires ne devront pas dépasser un certain plafond.

Chacune de ces conventions est accompagnée d'un document dénommée « engagement du bailleur ». Il est délivré par l'ANAH à réception du bail et de l'avis d'imposition du locataire. Ce document permet au bailleur de prouver à l'administration fiscale le respect de ses engagements et de bénéficier ainsi, le cas échéant, de l'avantage fiscal correspondant.

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à cette obligation d'affectation d'une durée de 10 ans en résidence principale l'acquéreur (ou les acquéreurs successifs) devra verser à la COMMUNE DE MARSEILLE une somme forfaitaire de SEPT CENT CINQUANTE EUROS PAR MOIS (750,00 €/mois), laquelle sera indexée en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

Bien que le droit conféré par le présent acte à la COMMUNE DE MARSEILLE ne constitue pas une restriction au droit de disposer de l'ACQUEREUR, au sens de l'article 28, 2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, les présentes conventions seront, conformément à l'article 37, 1 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et seulement à titre d'information des tiers, publiées au fichier immobilier compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais de l'ACQUEREUR.

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et de ses suites sont supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige expressément.

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

L'ensemble de ces clauses pourra être aménagé en toute hypothèse d'un commun accord entre les PARTIES.