

CLAUSE D'INTÉRESSEMENT EN CAS DE REVENTE

Terminologie

Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessous, les termes suivants seront définis :

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

« **Valeur de la Mutation** » désigne : prix de vente par l'Acquéreur et/ou les acquéreurs successifs en cas de Mutation de l'immeuble intervenant pendant la durée de validité de la 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 le contrat d'échange .

« **Valeur d'Acquisition** » désigne : prix de Vente stipulé aux présentes.

Mécanisme

Les parties conviennent qu'en **cas de mutation(s) en tout ou partie de l'Immeuble, dans les dix (10) années à compter de la signature de l'acte de cession**, l'Acquéreur versera au Vendeur, un intéressement correspondant à quarante pour cent (40%) de la Plus-Value réalisée

Cette plus-value sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition diminuée :

- des frais de la Mutation supportés par l'acquéreur (à savoir les émoluments du notaire et débours avancés par le notaire) ;
- de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation ;
- des intérêts d'emprunt supportés par l'acquéreur pendant la période de détention ;
- et du coût des travaux (à l'exclusion des menues réparations et de l'entretien courant) dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé lesdits 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 partielle des Biens, la Valeur d'acquisition pour le calcul de la plus-value correspondra à la fraction du prix d'acquisition déterminée par le ratio : superficie de l'emprise foncière cédée / superficie de l'emprise totale acquise.

Exemple de détermination du prix d'acquisition : Dans l'hypothèse d'une acquisition de l'emprise totale au prix de 2 100 000 €.

Revente d'une emprise de 1 000 m² soit un prix d'acquisition de 2 100 000 € X (1 000 / 3 023 m²) = 694 674 €.

En cas de revente partielle, les frais déductibles évoqués ci-dessus pourront être retenus au prorata de l'emprise foncière cédée sous réserve d'éléments probants.

Mise en œuvre

L'Acquéreur devra communiquer à l'Etat, Vendeur, 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 ;

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'acquéreur.

L'acte complémentaire devra être régularisé par les Parties 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.

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 tous sous-acquéreurs successifs en cas de Mutation de l'immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause.

Sanction

A défaut de paiement de l'intéressement dans le délai convenu, l'acquéreur ou tous sous-acquéreurs successifs sera redevable à l'égard de l'État en sus de l'intéressement d'une pénalité de retard d'un montant égal au taux légal mensuel majoré de 400 points de base appliqué à la somme due, par mois.

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