

## Clause d'intéressement en cas de vente

Les Parties conviennent du mécanisme d'intéressement suivant :

### 1°) Définitions.

Pour la compréhension de la présente clause il est renvoyé à la terminologie ci-dessus définie ainsi qu'aux termes suivants qui ont la signification ci-dessous précisée :

**Frais de la Mutation** : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de la Mutation, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire et de la société en charge de la cession, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

**Frais de l'acte complémentaire** : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

**Frais Financiers** : signifie toute commission ou tous intérêts dus à la(les) banque(s) lors de la mise en place du crédit par l'Acquéreur pour le financement de l'opération d'investissement portant sur l'Immeuble.

**Mutation** : vise toute vente, échange, apport en société, fusion portant sur tout ou partie de l'Immeuble à l'exception des ventes d'immeubles à construire prévues à l'article **1601-1** du Code civil.

### 2°) Mécanisme.

En cas de Mutation de l'Immeuble dans les **cinq (5) années** des présentes, pour un prix ou valeur hors Frais de la Mutation (« **Valeur de la Mutation** »), supérieur au Prix de Vente stipulé à la Vente, augmenté des Frais versés par l'Acquéreur et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (« **Valeur d'Acquisition** »), l'Acquéreur versera à l'ETAT un intéressement correspondant à 50% de la plus-value réalisée par l'Acquéreur lorsque la Mutation a pour objet l'Immeuble.

Cette plus-value sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition indexée, après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (« **la Plus-Value Nette** »).

Si la Mutation prend la forme d'une vente d'immeuble à rénover prévue aux articles L 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, la plus-value sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition indexée, après déduction :

- de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation,
- du coût des travaux - que l'Acquéreur réalisera ou fera réaliser - dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, des devis acceptés des entreprises et des factures acquittées au jour de la Mutation.

Les Parties conviennent que la Valeur d'Acquisition sera indexée sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ; l'indice de base retenu étant le dernier indice publié au jour du présent Acte, soit **1 795 (indice du coût de la construction du 4ème trimestre 2020 publié au Journal officiel le 21 mars 2021)**, l'indice de révision étant le dernier indice publié au jour de l'acte authentique ci-après visé, devant constater le paiement de l'intéressement.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, la Valeur d'Acquisition se trouverait de plein droit indexée sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles, et à défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné, à la requête de la Partie la plus diligente, par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

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, de la fusion dans le contrat y

afférent, ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est ici 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 tantièmes de Surface de Plancher objet de la Mutation par rapport à la Surface de Plancher totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes et selon la même définition que celle retenue aux présentes.

L'ETAT se réserve le droit de faire vérifier, à ses frais, par un relevé de géomètre de son choix, les Surfaces de Plancher objet de la Mutation.

En cas de désaccord des Parties sur les Surfaces de Planchers objet de la Mutation, celles-ci déclarent vouloir se référer à celle établie par un géomètre-expert qui sera désigné - au frais de l'Acquéreur - par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

Cet intéressement sera de même dû en cas de cession dans les cinq 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 de la société applicable à cette plus-value.

Etant entendu que si la Mutation ou la cession des titres de la société dont l'actif immobilier porte sur une partie de l'Immeuble, la présente clause d'intéressement poursuivra ses effets, pendant toute la période restant à courir du délai de cinq ans susvisé, sur la partie de l'Immeuble non mutée.

Cet intéressement, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant, pendant toute la période susvisée, à l'Acquéreur, est justifié par le souci de gestion du patrimoine immobilier de l'ETAT.

### **3°) Mise en œuvre.**

L'Acquéreur devra communiquer à l'ETAT, Vendeur, dans les 15 Jours Calendaires de leur signature ou de leur établissement :

- 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 Financiers supportés pendant la période de détention ;
- en cas de Mutation de partie de l'Immeuble, le relevé de la Surface de Plancher objet de la Mutation, établi par un géomètre-expert ; ce relevé doit en tout état de cause être communiqué à l'ETAT deux (2) mois avant la signature de l'acte authentique, ci-après visé, constatant le paiement de l'intéressement.

En cas de Mutation ou cession de parts par acte authentique, le notaire de l'Acquéreur séquestrera sur le prix de vente, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que l'ETAT soit garanti du paiement de cette somme.

L'intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire - à recevoir par le notaire de l'ETAT avec la participation du notaire de l'Acquéreur - 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 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.

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

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les Parties évaluent la présente obligation à la somme de cent cinquante euros (150,00 €).

### **4°) Sanction.**

En cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, l'Acquéreur aux présentes, alors défaillant, sera tenu à l'égard de l'ETAT de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits de l'ETAT à tous autres dommages et intérêts.

Les Parties requièrent expressément le notaire soussigné de délivrer à l'ETAT, aux frais de l'Acquéreur, une copie exécutoire du présent Acte.