

CLAUSE ANTI-SPECULATION

LE RESERVATAIRE reconnaît avoir bénéficié de conditions préférentielles de prix, dans le cadre des dispositions prises par la commune de VIUZ LA CHIESAZ en vue de favoriser l'accèsion à la propriété du plus grand nombre et de développer une offre d'accèsion attractive pour un public familial et accroître sa population de manière significative le tout conformément aux orientations du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, LE RESERVANT rappelle que le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobilier objet des présentes, lui a été promis par la commune de VIUZ LA CHIESAZ, à un prix de vente inférieur au prix du marché, afin de pouvoir commercialiser à prix convenus, condition proposée par LE RESERVANT à la commune de VIUZ LA CHIESAZ dans la consultation préalable à la commercialisation des terrains, la commune, au second semestre 2017.

En outre, LE RESERVATAIRE déclare avoir satisfait à tous les critères d'attribution des logements à prix maîtrisé définis par la commune de VIUZ LA CHIESAZ définis comme étant obligatoires et au moins un des critères complémentaires, sous réserve de solvabilité.

Ces critères sont les suivants :

Critères obligatoires :

- Usage de résidence principale « permanente »
- Plafonds de l'accèsion sociale (Logement Intermédiaire accèsion sociale) : plafonds de ressources (B1) sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros dans le tableau ci-dessus en vigueur en 2019 :

Catégorie de ménage Logement Intermédiaire Accèsion sociale (revenu fiscal en €)

Catégorie de ménage	L I Accèsion sociale (revenu fiscal en €)
<i>Personne seule</i>	34 471
<i>2 personnes sans personne à charge</i>	46 033
<i>3 personnes ou jeune ménage ou personne seule + 1 personne à charge</i>	55 359
<i>4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge</i>	66 829
<i>5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge</i>	78 618
<i>6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge</i>	88 601
<i>Par personne supplémentaire</i>	9 885

Critères complémentaires :

- Locataires du parc social de la commune de VIUZ LA CHIESAZ
- Locataires parc social du territoire de l'agglomération du GRAND ANNECY
- Primo-accédants habitant sur la commune de VIUZ LA CHIESAZ
- Primo-accédants du territoire de l'agglomération du GRAND ANNECY
- Secondo-accédants avec enfants habitant sur la commune de VIUZ LA CHIESAZ ou sur le territoire de l'agglomération du GRAND ANNECY.

En cas de non-respect de cet engagement, LE RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR devra verser une indemnité financière à la commune de VIUZ LA CHIESAZ, qui a été à l'initiative de ce projet.

En conséquence, LE RESERVATAIRE s'engage à affecter ces biens à titre de résidence principale de lui-même et de sa famille pendant un délai minimum de **9 ans** à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

Ce dispositif est justifié par le fait que LE RESERVATAIRE bénéficie d'un prix de vente inférieur aux prix constatés sur le marché, destiné à faciliter son accession à la propriété, ainsi qu'il a été dit ci-dessus et qu'il y a par conséquent un intérêt légitime et sérieux à éviter qu'un effort financier consenti par la collectivité publique, ne soit indirectement utilisé à des fins purement spéculatives.

Ceci exposé, il convient d'envisager les hypothèses suivantes :

Modalités de l'engagement

L'affectation à titre de résidence principale du réservataire devenu acquéreur ou de sa famille, devra être maintenue pendant une durée de **9 ans** à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

Cet engagement pris par le réservataire s'appliquera à lui-même et à ses ayants droit et ayants cause successifs pendant le délai d'affectation obligatoirement fixé ci-dessus.

Afin que la commune de VIUZ LA CHIESAZ puisse s'assurer du respect de l'engagement, le réservataire devenu acquéreur devra justifier de sa résidence principale en fournissant à la commune, sur demande de celle-ci, une copie de son avis d'imposition de chaque année pendant la période comme preuve de l'affectation de son bien en résidence principale.

En cas de non-respect de cet engagement, il convient d'envisager les hypothèses suivantes :

A – Mise en location du bien

Si le réservataire devenu acquéreur venait à louer ses biens dans le délai de 9 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique, il sera redevable envers la commune d'une indemnité forfaitaire et définitive, à titre de clause pénale non réductible, déterminée par la différence entre le prix d'achat maîtrisé du logement objet des présentes (hors stationnement), soit 3 300 € TTC et le prix du marché du même logement que l'acquéreur aurait dû acquitter sans maîtrise du prix, soit 3 700€ TTC, soit la somme de 400 € TTC.

Cette indemnité sera réduite de 10 % par année après la 5^e année à compter de la réitération des présentes par acte authentique, le nombre d'années devant être décompté de quantième à quantième.

B – Cession du contrat en cours de construction

Si le réservataire devenu acquéreur venait à céder son contrat de vente en l'état futur d'achèvement avant la livraison des biens, cette cession ne pourra intervenir à un prix autre que celui correspondant aux sommes déjà payées par lui à la date du transfert du contrat, sans indexation, mais augmenté éventuellement des travaux supplémentaires dont le paiement serait dûment justifié et augmenté des frais d'acte.

Dans cette hypothèse, le cessionnaire devra impérativement répondre aux critères d'attribution des logements à prix maîtrisé tels que définis ci-dessus.

Le cédant devra préalablement à la cession de son contrat requérir l'accord de la commune à ladite cession, selon les modalités ci-après.

C – Revente après achèvement

Dans l'hypothèse où une mutation à titre onéreux des biens interviendrait dans le délai de 9 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique et que cette mutation fasse ressortir une plus-value, le réservataire devenu acquéreur s'oblige à verser directement à la ville de VIUZ LA CHIESAZ une somme calculée selon les modalités suivantes :

La somme à verser sera égale à la différence entre :

- a) La variable P2 : le prix de revente diminué des frais à la charge de l'ACQUEREUR devenu VENDEUR (commission d'agence immobilière, frais de diagnostics, TVA résiduelle et impôts éventuels sur la plus-value, indemnités de remboursement anticipé des prêts)
- b) et la variable P1 : le prix d'acquisition augmenté des frais d'acquisition, ainsi que des travaux d'aménagements ou améliorations immobilières faits par l'acquéreur sur justificatifs (en dehors de tous frais d'entretien et de tous aménagements mobiliers), le tout réévalué en fonction de la variation de l'indice BT01 publié par l'INSEE.

Dans le cas où ces travaux auraient été effectués par l'acquéreur revendeur, il sera tenu compte de la main d'œuvre pour une valeur égale à deux fois le coût des matériaux (sur présentation de factures).

La valeur des travaux et/ou de la main d'œuvre sera affectée d'un coefficient de vétusté utilisé par les experts agréés.

L'indice BT01 de base pour l'indexation du prix d'acquisition étant le dernier indice connu ce jour. L'indice de révision de ce prix d'acquisition étant le dernier indice connu au jour de la signature de l'acte authentique de revente.

Précision étant ici faite que cette réévaluation du prix d'acquisition ne pourra jouer qu'à la hausse.

$$S = P2 - \left[\frac{\text{Ind2}}{\text{Ind1}} \right]$$

Ind1

S = Somme à verser

P2 = Prix de revente diminué des frais à la charge de l'acquéreur devenu vendeur comme indiqué ci-dessus.

P1 = Prix d'acquisition augmenté des frais d'acquisition et travaux comme indiqués ci-dessus.

Ind1 = Indice BT01 de base

Ind2 = Indice BT01 de révision

Procédure commune aux différentes hypothèses

L'acquéreur devenu bailleur ou vendeur devra notifier à la commune de VIUZ LA CHIESAZ, par lettre recommandée avec AR ou exploit d'huissier, le montant de l'indemnité qu'il devra à celle-ci, préalablement à la signature de tout bail ou acte de cession ou vente, accompagnée de toutes pièces justificatives. Cette notification pourra être effectuée par son notaire selon les mêmes formes.

En cas de cession du présent contrat de vente en l'état futur d'achèvement, il devra justifier que la cession intervient pour un prix correspondant aux sommes déjà payées par lui à la date du transfert du contrat, sans indexation, mais augmenté éventuellement des travaux supplémentaires dont le paiement serait dûment justifié et augmenté des frais d'acte et que le cessionnaire remplit les critères d'attribution des logements à prix maîtrisé tels que définis ci-dessus.

A défaut de réponse de la commune dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la notification, celle-ci sera réputée ne pas avoir contesté l'indemnité proposée ou les conditions de la cession du contrat.

En cas de contestation par la commune, le notaire rédacteur de l'acte authentique devra consigner à la Caisse des Dépôts et Consignations le montant de l'indemnité calculée par la commune et ce jusqu'à l'obtention d'un accord amiable ou une décision de justice devenue définitive.

Si une indemnité était due, la somme devra être versée directement par l'office notarial recevant l'acte authentique, par prélèvement sur le prix de vente, sous réserve des droits des éventuels créanciers inscrits.

L'ACQUEREUR adressera également un extrait de l'acte de revente, à la commune de VIUZ LA CHIESAZ, si cette dernière en fait la demande.

En cas de location prohibée, l'acquéreur devenu bailleur devra effectuer le versement de l'indemnité auprès de la commune de VIUZ LA CHIESAZ au plus tard dans un délai de 30 jours à compter du début du bail illicitement consenti. A défaut, les sommes dues seront affectées au taux légal majoré de trois (3) points.

Adresse de la Mairie de VIUZ LA CHIESAZ : Monsieur le Maire – Chef-lieu – 74540 VIUZ LA CHIESAZ.

La décision de la commune prendra la forme d'une décision du Maire dans le cadre des prérogatives que lui confère le Code général des collectivités territoriales.

LE RESERVATAIRE, après avoir pris connaissance de la présente clause, déclare reconnaître son intérêt légitime et sérieux et s'oblige en conséquence à la respecter en tous points.

La présente clause devra impérativement être littéralement rapportée dans l'acte authentique de vente des biens et droits immobiliers objets des présentes et les actes successifs pendant le délai de XX ans susmentionné et elle s'appliquera à tous les propriétaires successifs durant ce délai.

A

Acceptée le En trois exemplaires

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE