

CLAUSE ANTI SPECULATIVE

L'un des enjeux de l'opération d'aménagement de Champlain est d'attirer de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages, en offrant des habitations de qualité à des prix accessibles ; le souhait de la Commune étant en effet de favoriser l'accès à la propriété des ménages primo-accédants. Pour cela, une part d'environ 30% des terrains à bâtir prévus dans la ZAC sont destinés en priorité aux ménages primo-accédants répondant aux conditions de ressources et d'éligibilité correspondant à celles du Prêt à Taux Zéro.

Sur la première tranche de l'opération, huit terrains « primo » ont été livrés. Au 31 décembre 2020, quatre de ces terrains étaient vendus et deux d'entre eux étaient sous compromis. Neuf terrains « primo » sont prévus sur la deuxième tranche de la ZAC.

Le souhait de la Commune est également de maîtriser le développement de son parc de logements, notamment d'un point de vue économique, afin de permettre la bonne adéquation entre le parc et les besoins de la population, et d'éviter la spéculation immobilière sur le territoire.

L'analyse du Compte-Rendu Annuel remis à la Commune par l'aménageur au titre de l'année 2020 a permis de constater que 6 lots sur 29 vendus étaient destinés à de l'investissement locatif. Il est précisé que la Commune n'est pas opposée au fait d'accueillir des locataires au sein de la ZAC.

Cependant, la Commune ne souhaite pas que ces logements deviennent à terme des résidences secondaires ou des logements destinés à de la location saisonnière, qui pourraient engendrer une hausse importante des prix du marché immobilier local en cas de revente non encadrée.

La Commune envisage d'encadrer les reventes sur les prochaines tranches de l'opération par la mise en place d'un dispositif de convention anti-spéculative permettant de limiter les plus-values en cas de revente des biens et, ce, pendant une durée de 7 années à compter de l'acquisition initiale.

Le dispositif anti-spéculatif envisagé consiste à :

- Affecter l'acquisition du bien à la résidence principale de l'acquéreur ;
- Interdire la possibilité de revendre le bien pendant une durée de 7 ans à compter de son acquisition, sauf dans des cas précisés dans la convention et sous réserve d'obtenir l'agrément préalable de la Commune sur les modalités de la vente ;
- En cas de revente du bien pendant le délai de 7 ans, interdire la réalisation d'une plus-value immobilière, sous peine d'application d'une sanction économique.

La convention anti-spéculative concernera tous les lots à bâtir commercialisés sur les tranches 2 et 3, y compris les lots destinés aux ménages primo-accédant. Elle sera annexée au Cahier des Charges de Cession de Terrains en vue de son incorporation aux futurs actes de vente. »

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Les parties entendent soumettre les présentes aux conditions suivantes en accord avec les décisions de la commune du GUA prises suivant conseil municipal en date du 06/07/2021 savoir :

Clause d'inaliénabilité

ARTICLE 1- L'acquéreur initial ou ses ayants-droit s'engage(nt) à :

1) - conserver le bien pendant une durée de SEPT ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit.

2) - occuper le logement à titre de résidence principale pendant ces sept années ou le destiner à la location, à la condition expresse que la location soit également affectée à la résidence principale de son occupant. L'acquéreur ne pourra devenir propriétaire que d'un seul lot. Toute acquisition d'un 2eme terrain en substituant l'achat à une société qu'il en soit majoritaire ou minoritaire est interdit pour le reste de la ZAC (tranche 2 et 3).

3) - ne pas revendre le terrain sans construction

4) - Construire sa résidence principale dans un délai de 12 mois après l'acquisition du terrain, dans le respect des règles énoncées au document d'urbanisme en vigueur et au Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC validé par le Conseil municipal.

5) - ne pas procéder à la revente de son bien dans un délai de sept ans à compter de la date d'achat, telle que stipulée au paragraphe, 1) ci-avant.

Dérogations à l'interdiction d'aliéner :

ARTICLE 2- L'acquéreur initial ou ses ayants-droit pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration de la période de SEPT ans définie à l'article 1, lors de la survenance d'un cas de force majeure (éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement.

Il s'agit notamment des cas suivants :

- Séparation ou divorce ;
- Décès du propriétaire, du co-propriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
- Mutation professionnelle ou changement de travail, du propriétaire ou du co-propriétaire, à plus de 30 kilomètres du domicile ;
- Perte d'emploi ou chômage de longue durée, du propriétaire ou du co-propriétaire, entraînant la diminution importante des revenus du ménage ;
- Survenance d'une invalidité, du propriétaire ou du co-propriétaire, entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage.

Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation souveraine de la Commune du Gua.

ARTICLE 3- Pendant toute la durée des 7 années visée à l'article 1, le propriétaire du bien s'engage à obtenir l'agrément de la commune du Gua préalablement à toute mise en vente de ce dernier, en informant celle-ci par courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier mentionne notamment les modalités de la vente et justifie que le propriétaire se trouve dans l'un des cas mentionnés à l'article 2.

La commune s'engage alors à répondre au propriétaire sous un mois à compter de la réception du courrier et de ses annexes, sous forme de courrier recommandé avec accusé de réception.

ARTICLE 4- Lorsqu'il a été autorisé par la mairie du Gua à revendre son bien, le propriétaire s'engage à ce que le prix de vente de ce dernier ne soit pas supérieur au prix d'acquisition initial augmenté du montant des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle, du coût de la construction initiale et des éventuelles améliorations qui seront évaluées au vu des factures fournies au jour de la cession. L'ensemble sera indexé afin de tenir compte de la variation de l'indice national du coût de la construction trimestriellement publié par l'INSEE.

ARTICLE 5- Si le prix de vente excède le prix d'acquisition initiale (terrain + construction + aménagement de l'immeuble), le propriétaire sera redevable à la mairie du Gua d'une indemnité correspondant à 40% du montant de la plus-value la première année et dégressive de 5% par an jusqu'à la fin des 7 années de détention.

Cette plus-value sera calculée suivant l'exemple suivant :

Coût d'acquisition du terrain :	50000,00€
Coût de construction :	130000,00€
Coût d'aménagement de l'immeuble :	<u>10000,00€</u>
Coût total. :	190000,00 €

Revente dans la 1^{ère} année : 200000€.

La plus-value sera donc de 200 000€-190 000€ = 10 000€

L'indemnité sera de 10 000€ X 40% = 4 000€

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ladite indemnité.

Droit de préférence :

ARTICLE 6- La commune du Gua sera bénéficiaire d'un droit de préférence qui commencera à courir à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception mentionné à l'article 3.

Cette priorité sur la vente s'exercera moyennant le remboursement au vendeur du prix d'acquisition du terrain, majoré des frais d'acquisition, du coût de la construction et des éventuelles améliorations évaluées au vu des factures produites.

Le tout sera réévalué en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. (indice de base connu lors de la signature comparé à celui connu au jour de l'exercice du droit).

La commune s'engage alors à répondre au propriétaire sous un mois à compter de la réception du courrier et de ses annexes.

En cas de non-exercice de son droit de préférence par la Commune, l'acquéreur pourra céder son bien dans le respect des autres dispositions prévues dans la convention.

Si le prix de vente excède le prix d'acquisition initiale (terrain + construction + aménagement de l'immeuble), le propriétaire sera redevable à la mairie du Gua d'une indemnité correspondant à 40% du montant de la plus-value la première année et dégressive de 5% par an jusqu'à la fin des 7 années de détention.

Cette plus-value sera calculée suivant l'exemple suivant :

Coût d'acquisition du terrain :	50000,00€
Coût de construction :	130000,00€
Coût d'aménagement de l'immeuble :	<u>10000,00€</u>
Coût total. :	190000,00 €

Revente dans la 1^{ère} année : 200000€.

La plus-value sera donc de 200 000€-190 000€ = 10 000€

L'indemnité sera de 10 000€ X 40% = 4 000€

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ladite indemnité.

Extinction de la convention anti-spéculative :

ARTICLE 7- À l'issue d'une période de SEPT années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la mairie n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

Transmission et reproduction :

ARTICLE 8- 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 été contracté.

ARTICLE 9- Il s'engage également à ce que ce même engagement 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 au cours des SEPT années suivant la signature de l'acte authentique initial.

Ainsi, toute personne devenant nouvellement propriétaire du bien avant l'expiration du délai de sept ans suivant la signature de l'acte authentique initial devra :

- Conserver le bien jusqu'à l'expiration du délai de sept de SEPT ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente initial, avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit.
- Occuper le logement à titre de résidence principale jusqu'à l'expiration de ce délai ou le destiner à la location, à la condition expresse que la location soit également affectée à la résidence principale de son occupant.
- Ne pas procéder à la revente de son bien avant l'expiration du délai de sept ans à compter de la date d'achat initial.
- Respecter les dispositions des articles 2 à 6 en cas de mise en vente anticipée.

ARTICLE 10- Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession : L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par la mairie du GUA, au cours des SEPT années suivant la signature de l'acte authentique de vente.