

AIDE SOCIALE A LA PRIMO-ACCESSION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Clause anti spéculative à inscrire dans l'acte notarié :

Clause d'inaliénabilité :

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

- conserver le bien pendant une durée de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux :
 - o sauf si son projet de vente correspond aux cas de dérogation évoqué ci-après,
 - o sauf cas de force majeure résultants de changements de situation familiale (séparation, divorce, décès, ...) ou professionnelle (mutation, chômage,...) ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement, selon les conditions du PTZ de l'Etat ;
- et à occuper le logement à titre de résidence principale (la mise en location du bien n'est pas possible).

Dérogations à l'interdiction d'aliéner pendant la période des 7 ans d'application de la clause :

La revente avant la fin de la période anti-spéculative est autorisée sous réserve que le prix de revente du logement ou du terrain n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, du différentiel de TVA.

Dans ce cas, la clause anti-spéculative (repartant de zéro) s'appliquera au nouvel acquéreur.

Tout dépassement du prix d'acquisition initial réactualisé constituera un intérêt spéculatif de la part de l'acquéreur au sens de la présente clause, ouvrant droit à la restitution des 4 000 € pour le ménage ayant obtenu une subvention d'un même montant de la part de la CDA.

Toute vente envisagée avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative sera soumise à l'agrément préalable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sauf en cas de séparation, divorce ou décès. La procédure préalable d'agrément consiste pour l'acquéreur initial du bien à notifier à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (Service Habitat et Politique de la Ville – 6 rue Saint-Michel – CS 41287 – 17 086 La Rochelle cedex 02) son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande. La Communauté d'Agglomération disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Tout refus devra être motivé.

A 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 Communauté d'Agglomération de La Rochelle n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

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 transmettre à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle une copie de l'acte authentique de vente. 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 7 années suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Sanctions en cas de non-respect des obligations :

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à la durée de détention du bien de sept ans, à l'affectation du logement à l'habitation principale, de la vente à un prix supérieur au prix d'acquisition initial réactualisé l'acquéreur devra rembourser à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle une somme forfaitaire de 4 000 € correspondant au montant de la subvention perçue.

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 le compromis de vente et l'acte de cession auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis.