



ANNEXE LOGEMENTS PRIX MAITRISES

Cette annexe concerne les logements : 1002, 1102, 1103, 1122, 1126, 1203, 1303, 1402, 1403, 1421, 1501, 1502, 1503, 1521, 1525, 6008, 6021, 6101, 6103, 6122, 6123, 6201, 6222, 6301, 6302, 6323, 6402, 6404, 6424.

Le principe du prix maîtrisé est de faciliter l'accès à la propriété pour certains foyers. Les logements sont commercialisés à un prix de vente accessible à des ménages ayant un revenu s'inscrivant dans les plafonds de ressources PSLA prévus par la législation en vigueur au moment de la signature du contrat de réservation.

Les acquéreurs des logements en prix maîtrisé devront remplir les deux conditions cumulatives suivantes :

- S'engager à occuper personnellement le logement à titre de résidence principale
- Respecter les clauses anti-spéculatives ci-après énoncées.

CONDITIONS PARTICULIERES :

L'accédant reconnaît avoir été informé par le commercialisateur, que pour l'acquisition du terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes, le précédent propriétaire du terrain a consenti une minoration du prix de vente de la charge foncière permettant ainsi la réduction du prix de revient de l'opération afin que les logements soient commercialisés à un prix de vente accessible à des ménages ayant un revenu s'inscrivant dans les plafonds de ressources du PSLA prévus par la législation en vigueur au moment de la signature de la promesse de vente par l'acquéreur.

En conséquence, et afin d'éviter toute spéculation sur les logements ainsi aidés, les parties sont convenues de ce qui suit :

1/ Cessions successives des logements aidés :

L'effort du précédent propriétaire du terrain étant lié à la prise en compte de la mixité sociale des logements de la commune de Coupvray, les cessions successives des logements dépendant de l'ensemble immobilier seront soumises aux dispositions suivantes :

- en cas de vente du logement objet des présentes dans le délai de sept (7) ans à compter de la date d'acquisition dudit logement moyennant un prix supérieur à celui exprimé aux présentes hors T.V.A. majoré de la variation moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant celui dernier connu à ce jour, soit 2018, Trimestre 2, valeur de 1699 et l'indice de révision, le dernier publié au jour de la revente), l'accédant aux présentes s'oblige à ce que le montant de la réduction initiale de la charge foncière (soit 87€ HT /m² SDP), appliquée au logement alors vendu soit prélevée sur la plus-value ainsi constatée et intégralement reversée au vendeur selon les modalités définies au tableau ci-après.

Date de la revente après acquisition	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans
Taux des reversements de la plus value constatée	100%	90%	80%	70 %	60%	55%	50%

En l'absence de plus-value réalisée lors de la revente, l'obligation de remboursement de la réduction initiale de la charge foncière sera imposée au sous-acquéreur.

Cette obligation devra également être imposée dans les actes de ventes successifs intervenant dans le délai de sept (7) ans ci-dessus jusqu'à complet remboursement de la somme à reverser. Chaque accédant vendeur devra déclarer le montant de la somme qui aura été retenue sur le prix lors de son acquisition.

L'accédant s'oblige expressément au respect des dispositions ci-dessus et s'engage à les faire accepter à tout acquéreur de son chef qui les fera lui-même accepter aux siens dans le délai ci-dessus.

Même si les ventes et reventes successives ne permettent aucun remboursement partiel pendant le délai de sept ans ci-dessus fixé, l'obligation ci-dessus s'éteindra à l'issue de ce délai et le vendeur n'aura plus aucun droit à remboursement contre les propriétaires.

2/ Affectation des biens à la résidence principale de l'Acquéreur :

L'accédant s'engage à ce que le bien immobilier constitue sa résidence principale. En conséquence le logement ne pourra, même partiellement, être transformé en locaux commerciaux ou professionnels, ni affecté à la location meublée ou non, ni à la location saisonnière, ni utilisé comme résidence secondaire. Cette occupation à titre de résidence principale devra se poursuivre dans les conditions décrites ci-dessus pendant un délai de sept ans à compter de la date d'acquisition. En cas de non-respect, l'accédant s'engage à verser au vendeur le montant de la réduction initiale appliquée à due proportion à son logement aidé selon les modalités décrites au 1/ ci-dessus. Pour s'assurer de la bonne exécution de cet engagement, le vendeur pourra exiger à tout moment que l'accédant lui fournisse tout justificatif qui puisse attester le maintien de l'affectation à titre de résidence principale.

Le dispositif résultant des paragraphes 1/ et 2/ ci-dessus ne s'appliquera pas à l'occasion d'un changement d'affectation ou d'une vente motivée par un des événements suivants, tels qu'ils seront dûment justifiés par l'accédant vendeur pour chacun des cas suivants :

- décès de l'un des acquéreurs ou de l'un de ses enfants intervenant après la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement ;
- perte d'emploi de l'un des acquéreurs, tel que défini à l'article L321-1 du Code du travail ;
- dépôt de bilan de l'entreprise, y compris individuelle, dirigée par l'acquéreur et dont ce dernier tirait l'essentiel de ses revenus, entraînant une radiation au registre du commerce ou des métiers ;
- invalidité de l'un des acquéreurs ou de l'un de ses enfants, survenant après la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement, et reconnue soit par une carte d'invalidité

prévue à l'article 173 du Code de la famille et de l'aide sociale, soit par la décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnelle (COTOREP) ;

- divorce ou rupture de PACS des acquéreurs si la décision intervient pendant la durée des 7 ans ou durant la période se situant entre le dépôt de la demande introductive d'instance et le jugement définitif dès lors que la date de la demande introductive d'instance est postérieure à l'expiration du délai de carence mentionné ci-dessus ;
- mutation professionnelle de l'un des acquéreurs par décision de l'employeur, à plus de 70 kilomètres de son domicile, ou entraînant une augmentation du temps de trajet entre le domicile et le nouvel emploi de 50% avec un minimum de 20 minutes (Il est ici précisé que seront comparés les trajets types les plus courts dans le temps sans tenir compte des convenances personnelles quant au choix du moyen de transport utilisé, et aux heures habituelles où l'acquéreur les effectue. La mutation devra faire l'objet d'un avenant au contrat de travail et d'une attestation de l'employeur certifiant que cette mutation ne répond pas à une demande de l'acquéreur) ;

Ces dispositions ont pour vocation d'assurer la mixité des logements sur le territoire de la Commune de Coupvray. Afin de favoriser cette mixité, le VENDEUR a consenti à limiter le coût de la charge foncière pour l'ACQUEREUR. En contrepartie, si l'ACQUEREUR venait à percevoir des sommes en application des dispositions anti-spéculatives ci-dessus, il devra en reverser le montant au VENDEUR dans les trente (30) Jours.

Date :

Signature :