

IMMOTHEME – JUILLET 2015

CHARTES et CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

La publication par la Ville de Paris de sa charte anti-spéculative le 18 juin dernier est l'occasion de faire le point sur les pratiques rencontrées en matière de clauses anti-spéculatives.

Cette lettre immobilière est également disponible sur le site internet du Journal du Grand Paris en cliquant [ICI](#) (accès réservé pour les abonnés).

Dans son préambule, cette charte, consultable sur le site www.paris.fr, rappelle qu'elle constitue un des résultats importants du Pacte Logement pour tous signé en juin 2014. La Ville de Paris et ses partenaires propriétaires fonciers signataires et promoteurs poursuivent un triple objectif :

- éviter les surenchères foncières par la fixation du montant de la charge foncière et maîtriser les prix de sortie des logements ;
- favoriser une production privée de qualité ;
- faciliter et améliorer la conduite des projets pour accélérer leur mise en œuvre grâce à une collaboration renforcée entre partenaires signataires de la charte.

A l'instar de ce que les promoteurs peuvent rencontrer sur d'autres territoires du Grand Paris ou dans certaines régions, ils vont devoir pratiquer les clauses anti-spéculatives avec la Ville de Paris, les aménageurs et les propriétaires fonciers intervenant sur son territoire.

S'agissant de clauses imposées non par la loi mais par le contrat, des précautions doivent être prises.

LES CLAUSES ANTI-SPECULATIVES NE DOIVENT PAS PORTER ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIETE

Rappelons pour commencer que dans la mesure où elles restreignent l'exercice libre du droit de propriété, ces clauses doivent être limitées dans le temps et motivées par un intérêt légitime et sérieux.

Deux conditions généralement faciles à remplir par une durée limitée généralement de 5 à 10 ans, et par un rappel du besoin de créer de l'accession à prix raisonnable.

CES CLAUSES SONT-ELLES LA CONTREPARTIE D'UNE AIDE ?

Rappelons ensuite que la clause anti-spéculative est souvent motivée par un rabais consenti sur le prix par le propriétaire foncier.

Comme le rabais se compare à la valeur dite vénale, c'est cette notion qu'il conviendra d'analyser au cas par cas : Un terrain destiné à recevoir un programme hôtelier ou un programme de bureaux n'a pas la même valeur qu'un terrain destiné à recevoir un projet d'habitat participatif avec une

part significative de logements sociaux (dont le prix de sortie de principe est fixé par la charte à 3.650 euros TTC par m² utile). L'objectif premier des parties à une opération soumise à la charte nous semble donc être de démontrer en quoi la destination particulière retenue pour le terrain concerné permet de justifier une valeur vénale inférieure à celle du même terrain utilisé pour le projet le plus rentable.

L'aide est un rabais par rapport à la valeur vénale, pas une valeur vénale fixée plus bas.

Si tel n'est pas le cas, alors l'aide doit être conforme soit aux aides au logement sous condition de ressources (article L. 312-2-1 CCH), soit aux aides publiques aux entreprises (article L.1511-3 CGCT), soit aux aides fondées sur la compétence générale de la collectivité pour gérer les affaires d'intérêt local au sens de l'article L.1111-2 CGCT.

Le droit des aides doit en outre être utilisé en conformité avec le principe constitutionnel de la cession d'un immeuble à sa valeur vénale, principe auquel il n'est possible de déroger que pour un motif d'intérêt général et sous réserve que des contreparties soient envisagées, parmi lesquelles les clauses anti-spéculatives ou autres clauses de complément de prix.

QUELS CRITERES POUR UNE CLAUSE EFFICACE ?

Considérant que le respect de la charte permettra de réduire les charges foncières, la charte précise qu' « en guise de dispositif anti-spéculatif et afin de ne pas favoriser des effets d'aubaine, une clause de pénalité financière sera prévue dans l'acte si le prix moyen de vente ne respecte pas le plafond fixé lors de la consultation. »

La rédaction de la clause devra permettre une mise en œuvre et une efficacité réalistes.

Nous avons identifié quelques critères clés :

- Le bénéficiaire de la clause : il doit être celui qui a fait l'effort. Certaines clauses instituant un droit de préférence au profit du promoteur semblent de ce point de vue inefficaces car la société de construction vente, une fois le programme achevé, n'a pas vocation à contrôler le respect d'une telle clause.
- L'automatisme de la clause : la clause doit faire en sorte qu'il ne soit pas nécessaire à la collectivité ou au propriétaire foncier ayant fait l'effort sur la charge foncière d'agir pour réclamer son droit. Le rôle du notaire pour le contrôle du respect de la clause sera clé.
- La prise en compte ou pas d'événements de la vie (décès, naissance, mariage, séparation, handicap, chômage, mutation lointaine) pour éviter le jeu de la clause : nous pensons qu'il n'est pas normal de prendre en compte de tels événements. Certes, une vente à l'occasion de la survenance de ces cas n'aura pas pour motif la spéculation (quoique, si on s'en tient à certains cas trop faciles à remplir, comme la rupture d'un PACS...). Mais il faut selon nous penser la réponse à cette question non pas du point de vue de l'accédant présenté comme une « victime » d'un tel événement, mais du point de vue de l'utilisation des deniers publics. Ce point fait débat.
- Eviter les effets de seuils ou de cliquet : il faut veiller à ce que, dans une clause de partage de plus-value par exemple, on ne passe pas de 50% en cas de cession la cinquième année à 0 % en cas de cession la sixième année.

Gageons que les acteurs de ces clauses sauront mettre leur intelligence au service de l'intérêt général. Les notaires de 14 Pyramides Notaires sont prêts.

Xavier LIEVRE
Notaire



Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données vous concernant. Si vous voulez exercer ce droit, il vous suffit, soit de nous écrire à l'adresse suivante : Office notarial 14 Pyramides, Services Généraux - Protection des Données, 14, rue des Pyramides 75001 Paris, soit d'en faire la demande à office14pyramides@paris.notaires.fr.