

LA GARANTIE DE RACHAT

1 : LA NATURE DE LA GARANTIE DE RACHAT

Article 1: Nature et portée de la garantie

Une garantie de rachat est offerte par le VENDEUR à L'ACQUEREUR en cas de survenance d'une des situations décrites ci-après.

Elle consiste dans l'engagement pris par le VENDEUR de procéder, à la demande de l'accédant, au rachat du bien acquis, à la valeur déterminée suivant l'article 8 ci-dessous, dans un délai de trois mois suivant la notification faite par l'accédant dans le délai et les formes précisées à l'article 7 ci-dessous.

Article 2 : Cas d'exclusion de la garantie

- La garantie de rachat est exclue lorsque le logement est sorti du patrimoine de l'ACQUEREUR ou lorsqu'il n'y a plus sa résidence principale.
-
- La garantie de rachat peut être refusée par le VENDEUR lorsque le logement a été grevé de servitudes nouvelles après la vente ; si, dans ce cas, le VENDEUR accepte de procéder au rachat, l'existence de servitudes nouvelles peut entraîner la réduction du prix par accord des parties ou suite à expertise.

Article 3 : Cas de vente judiciaire

La demande de mise en œuvre de la garantie ne fait pas obstacle à la poursuite par tout créancier de l'ACQUEREUR d'une procédure de saisie immobilière engagée préalablement.

En sens inverse, la poursuite d'une procédure de saisie immobilière ne fait pas obstacle à la mise en œuvre par l'accédant qui fait la demande de la garantie de rachat par le VENDEUR.

Dans ces cas, à la demande de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à se porter acquéreur, y compris par voie d'enchères du logement mis en vente

publique. Deux situations sont à distinguer :

- Si les enchères dépassent la valeur définie à l'article 8 du présent contrat, l'organisme n'aura pas l'obligation de se porter acquéreur et sera dégagé de tout engagement auprès de l'ACQUEREUR au titre de la présente option de rachat et de relogement.
- Si l'adjudication au profit de l'organisme s'effectue à un prix inférieur à la valeur définie à l'article 8, celui-ci devra rembourser à l'ACQUEREUR la différence entre cette valeur et le coût de l'acquisition par enchères (montant de l'acquisition plus frais).

Article 4 : Durée de la garantie

La garantie de rachat est valable pendant quinze ans à compter de la date figurant sur l'acte de vente du logement correspondant au présent contrat.

Toute demande de mise en œuvre de la garantie de rachat déposée avant l'expiration de ce délai est recevable sans condition de mise en œuvre par l'ACQUEREUR.

Toutefois, dans l'hypothèse où le fait générateur serait intervenu moins de six mois avant l'expiration du délai de quinze ans, le VENDEUR s'engage à accepter toute demande qui lui serait soumise dans un délai de douze mois après l'expiration de ce délai. En cas de divorce ou de séparation de corps, ce délai supplémentaire serait de vingt quatre mois à partir de l'expiration du délai de quinze ans, à condition que la séparation de corps soit intervenue moins de douze mois avant ce délai.

2 : CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE DE RACHAT

Article 5 : Situations concernées

L'ACQUEREUR peut demander la mise en œuvre de la garantie, uniquement en cas de survenance des événements suivants :

• Décès de l'acquéreur :

En cas de décès de l'ACQUEREUR, de son conjoint ou d'un descendant direct

occupant occupant le logement avec l'accédant. Son conjoint ou le coacquéreur stipulé à l'acte de vente peut demander la mise en œuvre de la garantie. Les héritiers ne peuvent invoquer le bénéfice de la clause de rachat à leur profit.

- **Incapacité ou invalidité permanente :**

L'ACQUEREUR peut demander la mise en œuvre de la garantie en cas d'incapacité ou d'invalidité reconnue soit par décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par la délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale des familles.

- **Perte d'emploi :**

Ne sont prises en compte que les situations de chômage indemnisées au titre des articles L351.1 et L351.26 du code du travail (ou indemnisées par POLE EMPLOI), d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à POLE EMPLOI.

- **Divorce ou séparation de corps :**

Ne sont prises en compte que les situations de divorce ou de séparation de corps prononcées par jugement ou faisant l'objet d'une ordonnance de non conciliation de Juge aux Affaires Familiales. En cas de co-acquéreurs, le montant du rachat est versé par parts égales entre eux, sauf mention expresse figurant dans un acte contractuel ou un jugement, répartissant autrement la valeur du bien immobilier.

- **Mutation professionnelle :**

La mutation professionnelle du fait de l'employeur n'est prise en compte que si elle génère un éloignement entre le bien immobilier et le nouveau lieu de travail supérieur à 70 kilomètres. En cas de co-acquéreurs, la mutation professionnelle est prise en compte dès lors qu'elle concerne au moins l'un des deux.

La mise en œuvre de la garantie ne pourra être demandée par L'ACQUEREUR si la situation d'éloignement de plus de 70 kilomètres du lieu de travail existait déjà

au moment de la signature de l'acte initial de vente.

- **Dissolution d'un pacte civil de solidarité**

Par dissolution d'un PACS, on entend la demande de fin de pacte faite par l'un des deux partenaires signataires d'un PACS depuis plus de deux ans.

Article 6 : Fait générateur

- **Décès de l'ACQUEREUR**

Le fait générateur est le décès de l'acquéreur ou du co-acquéreur.

- **Incapacité ou invalidité permanente**

Le fait générateur est constitué à la date de la délivrance du certificat d'incapacité ou d'invalidité par les Services de la Sécurité Sociale.

- **Perte d'emploi**

Le fait générateur est constitué par la délivrance d'une attestation d'inscription à POLE EMPLOI depuis 1 an.

- **Divorce ou séparation de corps**

Le fait générateur est constitué à la date du prononcé du jugement définitif ou de l'ordonnance de non conciliation.

- **Mutation professionnelle**

Le fait générateur est constitué à la date d'effet de la mutation.

- **Dissolution d'un pacte civil de solidarité**

La date de dissolution du pacte civil de solidarité est la date de fin de pacte inscrite en marge de l'acte initial de déclaration de PACS, enregistré au greffe du tribunal d'instance.

Article 7 : Mise en place de la garantie de rachat

La mise en œuvre de la garantie de rachat se fait à l'initiative de l'ACQUEREUR qui dispose, à peine de forclusion, d'un délai de douze mois à compter de la survenance du fait générateur pour faire connaître son intention. Pour les cas de divorce ou de séparation de corps, le délai court à compter du jugement qui le prononce.

Cette demande prend la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception, la date du récépissé faisant foi pour la computation des délais.

L'accédant peut renoncer à tout moment à sa demande sans justification. Dans ce cas, les frais engagés par le VENDEUR afin de procéder au rachat (expertise technique, etc.) seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Article 8 : Montant du rachat

Le montant du rachat sera au moins égal à 80 % de la valeur d'acquisition du bien telle qu'elle figure dans le contrat initial de vente, minorée des montants suivants :

1,5 % de la valeur initiale du bien immobilier par année commencée, à partir du début de la sixième année suivant la date d'acquisition.

Les frais nécessaires à la remise en état du logement après rachat par l'organisme. Ces frais devront être attestés par la production par le VENDEUR d'un ou plusieurs devis. Le VENDEUR procédera à un état des lieux du logement dans un délai de quinze jours après la réception de la demande de mise en œuvre de la garantie. Le résultat devra être validé par l'ACQUEREUR et permettra l'établissement de devis qui serviront à déterminer les frais de remise en état.

Eventuellement les frais forfaitisés engagés par l'organisme pour le rachat lorsque ceux-ci ne sont pas pris en charge par un contrat de revente proposé par le VENDEUR à l'ACQUEREUR au moment de la vente initiale du logement.

Article 9 : Contestation du prix

Une offre de prix au moins égale à 80 % du prix initial, éventuellement diminuée de la décote de 1,5 % par an à partir du début de la sixième année, suivant l'article 8, ne peut faire l'objet de contestation.

En cas de contestation pour d'autres motifs, un expert est choisi d'un commun d'accord, ou à défaut désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, qui statue comme amiable compositeur.

Les frais de l'expertise viennent en diminution du prix de rachat.