ANNEXE - CONVENTION DE DEMEMBREMENT

LES CONDITIONS PARTICULIERES LIEES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE - RELATIONS ENTRE USUFRUITIER ET NU PROPRIETAIRE

Cette convention est le reflet exact de l'article 9 tiré du contrat de réservation d'Usufruit signé entre le RESERVANT et LA SOCIETE HALPADES SOCIETE ANOYME D'HLM signé le 26 mai 2026.

« ARTICLE 9 - <u>CONDITIONS PARTICULIERES LIEES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE - RELATIONS ENTRE USUFRUITIER ET NU PROPRIETAIRE</u>

*Le **RESERVANT** procède à un démembrement de propriété des **BIENS** dont l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** est réservé, conformément aux dispositions des articles L 253-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.*

*Le **RESERVANT** rappelle que la Nue-Propriété des **BIENS** dont l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** est réservé, sera cédée par lui à des investisseurs, cette Nue-Propriété étant grevée des droits réels d'**USUFRUIT TEMPORAIRE** dont la cession est projetée au profit du **RESERVATAIRE**.*

*Le **RESERVANT** s'engage à reproduire ladite Convention d'Usufruit dans le contrat de réservation et l'acte à signer avec le ou les **NUS-PROPRIETAIRES**.*

*Le **RESERVANT** s'oblige à notifier au **RESERVATAIRE-USUFRUITIER** l'identité et l'adresse des **NUS-PROPRIETAIRES** ainsi que le ou les lots acquis par ces derniers.*

*Le **RESERVANT** s'oblige en outre à imposer à chaque acquéreur de la Nue- Propriété de notifier à l'**USUFRUITIER** leur éventuelle cession, afin que l'**USUFRUITIER** puisse toujours disposer de la liste à jour des **NUS-PROPRIETAIRES**.*

*La Vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions particulières ci-après destinées à définir les relations juridiques entre l'**USUFRUITIER** (le **RESERVATAIRE**) et le **NU-PROPRIETAIRE** pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

Étant expressément convenu qu'il sera fait application de l'ensemble des dispositions du Code civil applicables en pareille matière, pour autant, pour celles supplétives de la volonté des Parties, qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions des Présentes, lesquelles prévaudront en tout état de cause.

*Par dérogation à l'article 600 du Code civil et à l'article 601 du même Code, l'**USUFRUITIER** sera dispensé de fournir caution et de dresser l'état des Biens, la consistance de ceux-ci étant réputée suffisamment définie par les plans, notice descriptive et tableau des surfaces qui seront annexés à l'acte.*

<u>Rappel des textes</u> :

« Article L253-1 (CCH)
L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

Article L253-1-1 :
I. — La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propriétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.

II. — Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées à l'article 24, et à l'article 25, à l'exclusion du n, et au c de l'article 26 de cette même loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-propriétaires. Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée au c de l'article 25.

III. — La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.

Article L253-2

Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.

Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 831-1, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent article est conclue, les articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux locataires et occupants présents au moment de la conclusion de ladite convention.

Article L253-3

Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

Article L253-4

Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article.

Article L253-5

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

-soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ;

-soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

-soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propriétaire au locataire.

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

Article L253-6

I.- Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propriétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

II.- Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propriétaire.

Article L253-7

Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propriétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

Article L253-8

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public, dès lors que les logements concernés sont soit des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, soit des logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L. 302-16. »

9-1 OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE RELATIVEMENT A L'AFFECTATION DES BIENS OBJET DES PRESENTES

Les Parties déclarent que la présente opération relève de la catégorie du logement intermédiaire tel que ce dernier est défini aux articles L302-16 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé que la production et la mise en location de logements intermédiaires dont la livraison relève de l'article 279-0 bis A du code général des impôts font l'objet d'une information de l'administration à partir du dépôt de la demande de permis de construire ou, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acquisition, jusqu'à l'expiration de la durée au cours de laquelle un complément de taxe est susceptible d'être dû conformément au II de l'article 284 du même code.

*Le **RESERVATAIRE-USUFRUITIER** déclare que les **BIENS** seront affectés par lui, après achèvement et pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, à une exploitation locative, dans les conditions des paragraphes 2 et 3 de l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation.*

Rappel des textes

« Article L302-16 (CCH)

Les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, des logements :

1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;

2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III. »

« Article 279-0 bis A (CGI)

I.- Relèvent du taux réduit de 10 % les livraisons de logements répondant aux conditions suivantes :

1° Les logements sont destinés par le preneur à la location à usage de résidence principale pour des personnes physiques dont les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies et dont le loyer mensuel n'excède pas les plafonds mentionnés au même III ;

2° Le destinataire de la livraison ou, en cas de démembrement de la propriété, l'usufruitier, est l'une des personnes suivantes :

a) Organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code ou sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 423-1-1 dudit code ;

b) Organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation ;

c) Personnes morales dont le capital est détenu, directement ou indirectement, en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ;

d) Établissements public administratifs ;

e) Caisses de retraite et de prévoyance ;

3° Les logements sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire de communes classées par l'arrêté mentionné au IV de l'article 199 novovicies du présent code ;

4° Les logements répondent aux conditions de localisation mentionnées au A du II du présent article ou sont intégrés au sein d'ensembles immobiliers répondant à la condition de mixité prévue au B du même II;

5° Les logements résultent d'une construction nouvelle ou d'une transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation par des travaux mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257.

II.- A.- En application du 4° du I du présent article, les terrains des logements à construire sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire d'une commune comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, au sens du 8° du I de l'article 278 sexies du présent code.

B.- En application du 4° du I du présent article, la proportion du nombre des logements locatifs sociaux, au sens du 1° du I de l'article 278 sexies, excède 25 % des logements de l'ensemble immobilier. »

« Article 284 (CGI)
(…)
II bis. – Tout preneur des livraisons soumises au taux réduit conformément à l'article 279-0 bis A est tenu au paiement du complément d'impôt lorsqu'il cesse de louer tout ou partie des logements dans les conditions prévues au c du même article dans les vingt ans qui suivent le fait générateur de l'opération, sauf si cette cessation résulte, à compter de la onzième année, de cessions de logements.

Jusqu'à la seizième année qui suit le fait générateur de l'opération de construction, les cessions ne peuvent porter sur plus de 50 % des logements.
(…) »

AFFECTATION DES BIENS A UNE EXPLOITATION LOCATIVE INTERMEDIAIRE PENDANT LA PERIODE D'USUFRUIT TEMPORAIRE

EXPLOITATION LOCATIVE DES BIENS

1.1 Affectation locative intermédiaires des BIENS par l'USUFRUITIER

*A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du **RESERVANT** au présent Acte, à l'opération et à la Vente, le **RESERVATAIRE**, en sa qualité d'**USUFRUITIER**, devra s'obliger irrévocablement :*

*1/ à affecter les **BIENS**, dès leur prise de possession et pendant toute la durée du démembrement de propriété, à un usage locatif intermédiaire, dans les conditions de l'article L.302-16 du Code de Construction et de l'Habitation (ou dans celles de tous textes subséquents le modifiant) dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :*

« Les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, des logements :

1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;

2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III. »

2/ à respecter l'ensemble des conditions fixées par l'article L302-16 ci-dessus relaté et l'article 279-0 bis A du code général des impôts, notamment en matière (i) d'attribution des logements à des occupants satisfaisant aux conditions de ressources requises et (ii) de plafonds de loyer,

*A cet égard, les Parties déclarent que les **BIENS** sont situés en zone A.*

*3/ à imposer pareilles obligations à tout sous-acquéreur éventuel de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** des **BIENS** et d'une manière générale à tous ses ayants cause ou ayants droit.*

*Le tout, à peine de supporter toutes conséquences, notamment fiscales, pouvant résulter du manquement à ces obligations, et notamment à supporter toutes les conséquences d'une remise en cause de l'application du taux réduit de **DIX POUR CENT (10%)** de la Taxe sur la Valeur Ajoutée à la vente en l'état futur d'achèvement portant sur lesdits **BIENS** (en vertu notamment des dispositions de l'article 284 du Code Général des Impôts) ou aux cessions de la Nue-Propriété desdits **BIENS** devant être consenties par le **RESERVANT**.*

POURSUITE DE L'AFFECTATION LOCATIVE DES LOGEMENTS INTERMEDIAIRES PAR LE(S) NU(S)- PROPRIETAIRE(S)

*Les Parties rappellent au préalable que le bénéfice du taux intermédiaire de la taxe sur la valeur ajoutée (à ce jour à DIX POUR CENT (10%)) applicable au prix de cession des logements destinés à une affectation locative intermédiaire, est conditionné notamment par le respect par le propriétaire ou le gestionnaire desdits **BIENS** de les louer pendant une durée de **VINGT (20) ANS** suivant le fait*

générateur de l'opération de construction, dans les conditions fixées au I, 1° de l'article 279-0 bis A du code général des impôts, ci-après relaté :

« 1° Les logements sont destinés par le preneur à la location à usage de résidence principale pour des personnes physiques dont les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies et dont le loyer mensuel n'excède pas les plafonds mentionnés au même III.»

Les Parties rappellent également les dispositions de l'article 284 II bis du code général des impôts, ci-après relatées :

«Tout preneur des livraisons soumises au taux réduit conformément à l'article 279-0 bis A est tenu au paiement du complément d'impôt lorsqu'il cesse de louer tout ou partie des logements dans les conditions prévues au c du même article dans les vingt ans qui suivent le fait générateur de l'opération, sauf si cette cessation résulte, à compter de la onzième année, de cessions de logements.

Jusqu'à la seizième année qui suit le fait générateur de l'opération de construction, les cessions ne peuvent porter sur plus de 50 % des logements. »

*Cela rappelé et compte tenu de la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, inférieure à la durée susvisée de **VINGT (20) ANS**, et en application de l'article 284 II bis du Code Général des Impôts - sauf évolution de la règlementation applicable et sous réserve de l'interprétation de l'administration fiscale - il est expressément convenu de ce qui suit :*

1/Pendant la période de démembrement, le/les Nu(s)-Propriétaire(s) pourra céder la Nue-Propriété des Logements Intermédiaires à toute personne de son choix sous réserve que le cessionnaire de la nue-propriété s'engage à respecter les obligations objet de la présente Convention et notamment les conditions de location de l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts.

*2/ Une fois qu'il aura recouvré la pleine propriété des logements, le/les Nu(s)-Propriétaire(s), devenu plein propriétaire, s'oblige à respecter les conditions de location desdits logements, fixées aux 2° et 3° de l'article L 302-16 du code de la construction et de l'habitation et par le c) de l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts, jusqu'à l'expiration d'une durée de **VINGT (20) ANNEES** suivant le fait générateur de l'opération de construction, sauf si la cessation de l'activité locative est due à une cession du bien ainsi qu'il est plus amplement détaillé à l'article 284 II bis du Code Général des Impôts et que cette faculté soit bien ouverte aux **NUS-PROPRIETAIRES**.*

*A défaut, le/les Nu(s)-Propriétaire(s), devenu plein propriétaire, sera tenu de supporter personnellement le coût d'une remise en cause du taux réduit de la Taxe sur la Valeur Ajoutée prévue par l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts, sur les opérations ayant antérieurement porté sur la Nue-Propriété et/ou sur l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

Il sera par ailleurs tenu de supporter l'éventuelle remise en cause de l'exonération de taxe foncière telle que prévue par l'article 1384-0 A du Code Général des Impôts.

*De même en cas de cession de la nue-propriété préalablement à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, le/les Nu(s)-Propriétaire(s) s'engage à imposer le respect des conditions de location de l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts au cessionnaire de la Nue-Propriété ainsi qu'à tous sous-cessionnaires successifs.*

*A défaut, le/les Nu(s)-Propriétaire(s) sera (seront) tenu(s) de supporter personnellement le coût de toute remise en cause du taux réduit de la Taxe sur la Valeur Ajoutée prévue par l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts qui résulterait du non-respect par le **NU-PROPRIETAIRE** devenu plein propriétaire des conditions de location sur la durée de **VINGT (20) ANS**.*

*De la même manière, le **NU-PROPRIETAIRE** défaillant sera tenu de supporter le coût induit par une remise en cause de l'exonération de taxe foncière telle que prévue par l'article 1384-0 A du Code Général des Impôts.*

*Spécialement, le(s) nu(s)-propriétaire(s) successif(s) devra (devront) s'obliger à notifier à l'**USUFRUITIER**, avant que n'intervienne la livraison des **BIENS**, l'identité et les coordonnées de chacun de ses cessionnaires de la Nue-Propriété desdits **BIENS**.*

*Etant ici précisé que le **RESERVANT** s'engage à reproduire les obligations susvisées dans les actes de vente en l'état futur d'achèvement à régulariser avec chaque acquéreur de la nue-propriété.*

9-2. OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER PENDANT LA DUREE DU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

I- ENTRETIEN PREVENTIF DES BIENS

1- Entretien et réparation des BIENS (parties privatives)

*En considération du démembrement de propriété auquel les **BIENS** sont soumis, l'**USUFRUITIER** sera tenu des obligations ci-dessous relatives à la maintenance préventive, à l'entretien et aux réparations, grosses ou menues, à faire aux **BIENS**.*

*Le **RESERVATAIRE** en sa qualité d'**USUFRUITIER**, s'engage expressément à l'égard de tous les **NUS-PROPRIETAIRES** successifs des **BIENS** :*

*° à effectuer ou faire effectuer l'ensemble des réparations d'entretien afférentes aux **BIENS**, conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 605 du Code civil,*

*° à effectuer ou faire effectuer, par dérogation aux dispositions de l'alinéa 2 dudit article 605, l'ensemble des grosses réparations à apporter aux **BIENS**, quand bien même ces grosses réparations ne seraient pas occasionnées par un défaut d'entretien incombant à l'**USUFRUITIER**.*

Pour l'application de la présente clause, seront considérées comme grosses réparations toutes celles définies comme telles par loi, les usages et la jurisprudence, et notamment toutes celles visées sous l'article 606 du Code civil, savoir « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.(…) »

*° à effectuer ou faire effectuer, avec diligence et sous sa responsabilité, l'entretien et les réparations ci-dessus, ainsi que le remplacement de tous les éléments constitutifs des **BIENS** et de leurs aménagements, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire, dans les conditions ci-après définies aux termes du paragraphe « Annexe relative à l'entretien préventif des biens objet de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** » à conserver en bon état d'entretien et d'habitabilité les **BIENS**, y compris tous les aménagements qu'il aura effectués à ses frais et sous sa responsabilité.*

*° à effectuer sous sa responsabilité, dans les parties privatives, tous travaux de mise aux normes et de mise en conformité prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis lorsque ces mises aux normes doivent, en vertu de la réglementation, impérativement être exécutées avant la date d'expiration de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, l'**USUFRUITIER** supportera toutes amendes et pénalités de manière à ce que les **NUS-PROPRIETAIRES** ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.*

*Pour ce faire, l'**USUFRUITIER** sera tenu de l'ensemble des obligations ci-après définies aux termes du paragraphe « Annexe relative à l'entretien préventif des biens objet de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** » **faisant partie intégrale des présentes**, sans que la liste des travaux définis à celui-ci puisse être considérée comme exhaustive ou limitative de l'obligation générale de maintenance préventive, d'entretien ou de réparation ci-dessus mise à la charge de l'**USUFRUITIER**.*

*Ladite obligation concerne les seules parties privatives objet du démembrement temporaire. En effet, l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** portant sur des logements situés en diffus à l'intérieur d'un bâtiment et, plus largement, d'une résidence, l'**USUFRUITIER** ne saurait être tenu au titre de l'état des parties communes au-delà des travaux votés en Assemblée Générale.*

*Il devra effectuer, sans délai, l'entretien et les réparations si nécessaire de tous les éléments vétustes, usagés ou défectueux des **BIENS** dont une liste indicative et non exhaustive figure aux termes du paragraphe « Annexe relative à l'entretien préventif des biens objet de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** », au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.*

*Les remises en état de logements pourront s'effectuer à la rotation des locataires et à l'appréciation de l'**USUFRUITIER**.*

*En revanche, la mise aux normes dont la date limite d'entrée en vigueur est postérieure à l'expiration de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** restera à la charge du **NU-PROPRIETAIRE** et sera réalisée par ce dernier, devenu plein propriétaire, postérieurement à l'expiration de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

2- <u>Concernant les parties communes</u>

*Concernant les parties communes de l'immeuble en copropriété, l'**USUFRUITIER** s'oblige, pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, à conserver en bon état d'entretien et d'habitabilité lesdites parties communes via le règlement des quotes-parts de charges de copropriété appelées par le syndic, en exécution des décisions prises en Assemblée Générale.*

*L'**USUFRUITIER** devra, autant de fois que nécessaire pour satisfaire ses obligations d'entretien et de grosses réparations, faire soumettre par le syndic et approuver pour la quote-part qu'il représente au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, les mises aux normes imposées par la réglementation, dépenses de petit ou gros entretien préventif et de petite ou grosse réparation des éléments constitutifs des parties communes générales et spéciales de l'immeuble, dont il supportera les quotes-parts de charges correspondant aux **BIENS** dont il détient l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*S'agissant spécialement des mises aux normes, l'**USUFRUITIER** devra faire soumettre par le syndic et approuver pour la quote-part qu'il représente au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, tous les travaux nécessaires pour que l'Immeuble duquel dépend les **BIENS** soit en conformité avec les normes nationales et européennes en matière de sécurité, de santé et d'environnement en vigueur pendant la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*Étant rappelé que lesdits travaux étant des travaux qui relèvent de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, l'**USUFRUITIER**, en qualité de mandataire commun, en assumera seul la charge financière définitive.*

*Si la réglementation exige cette conformité à une date postérieure à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, l'**USUFRUITIER** pourra demander au syndic à ce que la mise aux voix de tels travaux soit programmée pour une assemblée générale de copropriété convoquée postérieurement à la date d'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**. Ces travaux étant alors à la charge du **NU-PROPRIETAIRE** devenu plein propriétaire.*

Annexe relative à l'entretien préventif des BIENS objet de l'USUFRUIT TEMPORAIRE

*En considération du démembrement de propriété opéré et du régime juridique de l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** objet de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, l'**USUFRUITIER** sera tenu des obligations relatives à **BIENS** privatives et au paiement des charges habituelles de la copropriété, telles que ces obligations sont ci-après identifiées.*

1/ Pendant toute la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE

*L'**USUFRUITIER** s'oblige, pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, à conserver en bon état d'entretien et d'habitabilité les parties privatives et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectués à ses frais et sous sa responsabilité selon les règles ci-après visées :*

Il devra effectuer, sans délai, l'entretien et les réparations ainsi que le remplacement de tous les éléments privatifs, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire :

*- Pour les travaux d'entretien et de réparation relatifs **aux parties privatives**, **l'USUFRUITIER** s'oblige au maintien des **BIENS** dont il détient l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** dans un bon état d'entretien et d'habitabilité, et à la rotation des locataires, à une remise en état des biens, à l'appréciation de l'**USUFRUITIER** dans le respect de son obligation générale de conservation d'un bon état d'entretien et d'habitabilité.*

*- Pour les travaux d'entretien et de réparation relatifs **aux parties communes générales et parties communes spéciales** relevant de la responsabilité du syndic de copropriété et soumis au vote de l'assemblée des copropriétaires dans leur ensemble, **l'USUFRUITIER** est tenu **non pas de réaliser ou faire réaliser les travaux mais de s'acquitter de la quote-part des travaux votés** et réalisés par la copropriété à l'exception :*

- de la quote-part des travaux comportant transformation, addition ou amélioration visé au n de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965,

*- de la quote-part des travaux de conformité/mise aux normes dont la date réglementaire maximale de mise en œuvre serait postérieure à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*En ce sens, l'**USUFRUITIER** s'oblige, autant de fois que nécessaire pour satisfaire ses obligations d'entretien, à faire soumettre par le syndic et approuver pour la quote-part qu'il représente au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, les mises aux normes, dépenses de petits ou gros entretiens préventifs et de petites ou grosses réparations des éléments constitutifs des parties communes générales et parties communes spéciales de l'immeuble, dont il supportera les quotes parts de charges correspondant aux **BIENS** dont il détient l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, sous réserve des dispositions ci-avant.*

2/ Au cours des deux (2) années précédant l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE

*L'**USUFRUITIER** s'oblige, en fin de période d'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, à remettre en bon état d'entretien et d'habitabilité les parties privatives et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectués à ses frais et sous sa responsabilité selon les règles ci-après visées:*

*- Pour les travaux d'entretien et de réparation relatifs aux **parties privatives**, **l'USUFRUITIER** s'oblige, pour les deux (2) dernières années de la période d'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, à une remise en état des **BIENS** dont il détient l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** dans un bon état d'entretien et d'habitabilité, en ce compris les travaux prévus ci-dessous.*

*- Pour les travaux d'entretien et de réparation relatifs **aux parties communes générales et parties communes spéciales** relevant de la responsabilité du syndic de copropriété et soumis au vote de l'assemblée des copropriétaires dans leur ensemble, **l'USUFRUITIER** est tenu **non pas de réaliser ou faire réaliser les travaux, mais de s'acquitter de la quote-part des travaux en cours**, commandés ou décidés par une assemblée générale des copropriétaires avant l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, y compris ceux non encore exécutés à la date d'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, à l'exception :*

- de la quote-part des travaux comportant transformation, addition ou amélioration visé au n de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965,

*- de la quote-part des travaux de conformité et de mise aux normes dont la date réglementaire maximale de mise en œuvre serait postérieure à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE.***

TRAVAUX DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE

TITRE A : TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN PREVENTIFS A EFFECTUER PAR L'USUFRUITIER PENDANT LA PERIODE D'USUFRUIT TEMPORAIRE

Façades / Toiture	*Paiement de la quote-part des travaux en cours commandés ou décidés par une assemblée générale des copropriétaires avant l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, y compris ceux non encore exécutés.*
Parties communes (notamment halls, circulation d'étages, circulation des parkings, etc.)	*Paiement de la quote-part des travaux en cours commandés ou décidés par une assemblée générale des copropriétaires avant l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, y compris ceux non encore exécutés.*
VMC	*Vérification annuelle et intervention si nécessaire*
Chauffage *(radiateurs, chaudières, ballons, convecteurs, radiants, sèches-serviettes…)*	*Vérification annuelle et intervention si nécessaire*
Plomberie - Equipements sanitaires *(robinetterie, baignoires, bac à douche, lavabo, évier, lave-main, WC, vasques, ...)*	*Contrôle annuel, entretien, réparation des fuites, remplacement de ce qui ne peut être réparé, curage des canalisations si engorgement*
Système électrique *(tableau, prises, interrupteurs, ...)*	*Entretien, réparation ou remplacement en cas de dysfonctionnement*
Serrurerie	*Vérification périodique, entretien et réparation en cas de dysfonctionnement, de vétusté ou dégradation*
Menuiseries intérieures et extérieures *(Fenêtres, portes fenêtres, dispositifs d'occultation, porte d'entrée…)*	*Contrôle visuel régulier et réparation ou remplacement notamment en cas d'infiltration ou de dysfonctionnement*
Plafonds, peintures, revêtements muraux et de sols	*Maintien en bon état, réfection ou remplacement des éléments vétustes ou dégradés*

TITRE B : TRAVAUX A EFFECTUER PAR L'USUFRUITIER LES DEUX (2) DERNIERES ANNEES DE LA PERIODE D'USUFRUIT TEMPORAIRE

Façades / Toiture	*Paiement de la quote-part des travaux en cours commandés ou décidés par une assemblée générale des copropriétaires avant l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, y compris ceux non encore exécutés.*
Parties communes (notamment halls, circulation d'étages, circulation des parkings, etc.)	*Paiement de la quote-part des travaux en cours commandés ou décidés par une assemblée générale des copropriétaires avant l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, y compris ceux non encore exécutés.*
Vidéophonie	*Remplacement des vidéophones présentant des détériorations majeures ou défauts de fonctionnement.*

Menuiseries intérieures et extérieures	*Vérification du bon fonctionnement/mise en jeu, réparation ou remplacement en cas d'éléments présentant défauts d'aspect majeur, de fonctionnement ou d'infiltration (fenêtres, portes fenêtres, dispositifs d'occultation, portes d'entrée, placards, ...).* *Remplacement des vitres, lames ou battants volets cassées ou abîmées.*
Plomberie sanitaire chauffage	*Remplacement des équipements sanitaires et de chauffage (radiateurs, sèches-serviettes, tuyauterie…) présentant des défauts de fonctionnement* *Remplacement des éléments de l'appareillage plomberie (robinets, baignoires, bac à douche ou évier, WC, lave-main, vasques, lavabos, tuyauterie...) présentant des détériorations* *Réfection des joints d'étanchéité*
Electricité	*Remplacement des appareillages électriques (prises, interrupteurs, tableau, éclairages, ...) présentant des détériorations majeures ou défauts de fonctionnement*
Revêtements muraux et plafonds	*Reprise générale de la peinture et des revêtements muraux. Pour les carreaux de faïence, seuls les carreaux cassés, abîmés ou vétustes seront remplacés.*
Revêtements de sols	*Reprise des revêtements de sols présentant des dégradations évidentes.* *La reprise desdits revêtements d'effectuera à minima par pièce.* *Ponçage et vitrification du parquet.*
Aménagements extérieurs privatifs	*Remise en état des clôtures et des éléments de terrasse/balcon/loggia abîmées (dalles sur plots, garde-corps, ...)*

Les listes des travaux ci-dessus ne sont qu'énonciatives et non limitatives, d'autres équipements pouvant exister ultérieurement.

II- REPARTITION DES CHARGES

*L'**USUFRUITIER** assumera la gestion locative des **BIENS** et en percevra les loyers à charge pour lui de supporter à titre définitif, sans pouvoir en réclamer le remboursement aux **NUS-PROPRIETAIRES**, que ce soit pendant la durée de l'USUFRUIT ou à son terme :*

a) L'ensemble des réparations locatives, des charges de copropriété, ainsi que les charges éventuelles des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et gros travaux d'entretien intéressant les Biens.

*À cet égard, l'**USUFRUITIER** sera notamment tenu de respecter les obligations relatives à l'entretien, les réparations courantes et la maintenance préventive énumérées aux termes du paragraphe « Annexe relative à l'entretien préventif des biens objet de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** ».*

*Étant ici précisé que pendant les dix (10) premières années à compter de la réception des travaux et donc de la prise d'effet de la police dommages-ouvrage, l'**USUFRUITIER**, pour son compte*

*et celui des **NUS-PROPRIETAIRES**, mettra en œuvre, en cas de désordres imputables au **RESERVANT**, les garanties dues par le **RESERVANT** devenu Vendeur, et les assurances en découlant.*

*L'**USUFRUITIER** supportera seul et à titre définitif, pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

*Étant précisé que les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, tels que visés au n de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et pour lesquels les **NUS-PROPRIETAIRES** auront la qualité de mandataire commun demeureront à la charge du **NU-PROPRIETAIRE** au cours de la période d'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

b) Tous les impôts et taxes liés à la propriété et l'occupation desdits Biens, notamment la taxe foncière, la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sauf pour lui à récupérer celles-ci auprès de ses locataires lorsque cela est possible.

*Il appartiendra au **RESERVATAIRE** de satisfaire à l'obligation de souscrire la déclaration spéciale en matière d'impôts fonciers (formulaire H2 pour les logements affectés à l'habitation), dans les **QUATRE-VINGT-DIX (90) JOURS CALENDAIRES** de l'achèvement des travaux, auprès du Centre des Impôts Fonciers compétent,*

*c) L'ensemble des quotes-parts de charges communes, tant générales que spéciales, affectées aux Biens, comprenant notamment la rémunération du syndic de copropriété, les impôts et frais d'assurance de l'Ensemble Immobilier, le coût des dépenses d'entretien et de conservation de l'Ensemble Immobilier, le coût des travaux de toute nature (y compris les grosses réparations) décidés par l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception des travaux votés par le **NU-PROPRIETAIRE** en qualité de mandataire) avant la date d'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, pour lesquelles assemblées l'**USUFRUITIER** est de droit mandataire commun des **NUS-PROPRIETAIRES** savoir : les décisions mentionnées à l'article 24, à l'article 25, à l'exclusion du n, soit l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration; modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, quand bien même leur paiement ne deviendrait exigible qu'après la date d'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, l'**USUFRUITIER** étant tenu de rembourser aux **NUS-PROPRIETAIRES**, à première demande de leur part, les appels de fonds mis en recouvrement après l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** directement auprès d'eux par le syndic et qu'ils auront acquittés se rapportant aux travaux de toute nature décidés avant l'extinction dudit **USUFRUIT TEMPORAIRE**, par les assemblées pour lesquelles l'**USUFRUITIER** est de droit mandataire commun des **NUS-PROPRIETAIRES** sus énoncées.*

*Il est expressément convenu que toutes les dépenses résultant de l'approbation des délibérations pour lesquelles les **NUS-PROPRIETAIRES** auront la qualité de mandataire commun incomberont exclusivement auxdits **NUS-PROPRIETAIRES**.*

*Étant ici expressément convenu que pour le cas où le syndic mettrait en recouvrement auprès du ou des Nu(s)-propriétaire(s) des charges et/ou travaux auxquels l'**USUFRUITIER** doit seul contribuer en application des dispositions ci-dessus, le ou les **NUS-PROPRIETAIRES** concernés devront transmettre avec diligence à l'**USUFRUITIER** les appels de fonds qu'ils auront reçus afin de permettre à celui-ci de s'acquitter de ses obligations.*

*Que dans le même cas, si des **NUS-PROPRIETAIRES** sont amenés pour quelque cause que ce soit à acquitter des charges auxquelles l'**USUFRUITIER** doit seul contribuer en application des dispositions ci-dessus, ce dernier sera tenu de procéder au remboursement, dans les **QUARANTE-CINQ (45) JOURS CALENDAIRES** de la demande qui lui en sera faite par le ou les **NUS-PROPRIETAIRES** concernés, de la totalité des sommes supportée par ceux-ci.*

*À compter de la date d'expiration de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, les **NUS-PROPRIETAIRES** supporteront la totalité des impôts et taxes afférents aux locaux dont ils deviendront alors pleinement propriétaires.*

*Ils supporteront également à compter de cette date l'ensemble des charges relatives aux **BIENS** dans les conditions définies au règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs, tel qu'il existera alors ; étant à ce titre notamment tenus de rembourser à l'**USUFRUITIER** dans les **QUARANTE-CINQ (45) JOURS CALENDAIRES** de la demande qui lui en sera faite par l'**USUFRUITIER**, tous fonds de roulement et autres avances de trésorerie que celui-ci aurait versés (sauf si ces sommes doivent lui être remboursées directement par le syndic), ainsi que toute quote-part, déterminée prorata temporis, des provisions sur charges que l'**USUFRUITIER** aurait été amené à acquitter préalablement à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** au titre de la période en cours à la date de cette extinction, et ce conformément au III de l'article L253-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article « Reddition des comptes » des présentes.*

d) le coût de l'assurance ci-après mise à sa charge,

e) les frais de l'éventuelle mise en œuvre des garanties dues par les constructeurs et personnes réputées constructeurs et des assurances-construction.

*À compter de la date d'expiration de l'**USUFRUIT**, les **NUS-PROPRIETAIRES** supporteront :*

- *l'ensemble des charges relatives aux **BIENS** dans les conditions qui seront définies au règlement de copropriété, tel qu'il existera alors; à ce titre, ils seront notamment tenus de rembourser à l'**USUFRUITIER**, s'il en existe, tous fonds de roulement et autres avances de trésorerie que celui-ci aurait versés (sauf si ces sommes doivent lui être remboursées directement par le syndic), ainsi que toute quote-part, déterminée prorata temporis, des provisions sur charges du budget prévisionnel que l'**USUFRUITIER** aurait été amenées à acquitter préalablement à l'extinction de l'**USUFRUIT** au titre de la période alors en cours à la date de cette extinction ;*

- *la totalité des impôts, taxes et frais d'assurance afférents aux locaux dont ils deviendront alors pleinement propriétaires.*

III- VISITE DES LIEUX

*Dans une limite de trois (3) visites durant la durée du démembrement, les **NUS-PROPRIETAIRES** pourront faire la demande expresse à l'**USUFRUITIER** de visiter et/ou de faire visiter les parties privatives dont il détient la nue-propriété, à ses frais, par son architecte ou son mandataire, pour s'assurer de l'exécution des travaux de réparation des parties privatives desdits **BIENS** à la charge de l'**USUFRUITIER**, ainsi que l'état d'entretien général des parties communes.*

*L'**USUFRUITIER** s'engage alors à faire ses meilleurs efforts auprès des locataires en place pour répondre à cette demande et s'oblige, à la première vacance locative suite à la demande formulée par le **NU-PROPRIETAIRE** à prévoir et proposer à ce dernier une visite des parties privatives dont il détient la nue-propriété.*

*En cas de projet avéré de cession de la nue-propriété, le **NU-PROPRIETAIRE** et/ou son mandataire pourront demander à l'**USUFRUITIER** d'accéder, dans des conditions normales, dans des délais raisonnables, tant aux parties communes de l'Ensemble Immobilier qu'aux parties privatives des Biens, avec faculté pour ceux-ci de se faire accompagner de toute personne de leur choix.*

*Les **NUS-PROPRIETAIRES** auront ainsi le droit de faire visiter les **BIENS** le nombre de fois qu'il s'avérerait nécessaire pour la réalisation de l'ensemble des diagnostics immobiliers obligatoires préalablement à la vente de la Nue-Propriété.*

*L'**USUFRUITIER** s'engage alors à faire ses meilleurs efforts auprès des locataires en place pour répondre à cette demande. En cas de refus du locataire avisé par huissier, la responsabilité de l'**USUFRUITIER** ne pourrait être engagée.*

*Pour la bonne exécution des Présentes, l'**USUFRUITIER** s'est engagé à intégrer dans les baux d'habitation ou engagements de location qu'il sera amené à consentir, les clauses permettant l'accès, notamment aux parties privatives, aux personnes chargées de ces travaux d'entretien, du contrôle ci-dessus et des diagnostics immobiliers.*

IV. <u>TRAVAUX D'AMENAGEMENT</u>

*L'**USUFRUITIER** pourra effectuer, à ses frais et risques exclusifs, pendant la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, tous travaux d'aménagement des parties privatives des **BIENS**, sous réserve que ces travaux ne requièrent pas la délivrance d'une quelconque autorisation administrative et sous réserve pour l'**USUFRUITIER** d'obtenir au préalable l'accord exprès du ou des NUS-PROPRIETAIRES concernés (sauf ce qui est indiqué ci-après pour la pose de la cuisine, où une simple information sera requise).*

*A ce sujet, l'**USUFRUITIER** précise que les travaux suivants seront éventuellement effectués dans les lots après la livraison (sous réserve du respect des conditions prévues au présent paragraphe) : pose d'une cuisine équipée.*

*Concernant la cuisine équipée, le **RESERVANT** s'oblige à informer le **NU-PROPRIETAIRE** qu'une cuisine équipée, sera installé au frais de l'**USUFRUITIER**.*

*Ces travaux seront faits sous la responsabilité de l'**USUFRUITIER**, à charge pour celui-ci de souscrire toute assurance dommages ouvrage et constructeur non réalisateur qui pourrait s'avérer nécessaire.*

En tout état de cause, ces travaux ne pourront pas avoir pour objet ou effet :

- *de réunir plusieurs lots de copropriété en un seul (sauf pour l'**USUFRUITIER** à obtenir l'accord exprès et préalable du **NU-PROPRIETAIRE** unique des lots concernés et si besoin, de l'assemblée générale des copropriétaires),*
- *de subdiviser un lot de copropriété en plusieurs lots (sauf là aussi pour l'**USUFRUITIER** à obtenir l'accord exprès et préalable du **NU-PROPRIETAIRE** concerné),*
- *d'adjoindre à des lots privatifs des parties communes ou inversement d'adjoindre à des parties communes des parties privatives,*
- *et d'une manière générale, de modifier l'état descriptif de division et règlement de copropriété régissant l'Ensemble Immobilier.*

<u>9-3. FIN DE LA PERIODE D'USUFRUIT TEMPORAIRE</u>

<u>Rappels de la procédure et des délais édictés par la Loi :</u>

*Le **RESERVANT** rappelle que :*

- *conformément aux dispositions de l'article L 253-6 du Code de la construction et de l'habitation, **un (1) an avant l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE,** l'**USUFRUITIER** sera tenu de rappeler au **NU-PROPRIETAIRE** et au locataire les dispositions de l'article L 253-5.*

- *l'article L.253-5 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit ci-après littéralement rapporté :*

*« **Six mois avant l'extinction de l'usufruit**, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :*

- *soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit;*
- *soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;*
- *soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propriétaire au locataire.*

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7. »

- *que, conformément aux dispositions de l'article L 253-6 II du Code précité,*

*« II. - **Trois mois avant l'extinction de l'usufruit**, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.*

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propriétaire. »

- *que, conformément aux dispositions de l'article L 253-7 du Code précité,*

« Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propriétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit. »

*De convention expresse entre les parties, l'**USUFRUITIER** sera tenu de respecter l'ensemble des obligations ci-dessus rappelées que les textes précités mettent à sa charge.*

1- <u>Sort des baux et engagements de l'USUFRUITIER</u>

*En contrepartie de l'investissement initial qu'il aura réalisé, le ou les Nu(s)-propriétaire(s) entendront pouvoir disposer, à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, de ses **BIENS** libérés de tout titre d'occupation conformément aux dispositions de l'article L 253-4 du Code de la Construction et de l'Habitation sus exposé, sans préjudice de l'application de la réglementation alors applicable et sans préjudice non plus de leur éventuel souhait de maintenir à usage locatif lesdits Biens, après extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*Conformément aux dispositions de l'article L 253-6 I du Code de la Construction et de l'Habitation, un (1) an avant l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, l'**USUFRUITIER** sera tenu de rappeler au **NU-PROPRIETAIRE** et au locataire les dispositions de l'article L 253-5 précitées. Aux termes dudit courrier l'**USUFRUITIER** imposera aux **NUS-PROPRIETAIRES** de se prononcer sur le choix qu'il aura opéré (conclusion ou non d'un nouveau bail), dans les délais prescrits à l'article L 253-5 du Code de la construction et de l'habitation.*

***TROIS (3) MOIS** avant l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, l'**USUFRUITIER** sera tenu de proposer au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le **NU-PROPRIETAIRE** et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.*

Etant ici précisé :

*- que le non-respect par l'**USUFRUITIER**-Bailleur de cette obligation est inopposable au **NU-PROPRIETAIRE**,*

*- que le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location, le cas échéant, proposé par le **NU-PROPRIETAIRE**, ni accepté l'offre de relogement alors faite par l'**USUFRUITIER**-Bailleur est déchu*

*de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

2 <u>Anticipation conventionnelle de la procédure</u>

*Afin de préparer et d'anticiper l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, les parties sont convenues que l'**USUFRUITIER** sera tenu de rappeler au **NU-PROPRIETAIRE** et au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes), les dispositions de l'article L 253-5 précitées à deux reprises :*

*- **DEUX (2) ANS** avant l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**,*

*- **UN (1) AN** avant l'expiration de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, conformément à la Loi.*

*Cette période de deux (2) ans permettra à l'**USUFRUITIER** et au **NU-PROPRIETAIRE** d'échanger sur la situation et le sort des locataires, sur les souhaits de ces derniers et sur les intentions du **NU-PROPRIETAIRE**. L'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE** seront tenus de collaborer de bonne foi, l'anticipation de cette échéance étant de leur intérêt commun.*

*L'**USUFRUITIER** s'oblige, **UN (1) AN** avant le terme de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, et en même temps qu'il procédera au second rappel des dispositions de l'article L 253-5 précité :*

*- à communiquer à chaque **NU-PROPRIETAIRE** la copie du bail alors en cours (et de ses éventuels avenants) afférent aux locaux le concernant,*

- à lui indiquer si le ou les locataires desdits locaux sont à jour du paiement de leurs loyers et charges (et à défaut, lui indiquer le montant des arriérés) et s'il existe ou non un ou des contentieux l'opposant auxdits locataires,

*- à lui indiquer si ceux-ci remplissent ou non les conditions de ressources fixées par décret leur donnant droit à une proposition de relogement au terme de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*Aux termes dudit courrier l'**USUFRUITIER** imposera aux **NUS-PROPRIETAIRES** de se prononcer sur le choix qu'il aura opéré (conclusion ou non d'un nouveau bail) dans les délais prescrits à l'article L 253-5 du Code de la construction et de l'habitation.*

***TROIS (3) MOIS** avant l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, l'**USUFRUITIER** sera tenu de proposer au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le **NU-PROPRIETAIRE** et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret (article D 302-27 du CCH), la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.*

Etant ici précisé :

*- que le non-respect par l'**USUFRUITIER**-Bailleur de cette obligation est inopposable au **NU-PROPRIETAIRE**,*

*- que le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location, le cas échéant, proposé par le **NU-PROPRIETAIRE**, ni accepté l'offre de relogement alors faite par l'**USUFRUITIER**-Bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

3- <u>Etat des lieux</u>

*Un état des lieux des **BIENS** devra être établi au plus tard dans les **HUIT (8) JOURS CALENDAIRES** après l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** par chacun des **NUS-PROPRIETAIRES** et l'**USUFRUITIER** pour constater la bonne exécution des obligations de l'**USUFRUITIER**.*

*L'**USUFRUITIER** invitera le **NU-PROPRIETAIRE** à venir établir l'état des lieux au moins **UN (1) MOIS** à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.*

*En cas de non présence du **NU-PROPRIETAIRE** ou de l'**USUFRUITIER**, ou s'ils ne sont pas valablement représentés, un état des lieux sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée au moins **QUINZE (15) JOURS OUVRES** à l'avance*

par lettre recommandée avec accusé de réception.

*Les frais d'état des lieux seront partagés par moitié (1/2) entre l'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE**, sauf en cas d'intervention d'un huissier de justice en raison de la défaillance de l'une des parties. Le cas échéant, les frais seront mis à la charge de la partie défaillante.*

4- Modalités et conditions de restitution des BIENS aux termes de l'USUFRUIT TEMPORAIRE.

*L'**USUFRUITIER** remettra en bon état d'entretien et d'habitabilité l'ensemble des **BIENS** en réalisant notamment les travaux nécessaires en fin de période de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, selon les termes du paragraphe « Annexe relative à l'entretien préventif des biens objet de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** » figurant ci-dessus.*

*Concernant le sort des cuisines qui seront installées par l'**USUFRUITIER**, il est ci-après littéralement retranscrit un extrait du paragraphe « Annexe relative à l'entretien préventif des biens objet de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** » susvisé :*

« Spécifiquement, s'agissant des cuisines installées par l'USUFRUITIER, le NU-PROPRIETAIRE devra également faire état de son choix auprès de l'USUFRUITIER au moins douze mois avant le terme de l'usufruit entre une reprise en l'état ou une dépose pure et simple à la charge de l'USUFRUITIER dans le cadre de remise en état des logements avant l'arrivée du terme de l'usufruit temporaire.

A défaut de choix effectué par le NU-PROPRIETAIRE, celui-ci sera laissé à l'appréciation de l'USUFRUITIER. »

*Etant ici précisé que l'**USUFRUITIER** s'engage à rappeler au **NU-PROPRIETAIRE** dans la lettre d'anticipation de l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** ci-dessus visée, sa possibilité de choix du sort de sa cuisine.*

*L'**USUFRUITIER** veillera par ailleurs à ce que les travaux de réfection des **BIENS**, qui auraient été décidés le cas échéant lors des états des lieux contradictoires entre l'**USUFRUITIER** et ses locataires, soient réalisés dans les **TRENTE (30) JOURS CALENDAIRES** à compter du terme de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révèlerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner un retard par rapport à ce délai, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée, délais d'intervention de l'entreprise), le délai ci-dessus pourra être porté à QUATRE-VINGT-DIX JOURS (90) jours calendaires sur justification préalable de l'usufruitier.

*Etant expressément convenu que l'**USUFRUITIER** ne sera pas tenu de procéder à la remise aux normes des **BIENS** au terme de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, sauf toutefois en ce qui concerne les éventuelles mises aux normes devant être, en vertu de la réglementation, impérativement exécutées ou mises en œuvre avant le terme de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, celles-ci étant alors à la charge exclusive de l'**USUFRUITIER**.*

*Dans l'hypothèse où le **NU-PROPRIETAIRE** proposerait au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** conforme aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'**USUFRUITIER** sera tenu également de remettre en bon état d'habitabilité les **BIENS** qui resteront occupés pendant la durée des travaux.*

*Pour ce faire, l'**USUFRUITIER** prend l'engagement d'insérer dans les baux qu'il conclura et portant sur les **BIENS** une clause aux termes de laquelle le locataire autorise l'**USUFRUITIER**-bailleur et/ou les entreprises que ce dernier aura mandaté pour réaliser les travaux, à pénétrer dans le logement loué pour effectuer les travaux nécessaires à l'accomplissement de son obligation de remise en état.*

*En cas de contestation sur la remise en bon état d'habitabilité et de défaut d'accord sur cet état entre l'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE**, dans les **DIX (10) JOURS CALENDAIRES** de la constatation de ce désaccord et par voie de conséquence sur les travaux à la charge de l'**USUFRUITIER** nécessaires au bon état d'habitabilité, **USUFRUITIER** et **NU-PROPRIETAIRE** désigneront d'un commun accord un homme de l'art qui indiquera si les **BIENS** et leurs accessoires sont en bon état d'habitabilité au sens du présent contrat et ses annexes, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les **BIENS** et leurs accessoires soient en bon état d'habitabilité.*

Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à un deuxième (2ème) constat d'état des lieux en présence de cet homme de l'art.

*Au cas où l'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, statuant par voie de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.*

*Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de l'**USUFRUITIER** ou du **NU-PROPRIETAIRE** suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non au bon état d'habitabilité, au sens du présent contrat, des **BIENS** et leurs accessoires.*

5- <u>Reddition des comptes</u>

*À la fin de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, l'**USUFRUITIER** devra, au **NU-PROPRIETAIRE** :*

*- remettre les clés et autres moyens d'accès aux **BIENS**, sauf maintien dans les lieux du locataire ;*

*- les relevés contradictoires des différents compteurs desservant les locaux considérés, à charge pour l'**USUFRUITIER** de s'assurer de la résiliation des abonnements antérieurement souscrits par ses locataires quittant ou ayant quitté les lieux et pour le **NU-PROPRIETAIRE** de faire son affaire personnelle de contracter tout nouvel abonnement (sauf maintien en place des locataires dans les conditions ci-dessus rappelées),*

- le cas échéant le nom du dernier locataire,

- les éventuelles notices d'utilisation des éléments d'équipement, la justification du dernier entretien des éléments d'équipement pour lesquels il aura été souscrit un contrat d'entretien (chaudière…).

*Quand bien même le **NU-PROPRIETAIRE** déciderait de conclure un nouveau bail sur les **BIENS** avec le locataire en place à la fin de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, l'**USUFRUITIER** fera son affaire personnelle de la reddition de tout compte avec ledit locataire et du recouvrement et/ou du remboursement de tout prorata de loyers ou charges, et de tout dépôt de garantie, au titre du bail qu'il avait conclu avec ce locataire.*

*L'**USUFRUITIER** supportera l'ensemble des charges courantes ayant fait l'objet d'une décision en assemblée générale de copropriété jusqu'à la date d'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*Le **NU-PROPRIETAIRE** sera tenu de rembourser dans les **QUARANTE-CINQ (45) JOURS CALENDAIRES** de l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** à l'**USUFRUITIER** tous fonds de roulement et autres avances de trésorerie que celui-ci aurait versés au syndicat des copropriétaires, ainsi que toute quote-part, déterminée prorata temporis, des provisions sur charges que l'**USUFRUITIER** aurait été amené à acquitter préalablement à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** au titre de la période en cours à la date de cette extinction. Ce remboursement sera effectué sur la base d'un relevé des comptes émanant du syndic de copropriété, pour chacun des lots*

*démembrés, faisant apparaître les avances et provisions appelées pendant la période d'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*Le **NU-PROPRIETAIRE** (devenu plein propriétaire) supportera l'ensemble des charges relatives aux **BIENS** ayant fait l'objet d'une décision en assemblée générale de copropriété postérieurement à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, dans les conditions qui seront définies au règlement de copropriété.*

*Pour la répartition entre **USUFRUITIER** et **NU-PROPRIETAIRE** de la charge de paiement des créances de travaux, **USUFRUITIER** et **NU-PROPRIETAIRE** conviennent d'appliquer les dispositions ci-après.*

*Resteront à la charge exclusive de l'**USUFRUITIER** les coûts des travaux décidés par une assemblée générale des copropriétaires avant l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, pour lesquelles assemblées l'**USUFRUITIER** est de droit mandataire commun des **NUS-PROPRIETAIRES** savoir : les décisions mentionnées à l'article 24 et à l'article 25, à l'exclusion du n, de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019.*

9-4. ASSURANCE MULTIRISQUES

1- Avant la livraison des BIENS objet des Présentes

*Le **RESERVANT** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition du **RESERVATAIRE**, d'assurer les **BIENS** contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à leur valeur vénale.*

*Les **BIENS** objet des présentes sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du **RESERVANT** jusqu'à leur mise à la disposition de l'**USUFRUITIER**.*

*Après cet événement les **BIENS** objet des présentes seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'**USUFRUITIER**.*

*En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** objet des présentes avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'**USUFRUITIER**, le **RESERVANT** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la circonstance que le **RESERVATAIRE** soit devenu **USUFRUITIER** des constructions, par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification, sauf en cas de prêt hypothécaire, l'indemnité revenant au créancier hypothécaire.*

*Toutefois, le **RESERVATAIRE** aura la faculté qui lui est conférée par le **RESERVANT** de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les Parties ou d'une décision judiciaire.*

*En cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** objet des présentes avant complète libération du **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des assurances. Étant ici précisé que le **RESERVANT** sera primé en cas de prêt hypothécaire consenti au **RESERVATAIRE** pour l'acquisition des Biens, pour lequel le prêteur viendra en premier (1er) rang.*

*En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur cèdera et transportera au **RESERVANT** devenu Vendeur une somme égale au solde alors dû sur le prix de la vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires, dans le montant de l'indemnité dont s'agit, pour le **RESERVANT** devenu Vendeur toucher et recevoir*

*cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence du **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur, sauf ce qui vient d'être dit concernant le créancier hypothécaire de premier (1er) rang qui accordera le prêt dont le **RESERVATAIRE** a besoin pour financer les Biens.*

*Notification de la Vente avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **RESERVANT** devenu Vendeur et aux frais du **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur.*

*Lors de la mise à disposition de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** des **BIENS**, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **RESERVANT** devenu Vendeur.*

2- APRES LA LIVRAISON DES BIENS OBJET DES PRESENTES

*Lors de la mise à la disposition du **RESERVATAIRE** devenu Acquéreur des **BIENS**, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **RESERVANT** devenu Vendeur.*

*L'**USUFRUITIER** sera tenu d'assurer, en complément de l'assurance du syndic, à ses frais, pour son compte et celui des **NUS-PROPRIETAIRES**, dès la livraison et de maintenir assurées les **BIENS**, parties privatives, jusqu'à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, pour leur pleine propriété, en valeur à neuf contre les événements suivants :*

- *Incendie*
- *Explosions, implosions*
- *Foudre*
- *Électricité*
- *Accidents d'ordre électrique*
- *Tempête, grêle,*
- *Poids de la neige*
- *Onde d'appareil aérien, choc de véhicule terrestre*
- *Dégâts des eaux, gel*
- *Recherche de fuite*
- *Infiltrations toiture/terrasse*
- *Refoulements d'égouts*
- *Vol /détournement des Biens assurés*
- *Vandalisme*
- *Bris de glaces*
- *Attentats, émeutes, mouvements populaires*
- *Catastrophes naturelles, évènements naturels*

*Seulement si ces évènements ne sont pas couverts par l'assurance du syndic pour les **BIENS** dont l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** est réservé.*

*L'**USUFRUITIER** devra également contracter une assurance contre les risques civils et pour sa responsabilité civile pouvant résulter des locations pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*Ces assurances seront contractées auprès de compagnies notoirement solvables dans des conditions d'indemnisation de nature à permettre la reconstruction des **BIENS** à l'identique ou la remise en état des parties détruites.*

*L'**USUFRUITIER** justifiera au **NU-PROPRIETAIRE**, et en cas de pluralité de **NUS-PROPRIETAIRES** auprès du syndic de copropriété, de ces assurances et de l'acquit intégral des primes sur demande du ou des **NUS-PROPRIETAIRES**.*

*Faute par l'**USUFRUITIER** de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, et après mise en demeure infructueuse pendant une durée de **QUARANTE-HUIT (48) HEURES**, le **NU-PROPRIETAIRE** se réserve le droit d'y procéder lui-même et de réclamer à l'**USUFRUITIER** le remboursement des primes ainsi avancées, avec application des intérêts de retard à compter de la date de règlement, sur présentation des justificatifs correspondants.*

*En cas de sinistre, quelque qu'en soit la cause, y compris cas fortuit et cas de force majeure l'indemnité versée sera impérativement employée à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites, sauf décision contraire prise d'un commun accord entre l'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE**.*

*Toutefois, en cas d'impossibilité de reconstruire ou de remettre en état les parties détruites, notamment pour le cas où il s'avérerait impossible d'obtenir les autorisations administratives requises pour ce faire, les indemnités versées par les compagnies d'assurances seront réparties entre l'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE** selon des modalités qui, à défaut d'être amiablement convenues, seront déterminées par expertise judiciaire.*

*Et pour garantir le **NU-PROPRIETAIRE** de l'exécution par l'**USUFRUITIER** des engagements ainsi souscrits, ce dernier déléguera et transportera, au profit du **NU-PROPRIETAIRE** le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef.*

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

*Pour assurer au **NU-PROPRIETAIRE** l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.*

*Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle au droit que le prêteur de l'**USUFRUITIER** pourra se réserver, pendant la durée du prêt éventuel, de toucher directement la quote-part de l'indemnité d'assurance à concurrence de la dette restant due au jour de la survenance du cas fortuit ou de force majeure, et de la conserver à titre de garantie.*

9-5. <u>CESSION ET HYPOTHEQUE DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE</u>

*L'**USUFRUITIER** pourra librement grever de toute sûreté réelle l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** réservé à son profit, notamment pour sûreté des prêts aidés qu'il pourrait souscrire pour assurer le financement de son investissement.*

*L'**USUFRUITIER** pourra librement céder tout ou partie de ses droits et obligations ou les apporter en société au profit de toute personne et ce quelles que soient les conditions de ces cessions ou apports, sous réserve de la reprise par le cessionnaire de l'ensemble des engagements et obligations résultant des Présentes pour l'**USUFRUITIER**.*

*De convention expresse, en cas de cession de cet **USUFRUIT TEMPORAIRE**, celui-ci durera jusqu'à l'expiration du délai de **DIX-SEPT (17) ANNEES** entières et consécutives, quoi que puisse être le sort du titulaire initial de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, quand bien même celui-ci viendrait à être dissout avant l'expiration dudit délai.*

*Il en sera de même en cas de fusion qui pourrait entrainer l'absorption de l'**USUFRUITIER**. Dans ce cas l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** qui sera alors détenu par la société absorbante, durera jusqu'à l'expiration du délai de **DIX-SEPT (17) ANNEES** ci-dessus défini, sans que les **NUS-PROPRIETAIRES** puisse se prévaloir d'une extinction anticipée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** par suite de cette fusion-absorption.*

*Nonobstant ces cessions ou apports, l'**USUFRUITIER** actuel restera tenu solidairement (c'est-à-dire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion) de l'exécution par chacun des titulaires successifs de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, des engagements souscrits par lui au profit du **NU-PROPRIETAIRE**, et ce pendant toute la durée de cet **USUFRUIT TEMPORAIRE**. Toutefois, le **NU-PROPRIETAIRE** pourra aux termes de l'acte de cession ou apport de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** décharger l'**USUFRUITIER** cédant de cette solidarité.*

*Les cessionnaires et les sociétés bénéficiaires de l'apport devront s'engager envers le **NU-PROPRIETAIRE** à l'exécution de toutes les conditions des Présentes, de telle manière que le **NU-PROPRIETAIRE** conserve tous ses droits vis-à-vis de chaque cessionnaire ou bénéficiaire, avec solidarité et sans discussion entre eux; et en outre sans préjudice de la solidarité à laquelle seront tenus l'**USUFRUITIER** actuel, le cédant ou l'apporteur avec chaque titulaire successif de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*Le **NU-PROPRIETAIRE** sera appelé à intervenir à l'acte ou aux actes de cession par lettre recommandée avec accusé de réception qui devra leur être adressée à cette fin par le titulaire cédant au moins **QUINZE (15) JOURS CALENDAIRES** à l'avance, sans que ledit **NU-PROPRIETAIRE** puisse toutefois s'opposer à cette cession et sans que son absence puisse constituer un obstacle à la régularisation des cessions ou apports envisagés.*

*L'agrément préalable du cessionnaire par le **NU-PROPRIETAIRE** permettra de dégager l'**USUFRUITIER** cédant ou apporteur de la solidarité sans discussion à laquelle il est normalement tenu à l'égard des titulaires successifs de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*
*À défaut d'une telle décharge expresse de solidarité, l'**USUFRUITIER** cédant ou apporteur restera tenu solidairement et sans discussion avec chaque titulaire successif de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*Aucune intervention du **NU-PROPRIETAIRE** ne sera toutefois requise au cas de constitution par l'**USUFRUITIER** de sûretés réelles grevant l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

*En cas de cession de la Nue-propriété de tout ou partie des Biens, cette cession devra être notifiée à l'**USUFRUITIER** par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du cessionnaire ou de son notaire au moins **QUINZE (15) JOURS CALENDAIRES** avant la cession, avec engagement du **NU-PROPRIETAIRE** de reprendre dans l'acte de vente les conditions des présentes.*

9-6. <u>PACTE DE PREFERENCE</u>

*En cas de cession à titre onéreux des droits qu'il détient, le **NU-PROPRIETAIRE** s'engagera pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** à donner préférence à l'**USUFRUITIER** sur tout autre amateur ou acquéreur qui se présenterait à lui.*

*Le droit de préférence interviendra donc en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie de la nue-propriété des **BIENS** objet des présentes par les ayants-droit (c'est-à-dire les acquéreurs) du **RESERVANT**, ce que le **RESERVATAIRE** -bénéficiaire accepte expressément*

*Le **NU-PROPRIETAIRE**-Cédant s'obligera en conséquence à lui faire connaître le prix demandé ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter, l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par lui, ses modalités de paiement et toutes autres conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressée à son siège social.*

*La date de l'accusé de réception de cette lettre par l'**USUFRUITIER** fixera le point de départ d'un délai d'**UN (1) MOIS** avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception faire connaître au **NU-PROPRIETAIRE** son intention d'user du droit de préférence.*

*Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, l'**USUFRUITIER** sera définitivement déchu de ce droit.*

Il est ici précisé :

*- d'une part qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à l'**USUFRUITIER** c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai d'**UN (1) MOIS**,*

*- et d'autre part que pour la notification de la réponse au **NU-PROPRIETAIRE**, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.*

*Ce droit de préférence n'existera pas en cas de transmission à titre gratuit ou à titre onéreux de la nue-propriété au profit des ascendants, descendants ou tout collatéral jusqu'au quatrième (4ème) degré du **NU-PROPRIETAIRE**.*

9-7. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE

*Le **RESERVANT** s'engage à communiquer au syndic provisoire ou au syndic définitif qui sera nommé les modalités de fonctionnement inhérentes au démembrement de propriété **USUFRUITIER**/ **NU-PROPRIETAIRE** opéré par le **RESERVANT**, afin de solliciter dudit syndic qu'il mette en œuvre les conventions passées entre l'**USUFRUITIER** et **NU-PROPRIETAIRE**.*

Ces modalités sont les suivantes :

*1/ Concernant les modalités de convocation aux assemblées de l'**USUFRUITIER** et du **NU-PROPRIETAIRE**, l'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE** seront l'un et l'autre destinataires desdites convocations et des procès-verbaux d'assemblées générales établis à l'issue desdites assemblées.*

*2/ Concernant les modalités de représentation de ceux-ci aux assemblées, l'**USUFRUITIER** a la qualité de droit de mandataire commun en application des dispositions de l'article L 253-1-1 de Code de la Construction et de l'Habitation, telles qu'issues de la loi n°214-366 de la loi du 24 mars 2014, dite ALUR ; en application des dispositions de l'article L 253-8 du Code précité, les dispositions résultant du nouvel article L 253-1-1 sont d'application impérative à l'exception de toutes délibérations de l'assemblée générale visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée et celles visées au n de l'article 25 de ladite loi précitée, chaque **NU-PROPRIETAIRE** sera réputé avoir la qualité de mandataire commun de l'**USUFRUITIER** en ce qui concerne les lots le concernant, au sens des dispositions de l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.*

*3/ L'interdiction de modifier par décision de l'assemblée générale des copropriétaires les prérogatives et charges respectives de l'**USUFRUITIER** et du **NU-PROPRIETAIRE** pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE ;***

*4/ Concernant les modalités des appels de charges et de recouvrement de celles-ci par le syndic : l'**USUFRUITIER** supporte seul pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** le paiement des provisions prévues aux articles 14.1 et 14.2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le paiement des charges au titre des décisions prises en assemblées pour lesquelles l'**USUFRUITIER** est de droit mandataire commun. Le syndic devra adresser ces appels de fonds et de provisions au seul **USUFRUITIER** et n'en poursuivra le recouvrement qu'auprès de celui-ci ;*

*5/ L'absence de solidarité entre l'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE** quant au paiement des charges, sous réserve des dispositions du III de l'article L 253-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

*L'**USUFRUITIER** s'engage à être présent lors des assemblées générales des copropriétaires pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

9-8. <u>MANDATS</u>

*Le **RESERVANT** s'engage expressément à reproduire les conditions des Présentes relatives au démembrement de propriété et notamment du présent Article aux termes des ventes qu'il consentira aux **NUS-PROPRIETAIRES**.*

*Par ailleurs, aux termes de l'acte authentique de vente à leur profit ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, les **NUS-PROPRIETAIRES** accepteront que le **RESERVANT** confère d'ores et déjà au titulaire de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, **RESERVATAIRE** aux Présentes, les mandats suivants :*

1- <u>Mandat aux fins de mise en œuvre des assurances obligatoires de construction</u>

*Pour la mise en œuvre et/ou le traitement des assurances « Dommages-Ouvrage » et « Constructeur Non Réalisateur » souscrites par le **RESERVANT** au titre de la construction du programme dont dépendent les **BIENS** grevés de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

Il est d'ores et déjà convenu :

*Que, en cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un (1) an de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, l'**USUFRUITIER** sera le mandataire commun et représentera le **NU-PROPRIETAIRE** pour effectuer notamment toutes déclarations aux compagnies d'assurance, et notamment en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police "Dommages-Ouvrage", conformément au paragraphe A, alinéa 3 du Chapitre Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L 243-1 du Code des Assurances, en observant le délai imposé par la police d'assurance pour la déclaration, et gérer le traitement des sinistres.*

*Le **RESERVATAIRE** s'oblige expressément à accepter ledit mandat, qui lui sera consenti par tout futur Acquéreur de la Nue-propriété.*
Ce mandat constituera un mandat d'intérêt commun ; il sera par suite stipulé irrévocable.

*Les conséquences d'un défaut de déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance « DOMMAGES OUVRAGES » ne pourra dégager le **RESERVATAIRE** des obligations pesant sur lui en sa qualité d'**USUFRUITIER** quant aux réparations des **BIENS** relevant de sa compétence, selon les termes du paragraphe « Annexe relative à l'entretien préventif des biens objet de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** ».*

2- <u>Mandat aux fins de mise en œuvre des garanties par l'USUFRUITIER</u>

*De même, après livraison et prise de possession des **BIENS** dont l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** est réservé, l'**USUFRUITIER RESERVATAIRE** aux Présentes devenu Acquéreur sera le mandataire commun des **NUS-PROPRIETAIRES** en ce qui concerne la mise en œuvre, à l'égard des constructeurs ou personnes réputées constructeurs, des garanties suivantes :*

- garantie des défauts de conformité,
- garantie des vices apparents,
- garantie de parfait achèvement,
- garantie biennale et décennale,
- garantie en matière d'isolation phonique.

*Le **RESERVATAIRE** s'oblige expressément à accepter ledit mandat, qui lui sera consenti par tout futur acquéreur de la Nue-Propriété.*

Ce mandat constituera un mandat d'intérêt commun ; il sera par suite stipulé irrévocable.

Etant entendu que les conséquences d'un défaut de mise en œuvre de ces garanties ou assurances susvisées ou autre ne pourront dégager le ***RESERVATAIRE*** *des obligations pesant sur lui en sa qualité d''****USUFRUITIER*** *quant aux réparations des* ***BIENS*** *objets de son* ***USUFRUIT TEMPORAIRE****, sous les réserves suivantes :*

*- la responsabilité de l'****USUFRUITIER*** *ne pourra pas être recherchée par les* ***NUS PROPRIETAIRES*** *au-delà du terme de l'****USUFRUIT TEMPORAIRE*** *dans l'hypothèse où, nonobstant la mise en œuvre des garanties susvisées, subsisterait à l'expiration du terme un vice ou défaut de la construction sans manquement fautif ni négligence de la part de l'****USUFRUITIER****.*

*- le bénéfice de toutes indemnités allouées à l'issue d'une procédure initiée, pendant la période d'****USUFRUIT TEMPORAIRE****, par l'****USUFRUITIER*** *sur les parties privatives ou par le syndic de copropriété sur les parties communes, au titre des garanties ou assurances susvisées, fera le profit exclusif de l'****USUFRUITIER****, quand bien même le résultat de cette action serait connu après l'extinction de l'****USUFRUIT TEMPORAIRE****, mais uniquement en ce que lesdites indemnités ont vocation à rembourser l'****USUFRUITIER*** *des débours exposés pour couvrir tous frais de procédure engagés, toute éventuelle pénalité, ou pour préfinancer tous travaux réparatoires en lien avec les désordres de construction objet de la procédure, le tout sans préjudice de ce qui est stipulé ci-avant.*

3- <u>Mandat lié à la livraison des BIENS</u>

Le ***RESERVATAIRE*** *représentera les* ***NUS-PROPRIETAIRES*** *pour la constatation de l'achèvement et la livraison des* ***BIENS*** *objets des Présentes, aux lieu, place et date qui lui seront communiqués ainsi qu'il est dit ci-avant.*

Les ***NUS-PROPRIETAIRES*** *s'obligeront à donner pouvoir au* ***RESERVATAIRE****, ce qui est accepté d'ores et déjà par lui, à l'effet de constater l'achèvement de l'Immeuble et de prendre livraison des* ***BIENS****, dont l'****USUFRUIT TEMPORAIRE*** *est réservé, en leurs lieu et place, dans les conditions de l'article « Constatation de l'achèvement – Livraison » des Présentes.*

*Au titre de ce mandat d'intérêt commun, la mission de l'****USUFRUITIER****,* ***RESERVATAIRE*** *aux Présentes, concerne la constatation de l'achèvement valant livraison et du respect des éléments du dossier contractuel de vente. Elle ne se substitue pas à la réception des travaux que doit effectuer au préalable le Maître d'Ouvrage de l'Opération.*

La mission du mandataire comprend :

- la visite de livraison des ***BIENS*** *objets des Présentes, le contrôle de tous les équipements avec établissement et signature d'un procès-verbal de constat d'achèvement de l'Immeuble comportant les éventuelles réserves et valant livraison et prise de possession des* ***BIENS****,*
- la vérification que les ***BIENS*** *soient conformes à leur destination conformément aux dispositions de l'article R 261-l du Code de la Construction et de l'Habitation,*
- la visite de levée des réserves,
- la signature du procès-verbal de levée des réserves.

Plus spécifiquement, le mandataire devra s'assurer particulièrement de la conformité des ***BIENS*** *en ce qui concerne leur configuration (nombre de pièces) et leur surface, par rapport aux plans et à la notice descriptive annexés aux Présentes, et à la désignation des* ***BIENS*** *telle qu'elle résultera de l'acte authentique de vente.*

Si le mandataire juge que les ***BIENS*** *ne sont pas conformes en ce qui concerne leur configuration ou leur surface, sous réserve des tolérances décrites aux Présentes, le mandataire devra*

*refuser la livraison dudit bien et en avertir, par lettre recommandée avec accusé de réception, le **NU-PROPRIETAIRE** mandant.*

*Ce mandat prendra fin à la livraison des **BIENS** objets des Présentes ; toutefois dans l'hypothèse où des réserves subsisteraient, le mandat prendra fin avec la levée définitive de celles-ci.*

4- Mandat conféré dans le cadre de la vie de la copropriété

*a) Conformément aux dispositions du II de de l'article L 253-1-1 du code de l'Habitation et de la Construction, l'**USUFRUITIER** sera de droit le mandataire commun et représentera les **NUS-PROPRIETAIRES** pour toutes les décisions ci-après dont il assumera seul la charge définitive :*

- les décisions mentionnées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

- les décisions mentionnées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 à l'exception des travaux comportant transformation, addition ou amélioration visés au n dudit article 25,

*Par suite, les votes afférents aux décisions ci-dessus visées seront valablement exprimés par le seul **USUFRUITIER** temporaire.*

*b) pour toutes délibérations de l'assemblée générale visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée et celles visées au n de l'article 25 de ladite loi précitée, chaque **NU-PROPRIETAIRE** sera réputé avoir la qualité de mandataire commun de l'**USUFRUITIER** en ce qui concerne les lots le concernant, au sens des dispositions de l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.*

*Par suite, les votes afférents à l'ensemble des décisions ci-dessus visées seront valablement exprimés par les seuls **NUS-PROPRIETAIRES**.*

*L'**USUFRUITIER** s'oblige à respecter l'ensemble des stipulations susvisées et réitèrera expressément, en tant que de besoin, aux **NUS-PROPRIETAIRES**, toutes délégations de vote nécessaires afin de confirmer la qualité de mandataire commun de ces derniers à l'égard de l'ensemble des décisions énoncées sous le paragraphe b) ci-dessus. Il s'oblige à réitérer pareilles délégations autant de fois que nécessaire à première demande du ou des **NUS-PROPRIETAIRES** et/ou du syndic.*

*c) Pour les autres délibérations de l'assemblée générale précisées ci-dessous, l'**USUFRUITIER** temporaire devra justifier d'un mandat exprès du **NU-PROPRIETAIRE**, étant précisé que par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi précitée, il peut recevoir plus de trois (3) délégations de vote des **NUS-PROPRIETAIRES**.*

*Ainsi pour toutes les délibérations de l'assemblée générale portant sur l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé ; la désignation du syndic, son renouvellement, sa révocation, la fixation de sa rémunération, le contrôle de sa mission ; la nomination d'un conseil syndical, la désignation de ses membres ou leur révocation ; la décision d'entreprendre toutes procédures en recouvrement de charges impayées, l'**USUFRUITIER** agira en vertu du mandat exprès que les **NUS-PROPRIETAIRES** devront lui avoir consenti aux termes même des actes de cession que le **RESERVANT** leur consentira ; ce dernier s'obligeant en outre à imposer, aux termes dudit acte de cession, auxdits **NUS-PROPRIETAIRES** qu'ils réitèrent expressément, en tant que de besoin, à l'**USUFRUITIER** pareils mandats exprès autant de fois que nécessaire, à première demande de ce dernier et/ou du syndic.*

*Par suite et en vertu de ces mandats, les votes relatifs à ces décisions seront valablement exprimés par le seul **USUFRUITIER** temporaire.*

*d) s'agissant de toute éventuelle autre décision qui ne serait pas comprise dans le champ d'application des paragraphes a), b) et c) ci-dessus, chaque **NU-PROPRIETAIRE** et l'**USUFRUITIER** débattront, à raison du lot ou des lots dont sera titulaire le **NU-PROPRIETAIRE** concerné, préalablement aux votes à exprimer, à l'effet de savoir lequel d'entre eux deux sera désigné comme mandataire de l'autre ou quel sera leur mandataire commun ; à défaut d'accord, ce mandataire commun*

*sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, saisi à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic concerné. Dans l'attente de cette désignation, et à défaut de mandataire commun, l'**USUFRUITIER** et les **NUS-PROPRIETAIRES** ne pourront pas s'exprimer lors du vote des délibérations concernées et seront par suite réputés s'abstenir.*

*Etant expressément convenu que seules les dépenses résultant exclusivement de l'approbation des délibérations visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée et celles visées à l'alinéa n) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, pour lesquelles les **NUS-PROPRIETAIRES** auront en application des dispositions légales susvisées, de plein-droit la qualité de mandataire commun, incomberont exclusivement auxdits **NUS-PROPRIETAIRES**, pareilles dépenses devant se répartir entre ceux-ci conformément aux dispositions du règlement de copropriété alors applicables. Corrélativement, toute recette résultant de telles délibérations profitera aux seuls **NUS-PROPRIETAIRES**.*

*Le **RESERVATAIRE** déclare d'ores et déjà consentir expressément aux mandats susvisés à son profit ou tout futur cessionnaire de cet **USUFRUIT TEMPORAIRE**.*

Ces mandats qui devront être réitérés aux termes de l'acte de Vente constitueront des mandats d'intérêt commun et par suite seront stipulés irrévocables. »