Les dispositions ci-dessous sont littéralement rapportées de la convention signée entre l'Usufruitier et le Reservant. Pour leur parfaite compréhension, les termes « RESERVANT » s'entendent du Promoteur et « RESERVATAIRE » de l'Usufruitier :

«

1. CONVENTION DE DEMEMBREMENT

Le **RESERVANT** procède à un démembrement de propriété de l'ensemble immobilier concerné, conformément aux dispositions des articles L 253-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Rappel des textes :

Article L253-1 :
« 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 toute la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2-1 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 loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir 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 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 ;
– soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ;

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.. »

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 chaque NU-PROPRIETAIRE.

1.1. EXPLOITATION LOCATIVE DES BIENS

6.1.1. Affectation locative conventionnée pendant la durée de l'usufruit temporaire

l'Usufruitier s'oblige irrévocablement :

1/ à affecter les Biens, dès leur prise de possession et pendant toute la durée du démembrement opéré, à une exploitation locative conventionnée, dans les conditions de l'article L.831-1 3°/ 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 :

Article L831-1 : « *L'aide personnalisée au logement s'applique aux : (...)*
3° Logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts régis par le chapitre III du titre II ou par le titre III du livre III ; l'octroi de ces aides est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter les obligations précisées par des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III ; (...) »

2/ à justifier de la régularisation de la convention avec l'État, établie en application des dispositions des articles R.831-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, pour une durée expirant au plus tard au terme de l'Usufruit et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement pour les occupants des Biens satisfaisant aux conditions de ressources requises,

Il est à cet égard convenu :
- que le prêt mis en place par l'Usufruitier et la convention "APL" devront s'éteindre au plus tard à la date d'extinction de l'Usufruit, quel que puisse être la date de régularisation de ladite convention "APL",
- que l'Usufruitier devra veiller à ce que la convention "APL" ne soit pas renouvelée tacitement au-delà du terme de l'Usufruit ; l'Usufruitier étant alors tenu de procéder aux démarches de résiliation nécessaires afin que la convention prenne fin à sa date d'expiration et ne se poursuive pas au-delà du terme de l'Usufruit,
Le tout, ainsi que s'y oblige expressément l'Usufruitier.

3/ à imposer pareilles obligations à tout sous-acquéreur éventuel de l'Usufruit 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 la TVA à la Vente en Etat Futur d'Achèvement (en vertu notamment des dispositions de l'article 284 II du Code Général des Impôts) et/ou aux cessions de la Nue-Propriété des Biens PLS devant être consenties par le Réservant.

À cet égard, l'Usufruitier s'engage à transmettre au Réservant, une copie de la convention qu'il aura régularisée avec l'État, au plus tard à la Livraison des Biens.

6.1.2 Baux à consentir par l'Usufruitier

Les Biens sont à usage principal d'habitation et de locaux accessoires à cet usage.

L'Usufruitier est tenu de donner à bail les Biens, pendant toute la durée de l'Usufruit, en vertu de baux d'habitation portant sur des locaux nus, au profit de personnes physiques occupant le logement à titre de résidence principale et satisfaisant aux conditions de ressources requises en matière de "Logements Locatifs Sociaux", sans que la durée de ces baux ou de leur dernier renouvellement puisse se prolonger au-delà de la date d'extinction de l'Usufruit Temporaire.

L'Usufruitier s'oblige en conséquence expressément :
- à transmettre sur demande, pendant la période de démembrement, un document attestant que les Biens sont loués dans les conditions détaillées aux Présentes,
- à préciser dans tous les baux qu'il consentira, afin de tenir chaque locataire dûment informé, les spécificités de l'opération et notamment le fait que les baux consentis ne pourront pas se poursuivre, aux conditions en vigueur durant l'Usufruit Temporaire, au-delà de la date d'extinction de cet Usufruit Temporaire,
- et à satisfaire aux obligations édictées sous l'article L 253-3 du Code de la construction et de l'habitation dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :
« *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.* »

Les Parties rappellent qu'en vertu des dispositions de l'article L.253-4 du Code de la construction et de l'habitation, tout bail d'habitation conclu par l'Usufruitier prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le logement loué et que les dispositions des 2ème à 4ème alinéas de l'article 595 du Code civil ne s'appliquent pas à de tels baux.

- qu'en vertu des dispositions de l'article L.411-3 du Code de la construction et de l'habitation, les logements dont l'Usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitation à loyer modéré ne sont plus soumis aux règles d'attribution ni au droit au maintien dans les lieux après extinction de l'Usufruit Temporaire.
L'Usufruitier fera ses meilleurs efforts pour affecter les lots annexes aux logements conformément à la grille de vente de la Nue-Propriété établie par le Réservant et demeurée ci-annexée.

L'Usufruitier s'engage à fournir au Nu-Propriétaire, qui le reconnaît, au plus tard six mois avant la livraison des Biens à l'Usufruitier le bail type qu'il envisage de consentir sur les Biens Immobiliers, satisfaisant aux exigences ci-dessus.

1.2. CONDITIONS DU DEMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

1.2.1 Conditions générales

Compte tenu du démembrement de propriété auquel se trouveront soumis les Biens, les Nus-Propriétaires n'en auront la jouissance que lors de l'extinction de cet Usufruit Temporaire. Jusqu'à la date d'extinction de cet Usufruit Temporaire, les relations du ou des Nus-Propriétaires et de l'Usufruitier seront réglées conformément aux principes détaillés ci-après.

Etant expressément convenu :

- qu'il sera fait application de l'ensemble des dispositions légales alors 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 ;
- que le Nu-Propriétaire dispense expressément l'Usufruitier par dérogation expresse aux articles 600 et suivants du Code Civil de fournir caution et de dresser l'état des Biens ;
- que l'Usufruitier est expressément dispensé de dresser l'état des locaux, la consistance de ceux-ci sera suffisamment définie dans la Vente en Etat Futur d'Achèvement et ses annexes ;
- que réciproquement, chaque Nu-Propriétaire devra respecter et exécuter l'ensemble des obligations ci-après mises à la charge du Nu-Propriétaire des Biens ;
- que les obligations souscrites aux présentes par l'Usufruitier envers chaque Nu-Propriétaire, et réciproquement par chaque Nu-Propriétaire envers l'Usufruitier, sont divises c'est à dire qu'elles s'appliqueront entre ceux-ci uniquement sur la partie des Biens dont ils sont respectivement Usufruitier et Nu-propriétaire, sans solidarité entre, d'une part, les Nus-Propriétaires et, d'autre part, les éventuels divers Usufruitiers.

1.2.2 Entretien et réparation des Biens

En considération du démembrement de propriété auquel les Biens se trouvent 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.

L'Usufruitier s'engage, à l'égard du Nu-Propriétaire :
- 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 la 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, 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 définies au cahier des charges ci-après visé,
- d'une manière générale, 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.

Pour ce faire, l'Usufruitier, sera tenu, ainsi qu'il s'y engage expressément, de l'ensemble des obligations définies ci-dessous au paragraphe « Entretien des Biens – cahier des charges ».

Spécialement, l'Usufruitier sera tenu de faire réaliser les travaux préventifs et programmés d'entretien, de réparation et de réfection définis au cahier des charges susvisé, 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.

L'ensemble des obligations ci-dessus mises à la charge de l'Usufruitier s'appliquera aux parties privatives composant les Biens Immobiliers, ainsi qu'à l'ensemble des parties communes générales ou spéciales exclusivement affectées auxdits Biens Immobiliers en vertu de tout état descriptif de division et règlement de copropriété qui régirait les Biens Immobiliers, ainsi qu'à l'ensemble des éléments communs en vertu des statuts de l'ASL / AFUL qui régiraient les Biens Immobiliers.

1.2.3 Entretien des Biens – cahier des charges

Obligations générales

L'USUFRUITIER s'oblige, pendant toute la durée de l'usufruit, à conserver en bon état d'entretien et d'habitabilité, soit par prise en charge directe, soit via le règlement des quotes-parts de charges de copropriété :
- les constructions édifiées, parties communes et privatives,
- et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectués à ses frais, et sous sa responsabilité, dans le respect des règles résultant de l'application du statut de la copropriété à l'Immeuble.

L'USUFRUITIER s'engage à faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, dès que nécessaire, toute question relative à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, à voter favorablement les résolutions s'y rapportant et, en tant que de besoin, à donner mandat au syndic pour lui permettre de respecter ses engagements.

Etat des parties privatives lors de l'extinction de l'usufruit

L'USUFRUITIER s'oblige à remettre en bon état d'entretien et d'habitabilité, en fin de période d'usufruit, l'ensemble des constructions, parties privatives des Biens, en réalisant ou faisant réaliser notamment les travaux d'entretien du patrimoine prévus au TITRE B du cahier des charges ci-après, pour les deux dernières années de la période d'USUFRUIT TEMPORAIRE et dans le respect des règles résultant de l'application du statut de la copropriété.

Spécialement, il s'oblige à remettre en bon état de fonctionnement l'ensemble des éléments d'équipements des appartements (éléments sanitaires, électriques, vidéophones, interphones, chauffage, production d'eau chaude, et d'une manière générale tous les éléments d'équipements des appartements mentionnés à la notice descriptive…) et/ou à les remplacer selon les modalités détaillées dans les tableaux ci-après.

L'USUFRUITIER veillera notamment à ce que les travaux de réfection qui auraient été décidés le cas échéant lors des états des lieux contradictoires entre l'USUFRUITIER et ses locataires, soient réalisés avant l'arrivée du terme de l'usufruit TEMPORAIRE.

Au terme de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, , l'USUFRUITIER remettra aux NUS-PROPRIETAIRES ou leurs mandataires un Cahier d'Entretien listant la chronologie des travaux et entretiens effectués sur les Biens.

Pour ce faire, l'Usufruitier sera tenu, ainsi qu'il s'y engage expressément, de l'ensemble des obligations définies au cahier des charges ci-après.

L'USUFRUITIER déclare être un professionnel de la gestion et de l'entretien de biens immobiliers et qu'à ce titre il dispose de services internes compétents pour la programmation et le suivi de travaux d'entretien, de réparation et de maintenance préventive des BIENS.
L'ensemble des obligations ci-dessus mises à la charge de l'Usufruitier s'appliquera aux parties privatives composant des Biens Immobiliers.

Les éléments d'équipement listés dans le tableau ci-dessous ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas tous nécessairement présents dans les biens.

Titre A : TRAVAUX D'ENTRETIEN DES BIENS PENDANT LA PERIODE D'USUFRUIT TEMPORAIRE	
Parties Privatives	
Revêtements muraux et de plafonds (peinture, faïences, …)	Réfection des revêtements muraux (peintures et/ou faïences) en cas de dégradation selon l'appréciation de l'usufruitier.
Revêtements de sol (parquet, carrelage, sols souples,…)	Réfection des revêtements en cas de dégradation selon l'appréciation de l'usufruitier.
Equipements sanitaires (robinetterie, baignoires, bac à douche, WC, lavabo, éviers, meubles vasques, lave-mains,…)	Réparations ponctuelles en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier
Fenêtres, portes fenêtres et autres menuiseries intérieures	Contrôle annuel et mise en jeu, réparation ou remplacement en cas d'infiltration ou de dysfonctionnement (dans le respect du règlement de copropriété)
Volets roulants ou volets battants	Contrôle annuel et mise en jeu, réparation ou remplacement en cas de dysfonctionnement (dans le respect du règlement de copropriété)
Equipement électrique privatif (tableau, prises, interrupteurs, etc …)	Réparations ponctuelles en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, réfection générale à l'appréciation de l'usufruitier
Equipement de chauffage (radiateurs, convecteurs, radiants, sèches-serviettes, chaudières individuelles,…)	Réparations ponctuelles en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier (dans le respect du règlement de copropriété)
Titre B : TRAVAUX SPECIFIQUES A EFFECTUER PAR L'USUFRUITIER DANS LES DEUX DERNIERES ANNEES DE LA PERIODE D'USUFRUIT	

Parties Privatives	
Revêtements muraux et plafonds (peinture, papier peint, faïences, …)	Réfection générale de la peinture. Remplacement de l'éventuel papier peint par de la peinture. Remplacement des carreaux de faïence cassés, perforés ou fêlés.
Revêtements de sol (parquet, carrelage, sols souples,…)	Réfection ou remplacement des revêtements de sol en cas de dégradation évidente de l'état. Remise en place du revêtement d'origine si nécessaire. Remplacement des carreaux de carrelage cassés ou fêlés.
Equipements sanitaires (robinetterie, baignoires, bac à douche, WC, lavabo, éviers, meubles vasques, lave-mains,…)	Vérification du bon fonctionnement, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier ou en cas de dégradation évidente de l'état. Réfection des joints d'étanchéité en silicone.
Fenêtres, portes fenêtres et autres menuiseries intérieures	Vérification du bon fonctionnement, mise en jeu, réparation ou remplacement en cas d'infiltration ou de dysfonctionnement. Remplacement des carreaux fêlés ou cassés (dans le respect du règlement de copropriété).
Volets roulants ou volets battants	Vérification du bon fonctionnement, mise en jeu, réparation ou remplacement en cas de dysfonctionnement. Remplacement des lames de volets roulants ou battants cassés (dans le respect du règlement de copropriété).
Equipement électrique privatif (tableau, prises, interrupteurs, etc …)	Vérification du bon fonctionnement, réparation en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, réfection générale à l'appréciation de l'usufruitier. Remplacement des interrupteurs/prises cassés ou ébréchés.
Equipement de chauffage (radiateurs, convecteurs, radians, sèches serviettes, chaudières individuelles, …)	Vérification du bon fonctionnement, réparation en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier (dans le respect du règlement de copropriété).
Jardins privatifs	Tonte du gazon, engazonnement complémentaire si besoin, taille des haies, remplacement des végétaux morts, remise en état des clôtures en cas de dégradation (dans le respect du règlement de copropriété).

1.2.4 <u>Contribution aux charges afférentes aux biens</u>

6.2.4.1. Répartition des charges et travaux entre usufruitier et nus-propriétaires

L'Usufruitier supportera, à titre définitif, sans pouvoir en réclamer le remboursement aux Nus-Propriétaires, que ce soit pendant la durée de l'Usufruit ou à son terme :

a) l'ensemble des dépenses afférentes aux travaux de maintenance préventive, d'entretien et de réparations, grosses ou menues, ci-dessus mises à sa charge, ainsi que les charges habituelles de Copropriété conformément à l'article L253-1-1 du Code de la construction et de l'habitation,

Etant rappelé que pendant les dix 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 propriétaires, mettra en œuvre, en cas de désordres affectant les Biens imputables au Réservant, les garanties dues par le Réservant devenu Vendeur, et les assurances en découlant.

b) tous les impôts et taxes liés à la propriété et à l'occupation des Biens Immobiliers, 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, ainsi que, par dérogation aux dispositions de l'article 609 du Code civil, l'ensemble des charges pouvant être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit ; étant précisé qu'il appartiendra à l'Usufruitier 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) Etant expressément convenu que l'Usufruitier ne sera pas tenu de procéder à la remise aux normes des Biens Immobiliers au terme de l'Usufruit, 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, celles-ci étant alors à la charge exclusive de l'Usufruitier.

d) le coût de l'assurance ci-après mise à sa charge aux termes de l'Acte, ainsi que tous les frais de l'éventuelle mise en œuvre des garanties dues par les constructeurs et personnes réputées constructeurs et des assurances-construction ;

e) l'ensemble des quotes-parts de charges communes tant générales que spéciales, affectées aux Biens Immobiliers, et tant de copropriété que d'une autre organisation juridique (telle que l'association syndicale libre dont dépendent les Biens Immobiliers) qui viendraient à être décidées, pour quelque cause que ce soit, en assemblée générale, avant la date d'extinction de l'Usufruit Temporaire, comprenant notamment :
- la rémunération du syndic de copropriété ;
- les impôts et frais d'assurance de l'Ensemble Immobilier ;
- le coût des dépenses courantes comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété,
- le cout des dépenses d'entretien et de conservation de l'Ensemble Immobilier,
- le coût des travaux de toute nature (y compris les grosses réparations) et ce 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-Propriétaires, 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 ;

Etant toutefois précisé que seules les charges, tant générales que spéciales, résultant uniquement et exclusivement (i) d'une part de l'approbation des seules délibérations visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, pour lesquelles les Nus-Propriétaires auront seuls la qualité de mandataire commun et (ii) d'autre part de l'approbation des délibérations pour lesquelles, les Nus-Propriétaires, à l'issue du débat visé ci-dessous auront été désignés pour voter, incomberont exclusivement auxdits Nus-Propriétaires, pareilles charges 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-Propriétaires.

Étant ici expressément convenu :

- Que pour le cas où le syndic mettrait en recouvrement auprès du Nu-Propriétaire des charges et/ou travaux auxquels l'Usufruitier doit seul contribuer en application des dispositions ci-dessus, le Nu-Propriétaire devra transmettre avec diligence à l'Usufruitier les appels de fonds qu'il aura reçu afin de permettre à ce dernier de s'acquitter de ses obligations ; et réciproquement,

- Que, dans le même cas, si le Nu-Propriétaire est amené, 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 TRENTE (30) jours calendaires de la demande qui lui en sera faite par le Nu-Propriétaire, de la totalité des sommes supportées par celui-ci ; et réciproquement.

L'Usufruitier ne pourra réclamer au(x) Nu(s)-Propriétaire(s) aucune indemnité au titre des améliorations, de toute nature, qu'il aurait apportées aux Biens, notamment au titre de leur mise aux normes, ni même au titre des charges pouvant être imposées sur la propriété et visées sous l'article 609 précité du Code civil.

À compter de la date d'expiration de l'Usufruit, les Nus-Propriétaires supporteront :

- l'ensemble des charges relatives aux Biens dans les conditions définies au règlement de copropriété ; étant à ce titre notamment tenus de rembourser à l'Usufruitier, s'il en existe, tous fonds de travaux, 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.

Dans un souci d'indépendance, l'Usufruitier s'interdit de se présenter lui-même (ou une société de son groupe), en qualité de syndic de copropriété des bâtiments dont dépendent les Biens Immobiliers.

6.2.4.2. Obligation de mise au vote en assemblée générale concernant les parties communes de l'immeuble

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 de l'immeuble, dont il supportera les quotes-parts de charges correspondant aux Biens dont il détient **l'Usufruit.**

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 les Biens soient 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**, sauf si la réglementation exige cette conformité à une date postérieure à l'extinction de **l'Usufruit** laquelle sera alors à la charge du ou des Nu(s)-propriétaire(s).

1.2.5 Obligation d'assurance

L'Usufruitier sera tenu d'assurer, pour son compte et celui des Nus-Propriétaires, dès la livraison et de maintenir assurées les Biens Immobiliers pour leur pleine propriété, contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux et autres risques. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils, notamment celui de la perte d'exploitation, et pour sa responsabilité civile pouvant résulter des locations. Il devra maintenir ces assurances jusqu'à l'expiration de la durée de l'usufruit.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies notoirement solvables dans des conditions d'indemnisation de nature à permettre la reconstruction des Biens Immobiliers à l'identique ou la remise en état des parties détruites, dans les conditions stipulées tant à l'état descriptif de division régissant l'Ensemble Immobilier qu'au règlement de copropriété régissant les Biens Immobiliers.

L'Usufruitier justifiera de ces assurances et de l'acquit intégral des primes à toute demande du Nu-Propriétaire et au moins une fois par an, dans le trimestre suivant la fin de chaque exercice. En cas de manquement de l'Usufruitier à son obligation d'assurance, le Nu-Propriétaire pourra souscrire ces assurances aux frais de l'Usufruitier.

En cas de sinistre, même par cas fortuit ou cas de force majeure, l'indemnité versée sera impérativement employée à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites. 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'assurance seront réparties entre l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire selon des modalités qui, à défaut d'être amiablement convenues, seront déterminées par expertise judiciaire.

Et pour garantir le Nu-Propriétaire de l'exécution par l'Usufruitier des engagements ainsi souscrits, celui-ci délèguera et transportera, au profit du Nu-Propriétaire 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 de Grande Instance du lieu de la 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-Propriétaire l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel où les Biens Immobiliers périraient par cas fortuit ou de force majeure, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément à l'alinéa ci-dessus, dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation de l'usufruit ou de sa continuation.

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.

L'Usufruitier devra aussi s'assurer de la souscription d'un contrat d'assurance par le syndicat des copropriétaires sur les parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, dès la livraison.

1.2.6 Travaux d'aménagement

L'USUFRUITIER pourra effectuer, à ses frais et risques exclusifs, pendant la durée de l'USUFRUIT, 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 également pour l'USUFRUITIER d'obtenir au préalable l'accord exprès du ou des NUS-PROPRIETAIRES concernés. A cet égard, l'USUFRUITIER devra adresser sa demande au NU-PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagné du descriptif précis des travaux envisagés, avec l'indication des matériaux et matériel devant être mis en œuvre (de qualité obligatoirement au moins équivalente à celle des matériaux d'origine) et production, si nécessaire, de tous plans. Le défaut de réponse du NU-PROPRIETAIRE ne saurait valoir acceptation des travaux.

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 auprès d'une compagnie européenne notoirement solvable répertoriée sur le site internet de l'Autorité

de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

L'USUFRUITIER sera tenu de restituer au terme de l'USUFRUIT, à ses frais exclusifs, les locaux ayant fait l'objet de tels travaux d'aménagement dans leur état primitif, c'est à dire selon une configuration et des caractéristiques techniques conformes à celles définies au présent acte et à ses annexes, sauf toutefois si celui-ci a obtenu l'accord préalable et exprès du ou des NUS-PROPRIETAIRES concernés l'autorisant à réaliser lesdits travaux et le dispensant expressément d'avoir à remettre les lieux dans leur état primitif au terme de l'USUFRUIT.

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.

1.2.7 Visite des Biens

Si besoin est, USUFRUITIER et NU(S)-PROPRIETAIRE(S) se rapprocheront à l'effet de définir les modalités d'accès de ces derniers aux locaux dépendant des BIENS dont ils détiennent la NUE-PROPRIETE.

Dans les deux dernières années de la période d'usufruit, le NU-PROPRIETAIRE pourra faire la demande exprès 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.

En tout état de cause, tout prestataire spécialisé mandaté par le/les NU(S)-PROPRIETAIRE(S) devra pouvoir accéder, dans des conditions normales et dans un délai raisonnable, avec un préavis minimum de cinq (5) Jours Ouvrés, aux parties privatives des BIENS à l'effet de pouvoir réaliser tous diagnostics obligatoires prescrits par la réglementation, notamment à l'occasion de toute mutation de leur NUE-PROPRIETE. En cas de projet avéré de cession de la NUE-PROPRIETE, le NU-PROPRIETAIRE et/ou son mandataire devront pouvoir accéder, dans des conditions normales, dans des délais raisonnables et autant de fois que nécessaire, 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.
Usufruitier et Nu-Propriétaire se rapprocheront à l'effet de définir les modalités d'accès du Nu-Propriétaire aux Biens Immobiliers, afin de les visiter. A tout le moins, une telle visite devra pouvoir intervenir (i) à la date anniversaire constituant la moitié de la durée de l'Usufruit, puis (ii) une fois par an à compter de cette date anniversaire.
out le moins, une telle visite devra pouvoir intervenir (i) à la date anniversaire constituant la moitié de la durée de l'Usufruit, puis (ii) une fois par an à compter de cette date anniversaire.

Le Nu-Propriétaire s'engage à préserver l'intégrité et la confidentialité des coordonnées des Locataires qui ne doivent être utilisées que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Plus généralement, le Nu-Propriétaire s'engage à respecter la règlementation applicable en matière de confidentialité des données à caractère personnel.

Pour la bonne exécution des présentes, l'USUFRUITIER s'engage à intégrer dans les baux

d'habitation ou engagements de location qu'il sera amené à consentir, toutes clauses nécessaires pour rendre les droits d'accès ci-dessus définis opposables aux locataires des BIENS de sorte que ceux-ci ne puissent s'opposer à leur mise en œuvre, dans les circonstances et conditions ci-dessus énoncées, ainsi qu'à communiquer, sur simple demande du NU-PROPRIETAIRE, les coordonnées des gestionnaires et locataires des lots concernés. L'USUFRUITIER s'oblige au surplus à en imposer le respect à ses locataires.
Le Nu-Propriétaire s'engage à préserver l'intégrité et la confidentialité des coordonnées des Locataires qui ne doivent être utilisées que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Plus généralement, le Nu-Propriétaire s'engage à respecter la règlementation applicable en matière de confidentialité des données à caractère personnel.

1.2.8 Cession et hypothèque de l'Usufruit

L'USUFRUITIER pourra librement :
- grever de toute sûreté réelle l'usufruit qui lui est cédé en vertu des présentes, notamment pour sûreté du prêt aidé par l'Etat qu'il pourrait souscrire pour assurer le financement de son investissement,
- céder ou apporter en société cet usufruit, en ce qu'il a pour objet tout ou partie des BIENS, au profit de tout organisme visé à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation ou au profit de toute société d'économie mixte, et ce, quelles que soient les conditions de ces cessions ou apports.

Dans tous les cas, l'Usufruitier s'engage à s'assurer que l'éventuel cessionnaire de l'Usufruit des Biens soit un bailleur institutionnel présentant une notoriété certaine en termes de solvabilité, de compétence technique et de patrimoine, au moins identique celle du cédant.

De convention expresse entre les parties, en cas de cession ou d'apport de cet usufruit temporaire, celui-ci durera jusqu'à l'expiration de l'Usufruit quel que puisse être le sort du titulaire initial dudit usufruit, quand bien même celui-ci viendrait à être dissous ou à disparaître 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 qui sera alors détenu par la société absorbante, durera jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus défini convenu de l'USUFRUIT, sans que les NUS-PROPRIETAIRES puissent 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 garant solidaire, sans pouvoir opposer quelque bénéfice de division ou de discussion, de l'exécution par chacun des titulaires successifs de l'usufruit des engagements qu'il souscrit en vertu des présentes au profit des NUS-PROPRIETAIRES, et ce pendant toute la durée de cet usufruit.

L'USUFRUITIER s'oblige à imposer à ses cessionnaires et/ou aux sociétés bénéficiaires de l'apport qu'ils s'engagent directement envers le/les NUS-PROPRIÉTAIRE(S) à l'exécution de toutes les conditions des présentes, de telle manière que le/les NU(S)-PROPRIÉTAIRE(S) conservent tous leurs droits vis-à-vis de chaque cessionnaire ou bénéficiaire de l'apport, avec solidarité et sans discussion entre eux, et en outre sans préjudice de la solidarité sans discussion à laquelle seront également tenus l'USUFRUITIER actuel, le cédant ou l'apporteur avec chaque titulaire successif de l'usufruit.

Le/les NUS-PROPRIÉTAIRES seront appelés à intervenir à l'acte ou aux actes de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra leur être adressée à cette fin par l'USUFRUITIER cédant au moins QUINZE (15) jours calendaires à l'avance, sans que ledit/lesdits NUS-PROPRIÉTAIRES puissent toutefois s'opposer à ladite cession (aucune intervention du/des NUS-PROPRIETAIRES n'étant requise au cas de constitution par l'USUFRUITIER de sûretés réelles grevant L'USUFRUIT) et sans que leur absence puisse constituer un obstacle à la régularisation des cessions ou apports envisagés.

L'agrément préalable du/des NUS-PROPRIÉTAIRES permettra si bon semble à ces derniers, 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. A 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, de l'exécution de l'ensemble des obligations mises à sa charge de l'usufruitier en vertu du présent acte.

Par dérogation aux stipulations qui précèdent, l'Usufruitier cédant ou apporteur ne sera pas tenu à la solidarité ci-dessus stipulée et aucune intervention des Nus-Propriétaires ne sera requise :
(i) si le cessionnaire de l'Usufruit ou bénéficiaire de l'apport est une société du même groupe que l'Usufruitier
(ii) et pour autant que le cédant ou l'apporteur impose audit cessionnaire ou bénéficiaire de l'apport le respect de l'ensemble des conditions des présentes, de telle manière que les Nus-Propriétaires conservent tous leurs droits vis-à-vis desdits cessionnaire ou bénéficiaire.

En cas de cession de la NUE-PROPRIETE de tout ou partie des BIENS, chaque cession devra être notifiée à l'USUFRUITIER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du cessionnaire ou de son notaire en précisant l'identité et les coordonnées de chacun des cessionnaires de la Nue-Propriété des Biens.

Spécialement, le RESERVANT, par l'intermédiaire de son Notaire, devra 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-PROPRIETE desdits BIENS.

1.2.9 <u>Modalités de fonctionnement de la copropriété pendant la période d'usufruit temporaire</u>

Il est rappelé :

1/ que l'alinéa 3 de l'article 23 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée dispose de ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« *(...) En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.* »

2/ que l'article L.253-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, dispose de ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« *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. »

3/ qu'en application des dispositions de l'article L.253-8 du Code précité, les dispositions résultant de l'article L.253-1-1 sont d'application impérative ;

4/ que ladite loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à laquelle il est plusieurs fois fait référence au sein des articles L. 253-1 et suivants susvisés, a été dernièrement modifiée par une réforme, désormais entrée en vigueur, opérée par (i) la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 et (ii) l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019. Cette réforme a procédé à une renumérotation et à une modification de certaines dispositions antérieures.

Pour autant, il a été omis par le législateur de procéder à une correction, mutatis mutandis, de celles des dispositions des articles L. 253-1 et suivants qui visent ladite loi du 10 juillet 1965 (preuve en est que ces articles L. 253-1 et suivants sont demeurés inchangés, malgré l'entrée en vigueur de cette réforme de ladite loi).

Aussi, les Parties sont convenues, au présent article de la Convention de Démembrement, de procéder elles-mêmes à cette correction.

5/ qu'en conséquence de ce qui précède, et tant que durera le démembrement de propriété auquel seront soumis les Biens, il sera fait application des dispositions ci-après, nonobstant toute stipulation contraire du règlement de copropriété régissant les Biens ;

- conformément aux dispositions de l'article L.253-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'Usufruitier Temporaire sera de plein droit le mandataire commun prévu au second alinéa de l'article 23 précité en ce qui concerne les décisions mentionnées à l'article 24 et à l'article 25 (à l'exclusion du n) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive ;
- l'Usufruitier Temporaire devra obtenir un mandat exprès pour les autres décisions ; étant précisé que par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi précitée, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des Nus-Propriétaires.

Toutefois, en cas de carence de l'Usufruitier, notamment en cas d'absence ou d'opposition manifeste de sa part à l'approbation des décisions nécessaires à l'entretien et à la conservation de l'Ensemble Immobilier, ou à la mise en œuvre de toute action en garantie due par les constructeurs de l'Ensemble Immobilier et leurs assureurs, les votes seront valablement exprimés par les seuls Nus-Propriétaires, chacun de ceux-ci étant réputé agir, à raison de ses lots respectifs, pour le compte de l'Usufruitier Temporaire et en qualité de mandataire de celui-ci.

Il est en outre expressément convenu de ce qui suit :

a) Pour toutes délibérations de l'assemblée générale visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée (en ce compris celles visées au c dudit article, dans sa rédaction postérieure à la réforme susvisée, relatives à la suppression du poste de concierge ou gardien et l'aliénation du logement y afférent), chaque Nu-Propriétaire 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-Propriétaires.

L'Usufruitier s'oblige à respecter l'ensemble des stipulations susvisées et réitèrera expressément, en

tant que de besoin, aux Nus-Propriétaires, 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 a) ci-dessus. Il s'oblige à réitérer pareilles délégations autant de fois que nécessaire à première demande du ou des Nus-Propriétaires et/ou du syndic.

b) S'agissant de toute éventuelle autre décision qui ne serait pas comprise dans le champ d'application des paragraphes ci-dessus (telles que, à titre d'exemple, les délibérations visées à l'alinéa n) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, toute décision afférente à la création d'un syndicat secondaire, à la scission de la copropriété ou à l'adhésion du syndicat des copropriétaires à une union de syndicats,…), chaque Nu-Propriétaire et l'Usufruitier débattront, à raison du lot ou des lots dont sera titulaire le Nu-Propriétaire 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, 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-Propriétaires 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 (y compris les décisions visées sous l'alinéa « c) » dudit article 26) ainsi que celles visées au "b)" ci-dessus, pour lesquelles, à l'issue du débat, les Nus-Propriétaires auront été désignés pour voter, pour lesquelles les Nus-Propriétaires auront en application des dispositions susvisées, la qualité de mandataire commun, incomberont exclusivement auxdits Nus-Propriétaires, 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-Propriétaires.

1.3. EXTINCTION DE L'USUFRUIT

En contrepartie de l'investissement initial qu'ils auront réalisé, les NUS-PROPRIETAIRES entendront pouvoir disposer, à l'extinction de l'usufruit temporaire, de leurs biens libérés de toute occupation, sans préjudice toutefois 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 cet usufruit.

6.3.1. Sort des baux en fin de période d'Usufruit

1. Rappel de la procédure et délais imposés par la Loi

Sans préjudice de toute modification de la règlementation à ce jour applicable, le Réservant rappelle :

a) que 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. »

b) que, 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, l'USUFRUITIER sera tenu de rappeler au NU-PROPRIETAIRE et au locataire les dispositions précitées de l'article L 253-5,

c) 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. »

d) 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.* »

2. Anticipation conventionnelle de la procédure

L'Usufruitier s'obligera à respecter l'ensemble des obligations ci-dessus rappelées que les textes précités mettent à sa charge.

Au surplus, afin de préparer et d'anticiper l'extinction de l'USUFRUIT, les parties sont convenues que L'USUFRUITIER sera tenu de rappeler au NU-PROPRIETAIRE et au locataire les dispositions de l'article L 253-5 précitées *à deux* reprises :

- DEUX ANS avant l'extinction de l'usufruit,
- UN AN avant l'expiration de l'usufruit, conformément à la Loi.

Cette période de deux ans permettra à l'USUFRUITIER et au NU-PROPRIETAIRE d'échanger sur la situation 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.

Conformément à la règlementation en vigueur applicable au traitement des données à caractère personnel (en particulier le Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018), le traitement des données à caractère personnel est licite s'il répond au respect d'une obligation légale.
Compte-tenu des dispositions de l'article L253-5 ci-dessus rappelé, il est indispensable que le Nu-Propriétaire (et/ou son mandataire) dispose de certaines informations sur le locataire en place (dont la liste non exhaustive est détaillée ci-dessous) afin de choisir entre les différentes options susvisées offertes par la loi à l'extinction de l'Usufruit mais également en cas de projet avéré de cession de la Nue-Propriété de son bien en cours d'Usufruit.

L'USUFRUITIER s'oblige, UN (1) AN avant le terme de l'USUFRUIT, 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.

Pour ce faire, l'Usufruitier s'engage à insérer dans les baux d'habitation qu'il proposera aux locataires, une information de transmission aux Nus-Propriétaires, à ses sous-traitants et prestataires concernés de certaines données à caractère personnel conforme à l'ensemble des obligations découlant de l'application de la règlementation en vigueur applicable au traitement des données à caractère personnel.

Chacune des Parties (Usufruitier et Nu-propriétaire) se déclare responsable de son propre traitement de données à caractère personnel. Ainsi, l'Usufruitier déclare tenir à jour un registre des traitements mis en œuvre et avoir effectué les formalités relatives à la collecte et au traitement des données personnelles. L'Usufruitier s'engage également à respecter lors de la collecte des données et de leur traitement, l'ensemble des obligations découlant de la législation en vigueur concernant le respect de la vie privée des clients. En conséquence, chaque Partie demeure responsable de ses engagements en sa qualité de responsable de traitement. Cette transmission ne crée aucune relation de sous-traitance entre les Parties.

Pour les données à caractère personnel transférées au Nu-Propriétaire, à des sous-traitants et prestataires par l'Usufruitier dans le cadre des présentes, l'Usufruitier garantit le Nu-Propriétaire, les sous-traitants et prestataires qu'il leur communiquera uniquement les données à caractère personnel des locataires occupants ayant été préalablement informés des destinataires de leurs données et ce aux fins de réaliser les formalités légales associées à l'Usufruit temporaire. L'Usufruitier s'engage dans ce cadre à informer les locataires en parfaite conformité avec les dispositions légales.
Le Nu-Propriétaire, en sa qualité de responsable de traitement, s'engage à traiter les données à caractère personnel transmises par l'Usufruitier dans le respect des obligations lui incombant au regard de la législation applicable en matière de protection des données à caractère personnel et de la vie privée. Le Nu-propriétaire s'engage à transmettre ces mêmes obligations à ses éventuels sous-traitants et/ou prestataires.

Les données à caractère personnel sont susceptibles d'être conservées par le Nu-Propriétaire, et le cas échéant ses prestataires et/ sous-traitants, pendant une durée qui ne saurait excéder la durée de la relation contractuelle augmentée de toute prescription légale, soit jusqu'à la date d'extinction de l'Usufruit Temporaire et, le cas échéant, le temps nécessaire au règlement d'un éventuel contentieux.

6.3.2. <u>Modalités et conditions de restitution des Biens au terme de l'Usufruit</u>

L'USUFRUITIER sera tenu de remettre en bon état d'entretien et d'habitabilité, pour l'expiration de l'USUFRUIT, les BIENS, devant avoir notamment réalisé et achevé les travaux définis sous le « Titre B » du cahier des charges précité, prévus au cours des deux dernières années de la période d'USUFRUIT ; l'ensemble des travaux ci-dessus mis à sa charge devant être réalisés et achevés au terme de l'USUFRUIT.

Etant expressément convenu que l'Usufruitier ne sera pas tenu de procéder à la remise aux normes des Biens Immobiliers au terme de l'Usufruit, 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, celles-ci étant alors à la charge exclusive de l'Usufruitier.

En cas de désaccord entre le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier sur la programmation des travaux à réaliser par ce dernier en exécution du Titre B de la note relative à l'entretien des biens démembrés, ci-annexée, l'Usufruitier et le ou les Nu(s)- Propriétaire(s) concernés s'en remettront à l'avis d'un homme de l'art, désigné d'un commun accord et dont les frais seront supportés par la partie à laquelle l'homme de l'art aura donné tort et, en cas de torts partagés, par moitié entre les parties intéressées. En cas de difficulté entre celles-ci quant au choix de l'homme de l'art, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Il s'engage en outre à veiller à ce que les travaux de réfection qui auraient été le cas échéant décidés lors des états des lieux contradictoires entre ses locataires et lui-même soient réalisés pour au plus tard la survenance du terme de l'USUFRUIT TEMPORAIRE.

L'USUFRUITIER invitera les NUS-PROPRIETAIRES, avec un préavis d'au moins QUINZE (15) jours calendaires, à venir constater, au terme de l'USUFRUIT, l'état des BIENS et à régulariser tout constat d'état des lieux ; en tant que de besoin, l'USUFRUITIER ou les NUS-PROPRIETAIRES pourront requérir tout huissier de justice ou tout expert indépendant à l'effet d'établir lesdits états des lieux, à charge pour la ou les partie(s) demanderesse(s) d'en supporter les frais ou de partager par moitié ces frais en cas d'accord entre les parties sur la désignation de cet huissier ou expert.

Cet état des lieux devra être établi au plus tard dans les HUIT (8) jours calendaires suivant le terme de l'USUFRUIT.

A l'occasion de la régularisation de cet état des lieux, l'USUFRUITIER s'oblige à remettre aux NUS-PROPRIETAIRES, l'ensemble des éléments suivants afférents aux biens dont ceux-ci deviendront ou sont devenus pleins propriétaires, à titre non exhaustif, savoir :
- les clefs et autres moyens d'accès aux locaux (tels que visés à la notice descriptive qui sera annexée à la vente en état futur d'achèvement), avec les codes d'accès aux locaux,
- 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 et pour le NU-PROPRIETAIRE de faire son affaire personnelle de contracter tout nouvel abonnement (sauf maintien en place du locataire dans le cadre de la procédure visée ci-dessus),
- le cas échéant le nom du dernier locataire,
- les éventuelles notices d'utilisation des éléments d'équipement,
- les trois derniers avis d'imposition de taxes d'enlèvement d'ordures ménagères et leur justificatif de paiement,
Et pour ceux des Biens dont le ou les Nu(s)-Propriétaire(s) poursuivraient l'exploitation locative avec les locataires en place :
Quand bien même le Nu-Propriétaire conclurait un nouveau bail sur tout ou partie des Biens Immobiliers avec le locataire en place à la fin de l'Usufruit, 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. »