*« **RELATIONS ENTRE USUFRUITIER ET NUS PROPRIETAIRES : CONDITIONS PARTICULIERES***

DU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE OPERE

Les Parties conviennent, sous leur entière responsabilité, d'organiser les rapports entre l'Usufruitier et les Nus-Propriétaires pour la période postérieure à la livraison pendant toute la durée de l'Usufruit Temporaire.

Les Biens n'étant à ce jour pas encore soumis au schéma de démembrement de propriété, les Parties s'obligent irrévocablement à titre de promesse, à réitérer aux termes de l'acte authentique de vente susceptible de résulter des présentes, la convention relative aux RELATIONS ENTRE USUFRUITIER ET NUS-PROPRIETAIRES, et ce de manière notamment à pouvoir en assurer la publication au service de la publicité foncière compétent.

Les Parties reconnaissent que les rapports entre l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire relatifs aux Biens Immobiliers, tels qu'ils sont organisés aux termes des présentes, sont consubstantiels au droit réel que constitue l'Usufruit. En conséquence, les droits et obligations découlant de ces rapports s'appliqueront pendant toute la durée de l'Usufruit nonobstant tout transfert de l'Usufruit et/ou de la Nue-Propriété.

Dans ce contexte, le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier devront rappeler dans tout acte translatif de leur droit réel immobilier ces droits et obligations et, en tant que de besoin, imposer le respect de

ces stipulations à leurs ayants-droit et/ou ayants-cause.

Compte tenu du démembrement de propriété auxquels se trouveront soumis les Biens Immobiliers, les Nus-Propriétaires n'en auront la jouissance que lors de l'extinction de l'Usufruit Temporaire.

Les Parties conviennent 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 présentes, lesquelles prévaudront alors.

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

RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION AFFERENTES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Les Parties déclarent avoir été parfaitement informées de la teneur et portée des articles L. 253-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, applicables au démembrement de propriété objet des présentes, ci-après littéralement transcrits :

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 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."

8.1 OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE RELATIVEMENT A L'AFFECTATION LOCATIVE SOCIALE DES BIENS IMMOBILIERS OBJET DES PRESENTES

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 du Code de Construction et de l'Habitation :
« 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 les prêts PLS et PLUS 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 la société UNICIL.

***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 devant être consenties par le Réservant.

*À cet égard, l'Usufruitier s'oblige à produire au **RESERVANT** le projet de la convention "APL" provisoire au plus tard lors de la signature de la vente en état futur d'achèvement par le Promoteur au profit des nus-propriétaires, et une copie de la convention qu'il aura régularisée avec l'Etat d'ici au plus tard la livraison des Biens Immobiliers.*

8.2 BAUX A CONSENTIR PAR L'USUFRUITIER

Les biens devront être à usage d'habitation et, accessoirement, de parkings et caves liés à l'habitation et devront être loués nus.

Compte tenu de la nature du financement de l'opération et de son objet social, l'USUFRUITIER déclare qu'il conférera, s'il réalise l'acquisition, en ce qui concerne les biens et droits immobiliers objets des présentes, des baux d'habitation satisfaisant à la réglementation HLM et aux conditions requises en matière de « Logements Locatifs Sociaux », pendant la durée de son USUFRUIT TEMPORAIRE, sans que la durée du dernier renouvellement de ces baux puisse se prolonger au-delà de la date d'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE cédé à son profit.

Le Réservataire, en sa qualité d'usufruitier, s'oblige en conséquence expressément :
- à louer les Biens nus,
- 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,
- 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 application des dispositions de l'article L 253-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'USUFRUITIER sera tenu d'indiquer dans tout bail d'habitation conclu par lui, de manière apparente, le statut juridique du logement, de préciser le terme ultime du contrat et de reproduire les termes des articles L 253-5 à L 253-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- 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,
- 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.

L'Usufruitier s'oblige à fournir au Réservant, au plus tard un (1) mois avant la signature de la

Vente, le bail type qu'il envisage de consentir sur les Biens, satisfaisant aux exigences ci-dessus.

L'Usufruitier fera ses meilleurs efforts pour affecter les lots annexes aux logements conformément à la répartition qui en aura été faite par le Réservant dans le cadre de la commercialisation de la nue-propriété des Biens, répartition que ce dernier remettra à l'Usufruitier au plus tard le jour de la vente des Biens.

A défaut de pouvoir respecter pareille affectation, l'Usufruitier s'engage expressément à ce que la location des locaux annexes attribués à un locataire de logement fasse l'objet d'un bail distinct du bail dudit logement.

8.3 ENTRETIEN PREVENTIF DES BIENS- PAIEMENT DES CHARGES PENDANT LA DUREE DU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

- ***Entretien et réparation des Biens Immobiliers***

En considération du démembrement de propriété opéré, l'USUFRUITIER sera tenu de respecter les obligations relatives à l'entretien, les réparations courantes et à la maintenance préventive des parties communes spéciales exclusivement affectés auxdits BIENS et privatives des BIENS, dans les conditions prévues dans la note d'entretien suivante *. :*

NOTE RELATIVE A L'ENTRETIEN DES BIENS
OBJET DE ***L'USUFRUIT TEMPORAIRE*** ***ANTIBES (06600) 145 Chemin de la Constance et 1671 avenue Jules Grec***

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.

Il devra veiller à faire effectuer, sans délai, l'entretien et les réparations ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction et d'équipement des parties privatives, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Afin de respecter ses obligations et de tenir compte des dispositions de l'article L.253-1-1 II. du Code de la construction et de l'habitation, résultant de l'article 68. II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), 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.

Pour ce faire, l'USUFRUITIER s'oblige à affecter les sommes nécessaires et à constituer conformément aux

règlementations en vigueur, les provisions comptables afférentes au paiement de tous les travaux requis pendant toute la durée de l'usufruit temporaire. Il s'oblige également à fournir au syndic et à tout NU-PROPRIETAIRE en exprimant la demande, tous justificatifs techniques et financiers correspondant aux travaux effectivement réalisés.

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 parties privatives, en réalisant notamment les travaux d'entretien du patrimoine prévus au TITRE B ci-après, pour les deux dernières années de la période d'USUFRUIT TEMPORAIRE.

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

Le NU-PROPRIETAIRE pourra demander à ce que les travaux qu'il envisagerait, le cas échéant, d'effectuer à ses frais exclusifs soient réalisés de concert avec ceux susvisés à la charge de l'USUFRUITIER.
Pour cela il devra en faire état auprès de l'USUFRUITIER au moins DOUZE (12) MOIS avant le terme de l'USUFRUIT.

En tout état de cause, les travaux par le NU-PROPRIETAIRE n'entraîneront aucune participation de l'USUFRUITIER à leur coût, quand bien même ceux-ci seraient de nature à réduire l'étendue des obligations de l'USUFRUITIER.

L'USUFRUITIER s'engage notamment à ce que les travaux de réfection des parties privatives, 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.

TRAVAUX DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Les éléments d'équipement listés dans la présente note ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas tous nécessairement présents dans les biens. Le présent document ne se substitue pas aux plans remis ni à la notice descriptive.

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) end 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	SO

L'Usufruitier s'engage, à l'égard du Nu-Propriétaire dans le respect des règles de la copropriété :

-à effectuer ou faire effectuer l'ensemble des réparations d'entretien afférentes aux Biens Immobiliers, 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 Immobiliers, 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 Immobiliers 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 Immobiliers, y compris tous les aménagements qu'il aura effectués à ses frais et sous sa responsabilité.

Spécialement, l'Usufruitier sera tenu de faire réaliser les travaux préventifs et programmés d'entretien, de réparation et de réfection définis dans la note susvisée, 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.

En ce sens, l'USUFRUITIER s'oblige

- à affecter les sommes nécessaires et à constituer, conformément à la règlementation en vigueur, les provisions comptables requises, pour le paiement de tous les travaux mis à la charge de l'USUFRUITIER, et ce, pendant toute la durée du démembrement de propriété opéré,

- à confier à une ou plusieurs entreprises spécialisées dans l'entretien des différents équipements des BIENS, tout contrat d'entretien qui s'avérerait nécessaire, portant sur les lots techniques de la construction,

- à assurer, soit directement avec ses propres services techniques, soit par l'intermédiaire d'entreprises missionnées à cet effet, un suivi périodique de l'état des parties privatives constitutives des BIENS.

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 les Biens Immobiliers, ainsi qu'à l'ensemble des parties communes spéciales exclusivement affectées auxdits Biens Immobiliers en vertu de l'état descriptif de division et règlement de copropriété susvisé

- ***<u>Contribution aux charges afférentes aux biens :</u>***

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 dans les conditions définies à l'article Entretien et réparation des Biens Immobiliers qui précède ;*

b) *l'ensemble des quotes-parts de charges communes, tant générales que spéciales, affectées aux Biens Immobiliers, 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 (et les charges éventuelles de grosses réparations prévues aux articles 605 alinéa 2 et 606 du Code Civil, notamment " les grosses réparations des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ".) décidés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date d'extinction de l'Usufruit Temporaire 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, par dérogation aux stipulations ci-dessus, seules les charges, tant générales que spéciales, résultant uniquement et exclusivement 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, 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.

***c)** 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 ; 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 ;*

***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.*

Pour l'application des dispositions des articles 605 et 606 du Code Civil, il est cependant rappelé que les Biens sont soumis au régime de la copropriété et qu'en conséquence :

. les travaux affectant les parties privatives des BIENS seront réalisés à la diligence de l'USUFRUITIER dans le respect de l'annexe d'entretien préventif des Biens,

. les travaux affectant les parties communes de l'Immeuble ne sont en revanche susceptibles d'être réalisés qu'à la diligence du syndic de copropriété et le cas échéant, après décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Conformément au II de l'article L 253-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation l'USUFRUITIER sera, de droit, le mandataire commun prévu à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, afin de permettre à celui-ci de se prononcer en lieu et place des NUS-PROPRIETAIRES aux assemblées générales de copropriété sur les décisions portant notamment sur les travaux prévus aux articles 605 alinéa 2 et 606 dont il assume seul la charge financière définitive.

L'USUFRUITIER ne saurait, en cas de position de copropriétaire majoritaire, refuser systématiquement de mettre au vote et voter contre des travaux et réparations sur parties communes dont la charge lui incomberait normalement en vertu des dispositions ci-dessus, empêchant ainsi de fait le bon entretien des parties communes de l'immeuble, dès lors que les devis soumis à approbation répondent aux conditions

de marché et sont conformes aux normes techniques alors applicables.

- ***Absence de solidarité entre Usufruitier et Nu-Propriétaire***

Il n'y aura pas de solidarité entre d'une part l'Usufruitier et d'autre-part les nus-propriétaires pour les dépenses de toute nature mises en recouvrement par le syndic. Après extinction de cet usufruit temporaire, le ou les nu(s)-propriétaire(s) devenus pleinement propriétaire devront supporter, les charges générales et particulières affectées aux lots leur appartenant pleinement, dans les conditions énoncées au présent règlement de copropriété

L'Usufruitier ne pourra réclamer aux Nus-Propriétaires aucune indemnité au titre des améliorations, de toute nature, qu'il aurait apportées aux Biens Immobiliers, 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.

A compter de la date d'expiration de l'Usufruit Temporaire, les Nus-Propriétaires supporteront :
- l'ensemble des charges relatives aux Biens Immobiliers dans les conditions qui seront définies au règlement de copropriété, tel qu'il existera alors ; 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 amené à acquitter préalablement à l'extinction de l'Usufruit Temporaire 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.

- ***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).

<u>8.4 ASSURANCES OBLIGATOIRES - GFA</u>

Le RESERVANT s'oblige à justifier, au plus tard lors de la notification du projet d'acte de vente :
- de la souscription de notes de couvertures afférentes à l'assurance des constructeurs non

réalisateurs et des dommages ouvrages, le tout conformément à la loi,

- du certificat d'acquittement des primes provisionnelles.

Il est rappelé, qu'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 an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, l'USUFRUITIER, en sa qualité de mandataire ci-après visée, ou ses ayants-droit, devront 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, en observant tout particulièrement le délai imposé par la police d'assurance pour la déclaration. Ce délai ne pouvant être inférieur à CINQ JOURS, conformément aux dispositions de l'article L.113-2 dudit Code.

8.5 VISITE DES BIENS – TRAVAUX D'AMENAGEMENT - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Visite des lieux :

Le NU-PROPRIETAIRE pourra faire la demande exprès à l'USUFRUITER 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'USUFUITIER 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-PRORPIETAIRE 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-PROPRIETE, le NU-PROPRIETAIRE et/ou son mandataire pourront demander à l'USUFRUITIER d'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.

L'USUFRUITIER s'engage alors à faire ses meilleurs efforts auprès des locataires en place pour répondre à cette demande.

En ce sens, l'USUFRUITIER s'engage à intégrer dans les baux d'habitation ou engagements de location qu'il serait amené à consentir, les clauses permettant l'accès, notamment aux parties privatives, en cas de projet avéré de cession de la nue-propriété.

Le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires en cette matière.

Travaux d'aménagement :

L'Usufruitier pourra effectuer, à ses frais et risques exclusifs, pendant la durée de l'Usufruit, tous travaux d'aménagement des Biens Immobiliers, sous réserve que ces travaux ne requièrent pas la délivrance d'un quelconque permis de démolir et/ou de construire et sous réserve également pour l'Usufruitier d'obtenir au préalable l'accord exprès du Nu-Propriétaire.

A cet égard, l'Usufruitier devra adresser sa demande au Nu-Propriétaire 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-Propriétaire 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.

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 à ce jour existantes, sauf toutefois si l'accord préalable et exprès obtenu du Nu-Propriétaire le dispense 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 logements en un seul (sauf accord contraire du Nu-Propriétaire),
- de subdiviser un logement en plusieurs logements (sauf là aussi accord contraire du Nu-Propriétaire).
- -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>8.6 EXTINCTION DE L'USUFRUIT</u>

a. <u>Fin de la période d'Usufruit</u>

- *<u>Rappel de la procédure et des délais imposés par la Loi</u>*

Sans préjudice de toute modification de la règlementation à ce jour applicable, il est rappelé :
***a)** que l'article L.253-5 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit ci-après littéralement transcrit :*

"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-Propriétaire 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."

Le tout, sans préjudice de la règlementation alors applicable.

- *<u>Anticipation conventionnelle de la procédure</u>*

Afin de préparer et d'anticiper l'extinction de l'Usufruit, les parties sont convenues que l'Usufruitier sera tenu de rappeler au Nu-Propriétaire 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-Propriétaire d'échanger sur la situation des locataires, sur les souhaits de ces derniers et sur les intentions du Nu-Propriétaire. L'Usufruitier et le Nu-Propriétaire seront tenus de collaborer de bonne foi, l'anticipation de cette échéance étant de leur intérêt commun.

Conformément au règlement européen n°2016/679, dit règlement général sur la protection des données, et à la loi n° 78-46 du 6 janvier 1978, le traitement des données à caractère personnel est licite s'il répond au respect d'une obligation légale.
Le dispositif légal d'ordre public de l'usufruit locatif social offrant notamment la possibilité au Nu-Propriétaire de proposer, à l'extinction de l'Usufruit, un nouveau bail au(x) locataire(s) en place ; Par conséquent, il est indispensable que le Nu-Propriétaire 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 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.

Ainsi 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-Propriétaire les noms, coordonnées du ou des locataires, la copie du bail alors en cours (et de ses éventuels avenants) afférent aux locaux le concernant, et le cas échéant les dernières quittances de loyer,
- 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 des Biens, 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 législation applicable en matière de protection des Données à caractère personnel et de la vie privée, en particulier la loi n° 78-46 du 6 janvier 1978 et le Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 dit RGPD.

Chacune des parties (Usufruitier et Nu-propriétaire) se déclare responsable de son propre traitement de Données à caractère personnel au titre du présent. Ainsi, les parties déclarent 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. Les parties s'engagent 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 preneurs à bail 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.

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

Préalablement à l'extinction de l'Usufruit, l'Usufruitier sera tenu de remettre en bon état d'entretien et d'habitabilité, pour l'expiration de l'Usufruit, les Biens Immobiliers, devant avoir notamment réalisé et achevé les travaux définis sous le "Titre B" de la note d'entretien précitée et ci-annexée, prévus au cours des deux dernières années de la période d'Usufruit ; l'ensemble des travaux ci-dessus mis à sa charge et audit cahier des charges 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.

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.

L'Usufruitier invitera les Nus-Propriétaires, avec un préavis d'au moins quinze (15) jours calendaires, à venir constater, au terme de l'Usufruit, l'état des Biens Immobiliers et à régulariser tout constat d'état des lieux ; en tant que de besoin, l'Usufruitier ou les Nus-Propriétaires pourront requérir tout huissier de justice ou tout expert indépendant à l'effet 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-Propriétaires, 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 devant être consentie par le Promoteur aux nus-propriétaires), 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-Propriétaire 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, 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-Propriétaire conclurait un nouveau bail sur les 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.

<u>8.7 POSSIBILITES DE POURSUITE DES ENGAGEMENTS DE LOCATION</u>

Dans l'hypothèse où un NU-PROPRIETAIRE déciderait de continuer d'affecter à un usage locatif, après extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, les lots devant devenir sa pleine propriété, il devra communiquer au locataire en place, SIX (6) MOIS au moins avant la date d'expiration de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout moyen équivalent), les conditions, notamment financières, du futur bail projeté pour les locaux dont s'agit. Ce locataire, à la condition qu'il n'ait jamais manqué à ses obligations de locataire, disposera d'un délai d'UN (1) MOIS commençant à courir à compter de la réception de la notification susvisée, pour accepter les conditions de ce nouveau bail ; le refus de ces conditions ne le dispensant pas d'avoir à libérer les lieux à la date d'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE ; le tout sous réserve de la réglementation alors

applicable.

8.8 ASSURANCES

L'USUFRUITIER s'engage, à assurer, pour son compte et celui des NUS-PROPRIETAIRES, dès la livraison et de maintenir assurés les BIENS 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 TEMPORAIRE.

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

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 et, en cas de pluralité de nus-propriétaires, auprès du syndic de copropriété. En cas de manquement de l'USUFRUITIER à son obligation d'assurance, le NU-PROPRIÉTAIRE, et le cas échéant le syndic de copropriété, pourront 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-PROPRIETAIRE selon des modalités qui, à défaut d'être amiablement convenues, seront déterminées par expertise judiciaire. Il est ici précisé que cette procédure ne s'applique qu'en ce qui concerne les dégâts portant atteinte à la structure de l'immeuble, les petits sinistres courants étant gérés de façon autonome par l'USUFRUITIER.

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 constructions périssent 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.

8.9 CESSION ET HYPOTHEQUE DE L'USUFRUIT

L'USUFRUITIER pourra librement grever de toute sûreté réelle l'usufruit temporaire qui lui est

cédé en vertu des présentes, notamment pour sûreté du prêt locatif à vocation sociale 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.

De convention expresse, en cas de cession de cet usufruit temporaire, cet usufruit durera jusqu'à l'expiration du délai de SEIZE (16) ANNEES entières et consécutives, quoi que puisse être le sort du titulaire initial de l'usufruit, quand bien même celui-ci viendrait à être dissous avant l'expiration dudit délai.

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, des engagements souscrits par lui au profit du nu-propriétaire, et ce pendant toute la durée de cet usufruit.

Les cessionnaires ou les sociétés bénéficiaires de l'apport devront s'engager envers le NU-PROPRIÉTAIRE à l'exécution de toutes les conditions des présentes, de telle manière que le NU-PROPRIÉTAIRE 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 sans discussion à laquelle seront également tenus l'usufruitier actuel, le cédant ou l'apporteur avec chaque titulaire successif de l'usufruit.

L'USUFRUITIER s'engage d'ores et déjà, en cas de cession éventuelle de l'usufruit temporaire qui lui est cédé en vertu des présentes, à informer le nu-propriétaire de la cession à venir, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 15 jours avant la régularisation de l'acte de cession.

8.10 CESSION DE LA NU PROPRIETE - PACTE DE PREFERENCE

En cas de cession de la NUE PROPRIETE de tout ou partie des Biens chaque cession devra être notifiée postérieurement et pour information à l'USUFRUITIER par lettre recommandée avec accusé 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 VENDEUR par l'intermédiaire de son Notaire, devra s'obliger à notifier à l'USUFRUITIER, avant qu'intervienne la livraison des BIENS, l'identité et les coordonnées de chacun de ses cessionnaires de la NUE PROPRIETE desdits BIENS

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

Il 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 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

A défaut de notification signifiée par acte extrajudiciaire, il est 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 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.

8.11 REPRESENTATION POUR LES LOTS DEMEMBRES AUPRES DU OU DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES

S'agissant des modalités de représentation de l'USUFRUITIER et des NUS-PROPRIETAIRES aux assemblées générales, le RESERVANT rappelle :

I. que l'alinéas 3 et 4 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.
La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires."

II. que l'article L.253-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, résultant de l'article 68. II de la loi pour l'accession au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) en date du 24 mars 2014, publiée au Journal Officiel de la République Française le 26 mars 2014, dispose de ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Article L. 253-1-1 (nouveau) :
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."

III. qu'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 ;

IV. 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

V. 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 copropriétés 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 est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa de l'article 23 précité en ce qui concerne les décisions mentionnées à l'article 24, à l'article 25, à l'exclusion du n, de la loi 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 doit 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-PROPRIETAIRES.

Toutefois, en cas de carence judiciairement prouvée 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, 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 alinéas 3 et 4de 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 (y compris en cas de mise en œuvre de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée).

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-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 de Grande Instance, saisi à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic concerné. La désignation judiciaire d'un mandataire commun est aux frais des nus-propriétaires en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 sus rapporté. 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 ici précisé que le mandataire commun ainsi désigné conservera cette qualité en cas de mise en œuvre de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

<u>Etant expressément convenu</u> 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-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.

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

ARTICLE 9 – POUVOIRS

*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 pouvoirs suivants :*

<u>9.1 POUR LA MISE EN ŒUVRE ET/OU LE TRAITEMENT DES ASSURANCES « DOMMAGES-OUVRAGE » ET « CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR » ET POUR LA MISE EN ŒUVRE ET/OU LE TRAITEMENT DE LA GARANTIE D'ACHEVEMENT SOUSCRITES PAR LE RESERVANT AU TITRE DE LA CONSTRUCTION DU PROGRAMME DONT DEPENDENT LES LOTS GREVES DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE</u>

Il est d'ores et déjà convenu :
- Que l'USUFRUITIER sera le mandataire commun et représentera le NU-PROPRIETAIRE pour effectuer notamment toutes déclarations aux compagnies d'assurance et gérer le traitement des sinistres,

l'USUFRUITIER devant tenir informé le NU-PROPRIETAIRE et lui en rendre compte.

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 an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, l'Usufruitier, en sa qualité de mandataire comme indiqué ci-après, ou ses ayants-droit devront 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, en observant tout particulièrement le délai imposé par la police d'assurance pour la déclaration. Ce délai ne pouvant être inférieur à CINQ JOURS, conformément aux dispositions de l'article L.113-2 dudit Code.

- Les conséquences d'un défaut de déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance « DOMMAGES OUVRAGES » ne pourra dégager l'USUFRUITIER des obligations pesant sur lui en sa qualité d'USUFRUITIER quant aux réparations des lots relevant de sa compétence.
- Que l'USUFRUITIER sera le mandataire commun et représentera le NU-PROPRIETAIRE pour effectuer notamment toutes mises en jeu de la garantie d'achèvement de l'immeuble fournie par le ***RESERVANT****, gérer le suivi du dossier et de l'ensemble de la procédure, l'USUFRUITIER devant tenir informé le NU-PROPRIETAIRE et lui en rendre compte.*

Le mandat, donné par les NUS-PROPRIETAIRES aux termes du contrat de vente, prévoira des pouvoirs pour :
- se conformer aux prescriptions de l'acte de Garantie Financière d'Achèvement dans le cadre de sa mise en œuvre éventuelle,
- signaler au Syndic de la copropriété tout désordre susceptible d'entrainer la mise en jeu de l'assurance de Dommages-Ouvrage, à charge pour le syndic de mener toute action nécessaire auprès de la compagnie d'assurance pour obtenir réparation du dommage.

9.2 POUVOIRS DE MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES PAR L'USUFRUITIER

De même après livraison et prise de possession des lots cédés, l'USUFRUITIER ***RESERVATAIRE*** *aux présentes devenu ACQUEREUR sera le mandataire commun du NU-PROPRIETAIRE 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 décennales, garantie en matière d'isolation phonique).*

9.3 POUVOIRS LIES A LA LIVRAISON DU BIEN

L'USUFRUITIER ***RESERVATAIRE*** *représentera le NU-PROPRIETAIRE pour mener à bien les opérations liées à la livraison du bien pour le compte du NU-PROPRIETAIRE telles que définies ci-dessus et notamment constatation ou non de l'achèvement, signature des procès-verbaux de réception, avec ou sans réserve, signature de procès-verbaux de levées de réserve ou autres*
Plus spécifiquement, l'USUFRUITIER, 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 du bien telle qu'elle résulte de l'acte authentique de vente.

Si l'USUFRUITIER juge que les BIENS ne sont pas conformes en ce qui concerne leur configuration ou leur

surface, sous réserve de la tolérance décrite ci-dessus, il devra refuser la livraison desdits BIENS et en avertir, par lettre recommandée avec accusé de réception, le NU PROPRIETAIRE.

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

Les mandats visés au présent article constituent des mandats d'intérêt commun ; ils sont par suite stipulés irrévocables. Le RESERVATAIRE déclare accepter expressément les mandats susvisés

Pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées, le terme « Vendeur » s'entend du RESERVANT aux présentes, et les termes « Acquéreur » et « Usufruitier » s'entendent de la société UNICIL.