



Convention de démembrement de propriété à durée limitée

Septembre 2021

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE « NU-PROPRIÉTAIRE »

Si personne(s) physique(s)

Nom : _____ Prénom : _____

Nom d'usage : _____

Nom du co-souscripteur : _____ Prénom du co-souscripteur : _____

Nom d'usage du co-souscripteur : _____

Si personne morale

Raison sociale : _____

RCS : _____

Représentée par : _____

ET :

L'« USUFRUITIER »

Si personne physique

Nom : _____ Prénom : _____

Nom d'usage : _____

Si personne morale

Raison sociale : _____

RCS : _____

Représentée par : _____

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

L'Usufruitier et le Nu-Propriétaire ont, chacun, signé un bulletin de souscription, dans le cadre d'un investissement conjoint au capital de la société IMMORENTE, société civile de placement immobilier (ci-après la « SCPI »), elle-même gérée par la Société de Gestion Sofidy.

ARTICLE 1 - MODALITÉS DE LA SOUSCRIPTION DU DÉMEMBREMENT

Le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier souscrivent simultanément _____ parts de la SCPI au prix de _____ euros la part, soit au total un prix de _____ €.

D'un commun accord entre les deux parties, ce prix est réglé :

- par le Nu-Propriétaire à concurrence de _____ %, soit _____ €
- par l'Usufruitier à concurrence de _____ %, soit _____ €

La présente convention ne pourra entrer en vigueur, conformément aux articles ci-dessous, qu'après l'encaissement, par la SCPI, de la totalité des fonds des deux Parties. Les deux Parties déclarent que les valeurs retenues pour la nue-propriété et l'usufruit ont été établies de manière économique et s'engagent à ne pas remettre en cause ultérieurement lesdites valeurs.

ARTICLE 2 - DURÉE DE DÉMEMBREMENT

La durée du démembrement est fixée, conjointement, à _____ années à compter de la date d'entrée en jouissance des parts souscrites (soit le premier jour du troisième mois suivant la réception des fonds).

Pendant cette période, le Nu-Propriétaire fait abandon à l'Usufruitier de la jouissance de la totalité des parts.

L'Usufruitier percevra donc tous les dividendes (ordinaires et exceptionnels) afférents à cette période (y compris les éventuels compléments de dividende acquis sur cette période) sur la totalité des parts souscrites, et acquittera les impôts correspondants. La Société de Gestion lui fournira à cet effet les éléments nécessaires à sa déclaration fiscale, établis selon les différentes catégories de revenus perçus par la SCPI.

À l'extinction de l'usufruit, le Nu-Propriétaire devient propriétaire de plein droit de la totalité des parts, sans formalité ni frais.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT SOUSCRIT PAR L'USUFRUITIER

L'Usufruitier s'engage à conserver son usufruit libre de tout nantissement, gage ou autre garantie.

ARTICLE 4 - RÉPARTITION DU DROIT DE VOTE

Conformément aux termes des statuts de la SCPI, pendant la durée de la période de démembrement de propriété, seul l'Usufruitier aura le droit de vote lors des Assemblées Générales Ordinaires (AGO) et Assemblées Générales Extraordinaires (AGE) de la SCPI.

Par exception au paragraphe précédent, en cas de tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire, au cours de la présente convention, dont l'objet serait le changement de statut de la SCPI, qui pourrait se transformer en OPCI, c'est le Nu-Propriétaire qui détiendra le droit de vote lors de cette Assemblée Générale Extraordinaire.

À l'issue du démembrement temporaire, le Nu-Propriétaire recouvrera le droit de vote à toutes les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

ARTICLE 5 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET REVENUS DU CAPITAL

Les bénéfices distribués et les distributions éventuelles de plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont versés à l'Usufruitier jusqu'à la fin de la période de démembrement.

ARTICLE 6 - TRANSMISSION & CESSION

Il est expressément convenu entre les parties que le présent démembrement de propriété prendra fin au plus tard au terme prévu. Lorsque l'usufruit est constitué sur deux têtes, le décès d'un des bénéficiaires n'aura pas d'effet translatif, la présente convention continuant à s'appliquer du chef du second bénéficiaire.

Il est expressément convenu que l'usufruit, en cas de décès de l'usufruitier avant l'arrivée du terme de la convention se poursuivra dans les mêmes conditions et modalités au profit de ses ayant-droits jusqu'à son terme.

Il est précisé que la Convention lie et liera les héritiers, successeurs et ayants droit de la Partie. Ceux-ci seront tenus solidairement et indivisément par la présente Convention.

Les Parties s'engagent à ne céder, sous quelque forme que ce soit, les droits sur les Parts leur appartenant, qu'à des personnes physiques ou morales qui accepteront expressément et par écrit de se soumettre aux stipulations de la présente Convention en lieu et place du cédant par la signature d'un avenant à la présente Convention.

En cas de cession intervenue en violation du paragraphe précédent, le Nu-Propriétaire disposera de la faculté de mettre fin par anticipation au démembrement en cas de non-respect par l'Usufruitier de cette obligation sans que le Nu-Propriétaire ne soit tenu à une quelconque obligation d'indemnisation de l'Usufruitier.

ARTICLE 7 - DISSOLUTION DE LA SCPI

En cas de dissolution de la SCPI, les sommes générées par la dissolution, seront réparties proportionnellement à la durée de démembrement restante et aux montants des fonds engagés par chacun des co-contractants.

ARTICLE 8 - REMISE DES DOCUMENTS

Chaque Partie reconnaît être en possession, soit physique soit électronique, des documents relatifs à la SCPI suivants : les statuts, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin trimestriel en vigueur.

ARTICLE 9 - CONFIDENTIALITÉ

Chaque Partie s'engage à ne pas rendre publique l'identité de son co-contractant.

ARTICLE 10 - ÉLECTION DE DOMICILE

Les Parties font l'élection de domicile en leur domicile respectif pour l'entière exécution de la présente Convention et ses éventuels avenants.

ARTICLE 11 - LITIGES

La présente Convention est soumise au droit français. Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente Convention, seront de la compétence des tribunaux français selon les règles de droit commun.

Fait à : _____ Le : _____

En 3 exemplaires (dont un remis à la Société de Gestion).

LE NU-PROPRIÉTAIRE

L'USUFRUITIER