

## CONVENTION DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE A DUREE LIMITEE

### **ENTRE :**

Nom : Prénom :

Adresse :

Date et lieu de naissance :

**Ci-après dénommé le Nu-propriétaire**

### **ET :**

Nom : Prénom :

Adresse :

Date et lieu de naissance :

**Ci-après dénommée l'Usufruitier**

### **IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le nu-propriétaire et l'usufruitier souscrivent simultanément \_\_\_\_\_ parts de la SCPI \_\_\_\_\_  
au prix de \_\_\_\_\_ € la part, soit au total un prix de \_\_\_\_\_ Euros.

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

- par le nu-propriétaire à concurrence de \_\_\_\_\_ % Soit \_\_\_\_\_ Euros
- par l'usufruitier à concurrence de \_\_\_\_\_ % Soit \_\_\_\_\_ Euros,

### **Article 1 – Date d'effet - durée**

La souscription est validée par la Société de Gestion à compter de la réception des fonds provenant des deux parties.

La présente convention arrivera à terme à l'issue de \_\_\_\_\_ années entières et consécutives à compter de l'entrée en jouissance des parts.

### **Article 2 – Jouissance et usage**

Pendant toute la durée de la présente convention, l'usufruitier percevra les dividendes afférents à la totalité des parts souscrites (y compris les éventuels compléments de dividende et éventuelle distribution exceptionnelle acquis sur cette période), et acquittera les impôts correspondants. La Société de Gestion lui fournira à cet effet les éléments nécessaires à sa déclaration fiscale.

L'usufruitier supportera, pendant toute la durée de l'usufruit, les charges, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, en ce compris, s'il y a lieu, l'impôt de solidarité sur la fortune ayant trait aux parts dont la propriété est démembrée et notamment l'impôt sur les revenus produits par lesdites parts, ainsi que tous les accessoires, ce conformément aux dispositions de l'article 608 du Code Civil.

En cas de décès d'un (ou des) nu-proprétaire(s) avant le terme du présent contrat, il est convenu que la nue-proprété des parts de la SCPI sera stipulée selon les règles de dévolution légale et la présente convention se poursuivra dans son intégralité à l'égard de l'usufruitier.

Il est convenu que, par le seul fait de l'arrivée au terme de la convention, tous les attributs du droit de propriété reviendront au nu-proprétaire, sans qu'aucune formalité ne devienne nécessaire et sans indemnité de part ni d'autre, cela par le simple fait de l'extinction de l'usufruit conventionnel.

En cas de dissolution de la SCPI, le nu-proprétaire recevra les sommes générées par la dissolution déduction faite d'un montant proportionnel à la durée du démembrement restante et au montant des fonds engagés par l'usufruitier. Cette déduction reviendra alors à l'usufruitier.

### **Article 3 – Représentation aux assemblées générales**

Conformément à l'article 1844 du Code Civil, l'usufruitier et le nu-proprétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Conformément aux statuts de la SCPI, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

### **Article 4 – Transmission et/ou cession du présent contrat**

La transmission ou la cession de la nue-proprété étant libre, l'usufruitier dispense expressément le nu-proprétaire de requérir son agrément préalable. Bien entendu, en cas de transmission ou de cession de la nue-proprété, les obligations résultant de présentes continueront de plein droit jusqu'à leur terme à l'encontre des ayants droits ou ayants causes du nu-proprétaire.

La transmission ou la cession de l'usufruit étant libre, le nu-proprétaire dispense expressément l'usufruitier de requérir son agrément préalable. Bien entendu, en cas de transmission ou de cession de l'usufruit, les obligations résultant de présentes continueront de plein droit jusqu'à leur terme à l'encontre des ayants droits ou ayants causes de l'usufruitier.

Chaque partie contractante reconnaît être parfaitement informée que la revente des droits attachés aux parts démembrées n'est pas garantie par la Société de Gestion et qu'il en est de même pour les parts entières. Pouvant donc céder librement ses droits, la partie cédante a charge de trouver elle-même un/des acquéreur(s) et d'en informer la Société de Gestion.

A ce propos, le nu-proprétaire et l'usufruitier déclarent expressément, par le seul fait de leurs paraphes et signatures respectives, parfaitement connaître la clause d'agrément de tout nouvel associé figurant aux statuts de la SCPI.

### **Article 5 – Pacte de préférence**

Dans l'hypothèse d'une cession de ses parts –partielle ou totale- par le nu-proprétaire, la préférence pour son acquisition est donnée à l'usufruitier desdites parts.

Dans l'hypothèse d'une cession de ses parts –partielle ou totale- par l'usufruitier, la préférence pour son acquisition est donnée au nu-proprétaire desdites parts.

Dans chaque cas, une offre de cession sera faite par le cédant (ou par son mandataire dûment constitué) à l'autre

partie au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressée à son dernier domicile connu. Cette lettre contiendra les caractéristiques et conditions de la cession, le bénéficiaire disposant d'un délai de 15 (quinze) jours à compter de la date d'envoi de ladite lettre (le cachet de la Poste faisant foi) pour exercer son droit de préférence. Passé ce délai, la cession projetée pourra intervenir au profit de tout acquéreur. Il est formellement convenu qu'il ne s'agit en rien d'un droit de préemption.

#### **Article 6 – Usufruit successif**

Il est expressément convenu entre les parties que l'usufruit, en cas de décès de l'usufruitier avant l'arrivée au terme de la convention se poursuivra au profit de ses ayants-droits jusqu'à son terme prévu ci-dessus.

#### **Article 7 – Enregistrement**

Les parties se dispensent mutuellement de l'enregistrement des présentes. Toutefois, celle des parties qui souhaiterait y procéder pourrait, si bon lui semble, effectuer ladite formalité à ses frais.

Fait en trois exemplaires

A  
Le  
**LE NU-PROPRIETAIRE**  
(signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

A  
Le  
**L'USUFRUITIER**  
(signature précédée de la mention « lu et approuvé » / cachet si personne morale)