

## CONVENTION DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE A DUREE VIAGERE

### ENTRE :

Madame/Mademoiselle/Monsieur/Société \_\_\_\_\_

Demeurant \_\_\_\_\_

Ci-après dénommé le Nu-proprétaire

### ET :

Madame/Mademoiselle/Monsieur/Société \_\_\_\_\_

Demeurant \_\_\_\_\_

Ci-après dénommé l'Usufruitier

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

#### Article 1

Le nu-proprétaire et l'usufruitier souscrivent simultanément \_\_\_\_\_ parts de la SCPI **CAP FONCIERES & TERRITOIRES** numérotées \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ au prix de 258 euros la part, soit au total un prix de \_\_\_\_\_ euros.

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

- par l'usufruitier à concurrence de \_\_\_\_\_ %, soit \_\_\_\_\_ euros,
- par le nu-proprétaire à concurrence de \_\_\_\_\_ %, soit \_\_\_\_\_ euros.

La présente convention ne pourra entrer en vigueur, conformément aux articles ci-dessous, qu'après l'encaissement, par la SCPI **CAP FONCIERES & TERRITOIRES**, de la totalité des fonds des deux parties. Les deux parties déclarent que les valeurs retenues pour la nue-proprété et l'usufruit ont été établies de manière conforme et s'engagent à ne pas remettre en cause ultérieurement les dites valeurs.

#### Article 2

L'usufruitier bénéficie de la jouissance des \_\_\_\_\_ parts souscrites durant une période viagère à compter de l'entrée en jouissance des parts.

Il percevra donc tous les dividendes (ordinaire et exceptionnel) 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 Gérance lui fournira à cet effet les éléments nécessaires à sa déclaration fiscale.

Conformément aux termes de l'article 12 des statuts de la SCPI, pendant la durée de la période de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier lors des assemblées générales de quelque nature que ce soit. Toutefois, le nu-proprétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.

#### Article 3

En cas de décès du nu-proprétaire 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.

#### Article 4

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention, le nu-proprétaire fait abandon à l'usufruitier de la jouissance de la totalité des parts souscrites jusqu'au remembrement de propriété et à compter de l'entrée en jouissance des parts. Après cette date, le nu-proprétaire recouvrera sans frais la jouissance des parts, et donc l'entière et pleine propriété des parts et notamment le droit de vote aux Assemblées Générales.

#### Article 5

Il est expressément convenu que l'usufruit, en cas de décès de l'usufruitier, se poursuivra au profit de son conjoint survivant non séparé de corps à la date du décès et selon les termes de la présente convention.

#### Article 6

En cas de dissolution de la SCPI, les sommes générées par la dissolution, seront réparties selon les choix des parties, en fonction des droits de chacun sur la base de l'article 669 du CGI ou réemployées en démembrement par subrogation réelle.

#### Article 7

Tous les éléments d'information relatifs à la SCPI **CAP FONCIERES & TERRITOIRES** seront communiqués simultanément par la Gérance à la fois au nu-proprétaire et à l'usufruitier.

#### Article 8

La Gérance ne garantit pas la revente des droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire. Ceux-ci peuvent toutefois céder leurs droits respectifs, à charge pour le vendeur de trouver un acquéreur et d'en informer la Gérance.

En cas de transmission ou de cession de la nue-propriété, les obligations résultant de la présente Convention continueront de plein droit jusqu'à leur terme à l'encontre des ayants droits ou ayants causes du nu-proprétaire.

En cas de transmission ou de cession de l'usufruit, les obligations résultant de la présente Convention continueront de plein droit jusqu'à leur terme à l'encontre des ayants droits ou ayants causes de l'usufruitier.

#### Article 9

Les deux parties s'engagent à ne pas rendre publique l'identité de son co-contractant.

Fait en trois exemplaires.

A  
Le  
LE NU-PROPRIETAIRE

A  
Le  
L'USUFRUITIER