

## **CONVENTION DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE A DUREE LIMITEE**

**ENTRE :**

Ci-après dénommé le Nu-propriétaire

**ET :**

Ci-après dénommé l'Usufruitier

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

### **Article 1**

Le nu-propriétaire et l'usufruitier souscrivent simultanément \_\_\_\_\_ parts de la SCPI EFIMMO  
au prix de \_\_\_\_\_ 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-propriétaire 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 EFIMMO, 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 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 de \_\_\_\_\_ ans 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.

Pendant la durée de la période de démembrement de propriété, seul l'usufruitier recevra les convocations et aura le droit de vote lors des Assemblées Générales Ordinaires (AGO) et Assemblées Générales Extraordinaires (AGE).

### **Article 3**

En cas de décès du nu-propriétaire avant le terme du présent contrat, il est convenu que la nue-propriété 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-propriétaire fait abandon à l'usufruitier de la jouissance de la totalité des parts souscrites pendant une période de \_\_\_\_\_ ans à compter de l'entrée en jouissance des parts (soit le premier jour du troisième mois suivant la

réception des fonds). 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**

Les deux parties reconnaissent être informées que, conformément à l'article L214-84-2 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI en date du 3 juin 2010 s'est prononcée en statuant dans les conditions définies dans l'Ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 et a décidé de ne pas se transformer en OPCI. Toutefois, cette décision n'exclut pas qu'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire puisse décider à l'avenir d'un éventuel changement de statut de la SCPI, qui pourrait se transformer en OPCI (SPICAV ou FPI), cette décision pouvant être prise au cours de la présente convention.

En cas d'Assemblée Générale Extraordinaire dont l'objet serait ce changement de statut, c'est le nu-proprétaire qui détiendra le droit de vote lors de cette Assemblée Générale Extraordinaire.

### **Article 6**

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 7**

Tous les éléments d'information relatifs à la SCPI EFIMMO 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 .....

A .....

Le .....

**LE NU-PROPRIETAIRE**

**L'USUFRUITIER**