

LA NUE-PROPRIÉTÉ LES ÉTAPES CLÉS DE VOTRE ACQUISITION



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE



ALTAREA
SOLUTIONS
& SERVICES



ÉDITO

Vous avez récemment choisi de faire confiance au Groupe Altarea pour votre investissement en nue-propriété et nous vous en remercions. **Altarea Ingénierie Patrimoniale** est ravi de pouvoir vous accompagner au mieux dans la bonne marche de votre projet.

Ce guide a pour vocation de vous rappeler les bonnes pratiques de l'usufruitier et du nu-proprétaire, tout au long de la période du démembrement temporaire, afin de clarifier et de simplifier vos démarches.

N'hésitez pas à vous rapprocher de votre conseiller pour davantage de précisions sur le cadre légal et contractuel.

Bonne lecture !

ALTAREA, 1^{ER} DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DE FRANCE.

Altarea est aujourd'hui le seul groupe en France opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier : commerce, logement et bureau.

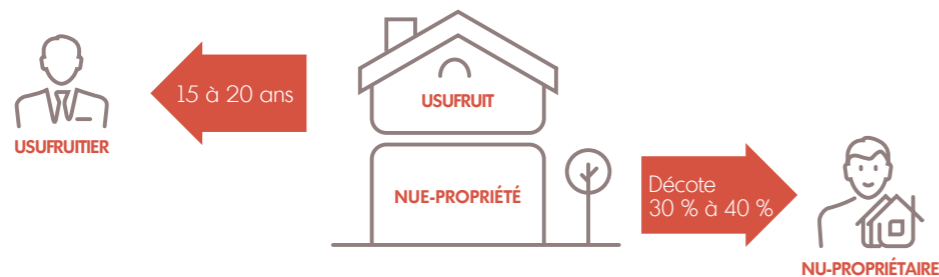
De ce modèle intégré unique naît un nouveau savoir-faire dans la réalisation de grands projets mixtes, qui positionne ainsi Altarea comme le premier développeur immobilier des territoires en France.

Le Groupe propose aujourd'hui une offre complète de programmes en nue-propriété sous la marque Altarea Ingénierie Patrimoniale.



LE PRINCIPE DE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Altarea Ingénierie Patrimoniale procède au démembrement de propriété temporaire de biens immobiliers.



D'une part, en cédant en VEFA **l'usufruit temporaire à un bailleur institutionnel**, assurant l'exploitation et la gestion des biens immobiliers concernés sur une période de 15 à 20 ans

D'autre part, en cédant en VEFA **la nue-propriété** (à un prix décoté variant de 30 % à 40 %) à un **investisseur** ayant vocation à devenir pleinement propriétaire du ou des bien(s) immobilier(s) lors de l'extinction de l'usufruit temporaire.

Ce schéma de démembrement temporaire est régi par les dispositions des articles L253-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).



LA LIVRAISON DU BIEN QUI FAIT QUOI ?

La dernière ligne droite, à l'approche de la livraison.

LE NU-PROPRIÉTAIRE

- ▶ Il donne mandat, dès l'acte de vente, à l'usufruitier pour le représenter lors de la livraison du logement.
- ▶ Avant la remise des clés à l'usufruitier, le nu-proprétaire est convié à une journée de découverte de son bien, qui sera par la suite, proposé à la location durant toute la durée de l'usufruit temporaire.
- ▶ Il recevra après la signature du procès-verbal de livraison, un acte complémentaire de l'étude notariale pour lui notifier de la date officielle de début et de fin de l'usufruit temporaire.

L'USUFRUITIER

- ▶ Il vérifie, avant la visite de pré-livraison, que le logement est bien conforme à la configuration du plan, à la surface et à la notice descriptive.
- ▶ Il réalise les visites de pré-livraison puis de livraison des logements et le contrôle de tous les équipements. Il relève les dernières réserves et signe le procès-verbal de livraison qui notifie le début de la période temporaire.
- ▶ Il met en œuvre la GFA (Garantie Financière d'Achèvement) et l'assurance Dommage-Ouvrage, et se charge des déclarations H2 auprès des impôts fonciers.



LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ PENDANT LA PÉRIODE DE L'USUFRUIT

Le nu-proprétaire donne mandat, dès l'acte de vente à l'usufruitier pour le représenter aux Assemblées Générales (AG).

LE RÔLE DE L'USUFRUITIER

Il vote le budget prévisionnel, les décisions relatives à la gestion courante, aux travaux d'entretien, de réparation de l'immeuble et en assume seul la charge exclusive.

LE NU-PROPRIÉTAIRE

Il est tenu informé par le Syndic des dates des assemblées et reçoit à titre d'information, les procès-verbaux d'assemblées générales de copropriété. Il reçoit la convocation et les PV d'AG à titre d'information.

Le mandataire commun étant l'Usufruitier, le nu-proprétaire est dispensé d'assister aux réunions.



Exemple d'illustration intérieur non-contractuel

LES CHARGES SUPPORTÉES PAR L'USUFRUITIER

L'usufruitier supporte les charges afférentes aux biens démembrés visées sous l'article 609 du Code Civil

- + **L'ENTRETIEN, LES TRAVAUX DE MAINTENANCE PRÉVENTIVE,**
les menues et grosses réparations ainsi que l'ensemble des travaux visés à l'article 606 du Code Civil, les travaux de mise aux normes.
- + **LE PAIEMENT DE TOUS LES IMPÔTS, TAXE FONCIÈRE OU REDEVANCES AFFÉRENTS AU BIEN**
- + **LES QUOTES-PARTS DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**
comprenant notamment la rémunération du syndic, les frais d'assurance de l'immeuble, le coût des dépenses de conservation de l'immeuble et des gros travaux portant sur les parties communes.

BON **0** **POUR LE**
À SAVOIR **CHARGE** **NU-PROPRIÉTAIRE**



BIEN PRÉPARER LA FIN DE LA PÉRIODE DE DÉMEMBREMENT

Afin de préparer et anticiper l'extinction de l'usufruit, l'usufruitier rappelle au nu-proprétaire et au locataire les dispositions de l'article L253-5 du CCH.

PRÉPARER ET ANTICIPER

Cette période de deux ans permet à l'usufruitier et au nu-proprétaire d'échanger sur la situation du locataire, sur les souhaits de ce dernier et sur les intentions du nu-proprétaire.

LE CHOIX DU NU-PROPRIÉTAIRE

Le nu-proprétaire par lettre recommandée AR peut :

- ▶ soit **proposer au locataire un nouveau bail** prenant effet au terme de l'usufruit;
- ▶ soit **donner congé pour vendre ou pour occuper le bien**. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-proprétaire au locataire.

24 MOIS AVANT

12 MOIS AVANT

6 MOIS AVANT

3 MOIS AVANT

FIN DE L'USUFRUIT

RAPPEL DE L'USUFRUITIER

L'usufruitier rappelle au nu-proprétaire et au locataire les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) sur la fin de la période d'usufruit.

L'usufruitier s'oblige :

- ▶ à communiquer à chaque nu-proprétaire la copie du bail alors en cours;
- ▶ à communiquer des informations sur le locataire en place : copie du bail, paiement des loyers à jour;
- ▶ 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.

RELOGEMENT DES LOCATAIRES

L'usufruitier propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-proprétaire 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-proprétaire.

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-proprétaire 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 réglementation alors applicable.



BIEN PRÉPARER LA REMISE DES CLÉS

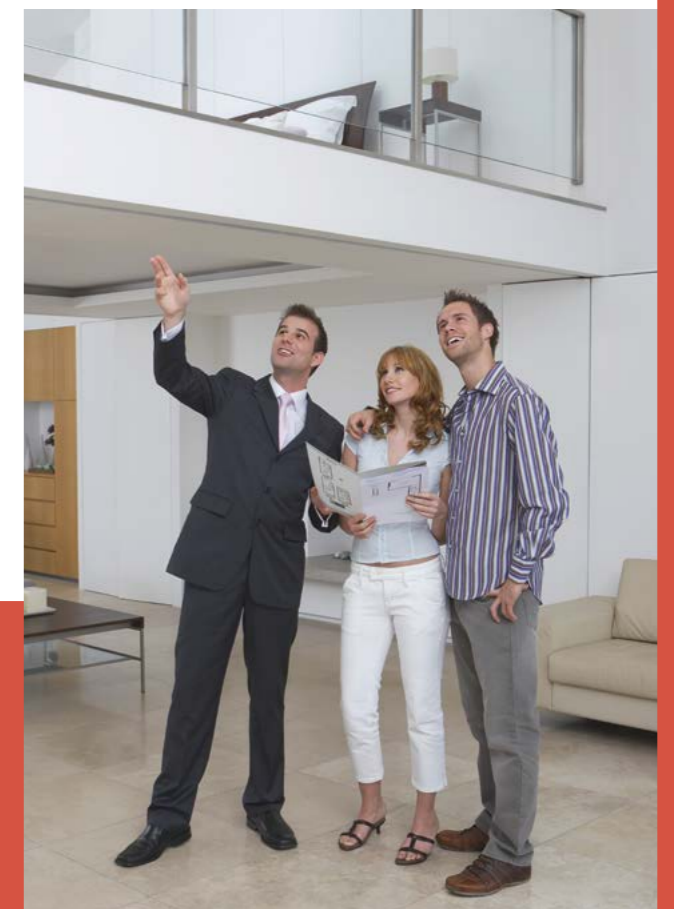
Le nu-proprétaire récupère les clés de son logement remis en l'état

Avant la remise des clés, l'usufruitier à l'obligation de :

- + Remise en bon état d'habitabilité du bien en fin de période d'usufruit, assorti d'une liste contractuelle des travaux à réaliser.
- + Établissement d'un état des lieux contradictoire permettant de constater la bonne exécution de ses obligations.
- + À l'occasion de la régularisation de cet état des lieux, remise au nu-proprétaire de l'ensemble des éléments suivants afférents aux biens : les clés, les contrats d'entretien des équipements...
- + S'assurer de la résiliation des abonnements antérieurement souscrits par le locataire.

BON À SAVOIR

Pour l'accompagner dans toutes ses démarches, le nu-proprétaire pourra mandater **Altarea Gestion Immobilière**, notre équipe d'expert de la gestion immobilière.



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

CONTACTEZ-NOUS

altareasolutionsetservices@altarea.com



Des services dédiés à toutes les marques du Groupe Altarea



L'union d'expertises pour la réussite de votre projet immobilier

ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT



ALTAREA GESTION IMMOBILIÈRE



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE



ALTAREA PARTENAIRES



ALTAREA PATRIMOINE

