

Conditions particulières relatives à l'usage et à la cession des lots privatifs qui seront acquis par les associés.

1. Usage du bien.

Sauf cas de force majeure, l'acquéreur devra occuper le bien et y fixer son domicile principal dans les six mois de la réception provisoire.

En conséquence, il s'interdit de donner en location le bien vendu, de le grever d'un droit réel d'usage ou d'habitation, et d'une façon générale d'en donner à un tiers la jouissance sous une forme ou sous une autre.

L'acquéreur pourra toutefois partager la jouissance du bien avec son conjoint, son cohabitant légal, son partenaire (en cas d'union libre stabilisée), ses ascendants, ses descendants ou ses frères et soeurs, pour autant que ces personnes forment avec lui un ménage commun.

A défaut pour l'acquéreur de respecter l'interdiction de concéder à un tiers un droit de jouissance, il sera redevable au vendeur d'une indemnité égale à une fois et demi la valeur locative du bien, déterminée le cas échéant par expert désigné par le juge de paix du canton où est situé l'immeuble, pour toute la période d'occupation.

Seront notamment considérés comme cas de force majeure, selon les circonstances:

- l'obligation de séjourner durablement à l'étranger pour raisons professionnelles,
- l'hospitalisation de longue durée ou la nécessité d'un placement en maison de repos,

- la situation d'attente résultant de la liquidation d'une succession, dans le cas où le ou les propriétaires du bien l'auraient recueilli dans la succession d'un associé-coopérateur et seraient dans l'impossibilité de le mettre immédiatement en vente en raison d'un litige successoral, pour autant qu'ils diligentent les démarches nécessaires pour le résoudre amiablement ou judiciairement.

## 2. Vente du bien.

Pendant une période de dix ans suivant la date de l'acte authentique d'acquisition, la vente ne pourra s'effectuer qu'en cas de force majeure.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra offrir le bien par priorité à la société immobilière de service public (SISP) propriétaire du terrain. Celle-ci aura, "pendant une durée de six mois à compter de la notification de l'offre, la faculté de l'acquérir pour un prix égal au prix d'acquisition, revalorisé selon les modalités fixées ci-après pour le calcul de la plus-value.

La SISP dispose du droit de céder le bénéfice de cette offre de vente à toute personne de son choix.

A l'issue de ce délai de six mois, et pendant une durée supplémentaire de six mois (c'est-à-dire jusqu'à l'expiration d'un délai de un an après la notification de l'offre), l'acquéreur ne pourra vendre le bien qu'au profit de personnes physiques remplissant les conditions prévues à l'article 10 des présents statuts. Il ne pourra refuser l'offre d'acquérir qui lui serait notifiée par une personne physique remplissant les dites conditions.

A défaut de vente ou de notification d'une offre d'acquérir dans le délai et les conditions fixées ci-dessus, l'acquéreur sera libre de vente à toute personne de son choix.

## 3. Donation du bien.

La donation du bien est prohibée de façon absolue pendant les dix premières années de l'occupation. Au-delà de cette période, elle ne peut être effectuée qu'en faveur de descendants, d'ascendants, de collatéraux, d'un conjoint ou d'un cohabitant légal, d'un partenaire (en cas d'union libre stabilisée), et pour autant que ces personnes remplissent les conditions prévues à l'article 10 des statuts prémentionnés. La force majeure ne pourra jamais être invoquée.

## 4. Transmission à cause de mort.

La transmission du bien à cause de mort, qu'elle soit légale ou testamentaire, n'est soumise à aucune restriction lorsqu'elle a lieu en faveur de descendants, d'ascendants, de collatéraux, d'un conjoint, d'un cohabitant légal ou d'un partenaire (en cas

d'union libre stabilisée). Dans les autres cas, elle ne sera possible qu'au profit de personnes physiques remplissant les conditions prévues à l'article 10 des statuts du vendeur. Si ces personnes ne remplissent pas ces conditions, elles devront mettre le bien en vente, dans les conditions prévues au point 2. ci-dessus.

#### 5. Force majeure.

L'existence du cas de force majeure sera apprécié par le conseil de gérance de la société constituée aux termes du présent acte, sous réserve du droit de l'acquéreur de contester le bien-fondé de sa décision devant le juge de paix du canton où est situé l'immeuble dans le mois de la notification, par recommandé, de cette décision.

#### 6. Abandon de la plus-value.

Dans tous les cas de cession entre vifs à titre onéreux, la plus-value réalisée par le cédant sera abandonnée à l'association des copropriétaires.

Le montant de la plus-value visée à l'alinéa précédent est égal à la différence entre le prix de cession du bien et le prix pour lequel il a été acquis, ces prix étant établis comme suit :

- a) le prix de cession du bien est le prix exprimé dans l'acte de cession ou, si elle lui est supérieure, la valeur vénale qui servira à la perception du droit d'enregistrement; ce prix ou cette valeur seront, le cas échéant, diminués des frais que le propriétaire du lot privatif justifiera avoir faits ou supportés en raison de la cession du bien;
- b) le prix d'acquisition du bien est le prix pour lequel le bien a été acquis à titre onéreux par le propriétaire du lot privatif ou, s'il l'a acquis par donation, le prix auquel le donateur lui-même l'avait précédemment acquis; ce prix sera toutefois majoré des frais d'acquisition ou de mutation et des impenses qui, à défaut pour le propriétaire du lot privatif de faire la preuve de montants supérieurs, sont fixés à vingt-cinq pour cent du prix d'acquisition, le prix ainsi majoré étant en outre indexé sur la base de l'indice-santé, l'indice de base étant celui du mois précédant la date de l'acquisition, et le nouvel indice étant celui du mois précédant la date de la cession.