

01 Développement

(en lien avec les partenaires promoteurs, bailleurs, architectes, collectivités...)

Opportunité foncière
Analyse du site
Études

Visite de site
Étude de marché : neuf et ancien + locatif
Pré-sélection des logements
Définition des prestations
Sélection du bailleur et négociations
Échanges avec les collectivités pour pré-valider le montage

02 Montage

(en lien avec les partenaires promoteurs, bailleurs, architectes, collectivités, notaires..)

Dépôt Permis
Accord Bailleur - Collectivités

Structuration Juridique : contrat de réservation usufruit, convention de démembrement, note d'entretien

Structuration Technique : mise au point des plans de vente, de la notice descriptive, choix de la certification, définition du planning

Structuration Commerciale : étude de marché actualisée, grille de prix prévisionnelle

Structuration Administrative : validations politiques, sécurisation des agréments, obtention et purge des autorisations d'urbanisme

03 Commercialisation

(en lien avec les partenaires promoteurs, commercialisateurs, prescripteurs)

Permis Purgé
Agréments validés

Dossier de présentation du projet et des lots

Grille de prix **définitive**

Présentation aux partenaires

Visite du site sur demande

Contrat de réservation nue-propriété

Suivi dossiers clients (SRU, financement...)

Suivi des conditions suspensives

04 Travaux

(en lien avec les partenaires commercialisateurs, prescripteurs, notaires, promoteurs)

Signatures Notaire

Signature des actes usufruit et nue-propriété et de la convention de démembrement (note d'entretien, bail type, garanties et assurances constructions)

Adaptation du règlement de copropriété et de la GFA aux spécificités du démembrement

Visite de chantier et reportage photos sur demande

Suivi de la conformité des biens avec la notice et les plans en lien avec le bailleur

Visite de pré-livraison sur demande du client

05 Période d'usufruit temporaire

(en lien avec les partenaires bailleurs, notaires, promoteurs, syndic, prescripteurs)

Livraison

Suivi des levées de réserves éventuelles par le bailleur

Information au bailleur des clients nus-propriétaires

Visite des biens sur demande des clients nus-propriétaires et suivant convention de démembrement

Suivi de la copropriété par le syndic et le bailleur (AG, Travaux...)

Revente du bien sur le marché secondaire avec nos partenaires

06 Restitution du bien

(en lien avec les partenaires bailleurs, syndic et les nus-propriétaires)

Fin de la période d'Usufruit N-2 à N

PROCESS DE FIN D'USUFRUIT

2 ans avant le terme : anticipation conventionnelle de la fin d'usufruit
Echange entre l'usufruitier et le nu-propriétaire sur sa stratégie : occupation, vente, mise en location.

1 an avant le terme (article L253-6 CCH) : rappel des dispositions de fin d'usufruit par le bailleur, transmission du bail, état des quittancements, conditions de ressources des locataires

6 mois avant (article L 253-5 CCH) : Notification AR par le nu-propriétaire de son souhait définitif: proposition d'un nouveau bail au locataire, congé pour vendre ou occuper le bien

3 mois avant (L253-6 CCH) : Le bailleur propose un logement au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire et qui remplit toujours les conditions de ressources fixées par décret
Sur la dernière année : remise en état des biens par le bailleur conformément à la note d'entretien

Fin de la période : restitution du bien au nu-propriétaire sans frais ni formalités