

# Protections

## “Protection Revente” - “Protection Investissement”

L'UFG a négocié avec la société ACE EUROPEAN GROUP LIMITED des garanties dénommées

“Protection Revente” et “Protection Investissement” dont les caractéristiques sont les suivantes :

### Objet de la garantie

Assurer la couverture par une compagnie d'assurance de la perte financière éventuelle subie lors de la revente d'un bien immobilier lorsque la revente est due à l'un des événements ci-après définis.

### Bénéficiaires de la garantie

Toute personne physique ayant fait l'acquisition d'un bien “immobilier direct” par l'intermédiaire de l'UFG, avec un maximum de deux personnes par bien immobilier (avec ou sans lien de parenté). Lors d'un achat en SCI, le maximum de deux personnes assurées est également appliqué.

Les garanties prévues au contrat, en cas d'accident, cessent au 75<sup>e</sup> anniversaire de l'assuré.

La garantie en cas de licenciement est acquise jusqu'au 55<sup>e</sup> anniversaire de l'assuré.

### Montant de la garantie

Par perte financière, on entend la différence entre le prix d'achat du bien immobilier augmenté des frais de notaire et le prix de revente de ce même bien, à l'exclusion des frais de notaire et minoré, le cas échéant, de l'éventuelle rémunération commerciale liée à la transaction et restant à la charge de l'assuré dans la limite de 3 % du montant de la transaction.

Le montant maximum de la perte financière sera de 20 % du prix d'achat, y compris les frais de notaire avec un maximum de 23 000 €.

### Durée de la garantie

La garantie est acquise à compter de la réception des locaux pour les acquisitions neuves pour une période de :

- > Protection Revente : 5 ans ;
- > Protection Investissement : 9 ans.

Cette garantie cesse lors de la revente du bien immobilier qu'il y ait ou non indemnisation. Elle est acquise sous réserve que la revente soit intervenue dans les 18 mois à compter de l'événement générateur et que les événements générateurs interviennent dans la période de garantie et à l'expiration du délai de carence s'il y a lieu.

Sont expressément exclues de la garantie les pertes financières liées à la vente sur saisie d'un bien immobilier et l'assurance des résidences secondaires.

### Événements générateurs

**Protection Revente : pour les assurés ayant acquis une habitation principale**

- > Invalidité permanente totale de l'assuré à la suite d'un accident ;
- > Décès de l'assuré à la suite d'un accident ;
- > Licenciement de l'assuré tel que défini à l'article L.351-1 et suivants du Code du Travail ;
- > Redressement judiciaire civil : la vente forcée du bien telle que prévue à l'article L.332-6 de la loi n° 93.949 du 26 juillet 1993 ;
- > Liquidation judiciaire de l'entreprise de l'assuré telle que prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 ;
- > Mutation professionnelle de l'assuré ;
- > Divorce de l'assuré.

**Protection Investissement : pour les assurés ayant effectué un investissement locatif**

- > Invalidité permanente totale de l'assuré à la suite d'un accident ;
- > Décès de l'assuré à la suite d'un accident ;
- > Licenciement de l'assuré tel que défini à l'article L.351-1 et suivants du Code du Travail ;
- > Redressement judiciaire civil : la vente forcée du bien telle que prévue à l'article L.332-6 de la loi n° 93.949 du 26 juillet 1993 ;
- > Liquidation judiciaire de l'entreprise de l'assuré telle que prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 ;
- > Réintégration fiscale.

### Coût de la garantie

Le coût de la garantie est intégré dans le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers acquis par l'intermédiaire de l'UFG.

# Gestion locative

## Protection de l'investissement avec la garantie carence et vacance locative

> Prise en charge par la société **ICADE Administration de Biens de la gestion locative pour le compte de votre client**

### Ses prestations

- > **Garantie carence et vacance locative**
- > **Garantie d'impayés, de protection juridique et de détérioration immobilière**
- > **Versements trimestriels**

Mandat de 3 ans renouvelable.

Des garanties qui assurent des recettes locatives stables pendant toute la durée du mandat.

Contrats souscrits auprès de la compagnie d'assurance GENERALI.

### Garantie Carence locative première occupation

- > Durée : 6 mois (dans la limite de 20 000 €/an ou par sinistre).
- > Franchise : 1 mois à compter de la date de réception du logement sans réserve empêchant l'habitabilité.
- > Montant : 100 % du montant des loyers bruts hors charges à l'exclusion du loyer parking si celui-ci est loué isolément.

### Garantie Vacance locative inoccupation entre 2 locataires

- > Durée : 6 mois.
- > Franchise : 1 mois à compter de la date d'expiration du préavis légal du locataire sortant.
- > Montant des revenus fonciers de substitution : 100 % du loyer hors charges et hors taxes par lot et par période d'inoccupation durant 6 mois à l'exclusion du loyer parking si celui-ci est loué isolément.

### Garantie d'impayés, de protection juridique et détériorations immobilières

#### Garanties d'impayés :

- > Loyers, charges et taxes locatives : dans leur totalité.
- > Franchise : 2 mois de loyer hors taxes et hors charges déduit à la clôture définitive du sinistre.

#### Impôts fonciers

D'après les éléments communiqués par le gestionnaire, le prévisionnel d'impôts fonciers se situerait aux environs de :

- > pour les 2 pièces (42 m<sup>2</sup>) : 450 € hors TOM ;
- > pour les 3 pièces (66 m<sup>2</sup>) : 540 € hors TOM ;
- > pour les 4 pièces (82 m<sup>2</sup>) : 660 € hors TOM.

La taxe d'ordures ménagères est directement facturée par la commune de RAMONVILLE aux locataires.

#### Protection juridique :

- > Remboursement des frais de contentieux (frais de procédure, honoraires d'avocats et huissiers) pour tout litige avec les locataires liés au contrat de location.
- > Montant de la garantie : 4 000 € par litige.

#### Détériorations immobilières :

##### Garantie accordée par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie à concurrence de :

- > 4 mois de loyer garanti pour les dégradations + perte de loyers correspondant au temps imparti pour la remise en état des lieux avec un maximum de 2 mois dans la limite de 9 500 € par sinistre et déduction faite du dépôt de

garantie et de la vétusté calculée sur la base de 6 % l'an avec un maximum de 50 %.

- > Plafond pour l'ensemble des garanties citées ci-dessus :

- 80 000 € par sinistre et limité à 40 000 € par an.

#### Date de l'indemnisation :

- Pour les loyers 60 jours après la date du Commandement de payer sous réserve de la réception du dossier de sinistre complet puis tous les trois mois.

- Pour les Détériorations Immobilière dans les 45 jours suivant la réception du dossier de sinistre complet, déduction faite du dépôt de garantie et de la vétusté.

### Conditions générales

- > Conditions : indivisibilité des garanties avec le mandat de gestion tant matérielle que conventionnelle, mais possibilité de conserver la gestion uniquement.
- > Résiliation : en cas résiliation anticipée, versement des honoraires restant dus jusqu'à l'échéance du mandat.

#### COÛT DE LA GESTION ET DES GARANTIES (1)

Gestion	Garantie carence et vacance locative Garantie d'impayés, de protection juridique et de détérioration immobilière	Coût Global
7,17 %*	4,00 %*	11,17 %*

(1) Coût exprimé TTC sur les encaissements.

\* Coût du mandat "Spécial investisseurs".

Le coût des garanties d'impayés et d'occupation est déductible des revenus fonciers.

#### Frais annexes :

- > Honoraires de 1<sup>ère</sup> mise en location et de relocation à la charge du propriétaire : 7 % HT du loyer annuel hors charges pour les honoraires + 1,5 % HT de frais de rédaction d'acte. Le même montant est appelé au locataire conformément à la réglementation.
  - > Déclaration de revenus fonciers : offert aux clients de l'UFG.
  - > Frais administratifs : 20 € HT par lot et par an.
- (Pour plus de détails se référer au mandat de gestion "spécial investisseur" de ICADE ADB et à sa grille de tarifs annexés au contrat de réservation.)

**ICADE ADB tient à votre disposition les clauses du contrat souscrit auprès de GENERALI France sur simple demande**

### Charges locatives

Nous rappelons que l'impôt foncier n'est pas en vertu de la législation en vigueur, récupérable sur le locataire mais la taxe d'ordures ménagères reste une charge locative.

Concernant les charges locatives, celles-ci devraient se situer aux environs de :

- > **T2** : 850 €/an dont 670 €/an récupérables sur le locataire,
- > **T3** : 970 €/an dont 700 €/an récupérables sur le locataire,
- > **T4** : 1 420 €/an dont 1 100 €/an récupérables sur le locataire.

### ASSISTANCE A LA LIVRAISON DES APPARTEMENTS

Le coût de la mission est offerte par ICADE ADB aux clients de l'UFG.

*Nous vous précisons que pour le client qui ne souhaiterait pas mandater la société ICADE ADB, la remise des clefs devra avoir lieu en sa présence, ou celle d'un tiers de son choix, autre que le gestionnaire.*