

## **NOTE DE PRESENTATION DE LA FORMULE QUIETUDE PLUS**

*Bouygues immobilier est un acteur majeur de l'immobilier neuf. Nous sommes à vos côtés pour vous guider dans votre choix d'investissement tout en respectant vos priorités. Afin de vous garantir la meilleure stratégie pour votre placement, nous vous invitons à découvrir notre gamme complète d'offres investisseurs.*

### **L'intervention d'un Professionnel : un Administrateur de Biens**

Pour bénéficier des garanties offertes par la Formule QUIETUDE PLUS, vous devrez souscrire un contrat de gestion auprès d'un administrateur de biens que BOUYGUES IMMOBILIER se chargera de sélectionner avec l'accord de la compagnie d'assurances qui propose ses garanties.

Dans le cadre de cette formule, il vous faudra souscrire un mandat de gestion auprès de l'Administrateur de Biens désigné par Bouygues Immobilier, pour une durée ferme de 3 années, correspondant à la durée de ce contrat d'assurance, renouvelable annuellement. En cas de résiliation antérieure à ce terme de 3 ans, vous ne pourrez plus bénéficier des garanties visées ci-après. Grâce à ce mandat de gestion, votre gestionnaire vous déchargera du souci de la recherche et de la mise en place de vos futurs locataires, du recouvrement des loyers, de la gestion des quittances et du règlement des charges. En outre, les candidats locataires seront rigoureusement sélectionnés par votre gestionnaire et vous disposerez d'un interlocuteur compétent en matière de gestion immobilière.

**Pour bénéficier de cette garantie, vous devez avoir 18 ans et plus et moins de 65 ans à la date de signature de votre acte.**

Sont notamment exclues de la garantie les locations saisonnières et les résidences de tourisme ainsi que les habitations louées à titre de résidences secondaires.

*Vous pouvez adhérer une seule fois par bien immobilier et pour deux biens immobiliers au maximum, sauf demande spécifique formulée auprès des assureurs.*

Les honoraires de gestion versés à votre gestionnaire seront entièrement déductibles de vos revenus fonciers.

➤ **Moyennant un versement mensuel égal à 9,93 % TTC du quittancement, soit :**

- 5,98 % TTC pour la gestion courante
- 3,95 % TTC de prime d'assurance garanties locatives

Vous bénéficiez pendant 3 ans, d'une assurance couvrant les garanties « loyers impayés », « vacance locative », « détériorations immobilières » et d'une gestion par un Professionnel ; l'ensemble de ces prestations vous sera directement facturé par l'Administrateur de Biens.

Cependant, pour la 1<sup>ère</sup> année de location, aucun honoraire lié à la gestion courante ne sera dû par le bailleur. A partir de la 2<sup>ème</sup> année de location, le bailleur devra à l'Administrateur de Biens :

- des honoraires de gestion de 5 % HT du quittance) + TVA au taux en vigueur à la date de la facturation, soit actuellement 5,98 % ttc du quittance. Ces honoraires sont valables pour une durée de 3 ans.
- **Pour chaque mise en location**, des honoraires de location seront dûs au mandataire (Administrateur de Biens) et seront partagés pour moitié avec le locataire ; ils correspondent :
  - pour la part propriétaire à 7 % HT maximum du montant du loyer annuel hors charges (frais d'établissement de bail, état des lieux et coût de recherche de locataire compris) + TVA selon taux en vigueur à la date de la facturation, soit actuellement 8,37 % TTC. Ces honoraires sont valables pour une durée de 3 ans.
- **Moyennant un versement égal à 1.51 % TTC du prix de l'acquisition de l'appartement**, vous bénéficiez :
  - de l'assurance de garantie première location « carence locative » prime unique de 1 % ttc du prix d'acquisition
  - de l'assurance protection revente et effort d'épargne pendant 5 ou 10 ans, selon l'évènement à l'origine de la revente de votre bien : prime unique de 0,51 % ttc du prix d'acquisition (selon taxe en vigueur à la date de la facturation).

L'ensemble de ces garanties vous est accordé en souscrivant à la Formule QUIETUDE PLUS qui vous est proposée par la société BOUYGUES IMMOBILIER, pour certaines, en partenariat avec une compagnie d'assurance.

## La garantie des loyers impayés

Cette garantie, d'une durée de 3 ans, permet d'éviter les pertes pécuniaires en cas de non-paiement par le locataire, des loyers et des charges dus par lui.

Cette garantie peut être mise en œuvre :

- Sans aucun délai de carence,
- Sans aucune franchise, mais après épuisement du dépôt de garantie, égal au minimum à un montant équivalent à un mois de loyers hors charges.

Elle couvre le remboursement depuis le début du premier terme impayé jusqu'à la reprise de possession des lieux, et au plus tard 3 mois après la signification du jugement d'expulsion (la période hivernale n'entre pas dans le calcul de ces 3 mois).

L'indemnité à la charge de l'assureur ne peut pas excéder 3.000 euros par mois ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours.

Cette garantie joue également en cas de décès ou de départ prématuré du locataire sans respecter les délais.

## La garantie détériorations immobilières - contentieux et Protection Juridique

Cette garantie, due pour une durée de 3 ans, couvre :

- o les dommages de réparations consécutifs à des dégradations ou à des disparitions imputables au locataire, et constatées à son départ,
- o les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion et de la perte pécuniaire correspondant au temps nécessaire à la remise en état des locaux.

Cette garantie est limitée à 9 500 € TTC par sinistre, dans la limite de :

- o 8 fois le montant du loyer mensuel (en ce qui concerne les dommages matériels)
- o 2 fois le montant du loyer mensuel (en ce qui concerne les pertes immatérielles)

En outre, elle vous assure :

- **D'une garantie contentieuse** permettant une protection juridique illimitée :

Prise en charge des frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant, pour obtenir le remboursement des détériorations immobilières ainsi que les frais engagés dans le cadre d'une éventuelle procédure d'expulsion si nécessaire (*actes d'huissier de justice, frais et honoraires d'avocat*).

Les frais de gestion des impayés et litiges dont le montant est inférieur à 228 euros ne sont pas compris dans la garantie

- **De la Protection Juridique** assurant la protection de l'assuré à l'occasion d'un litige l'opposant à son locataire :

Dans la limite de 4000 € TTC par litige, après l'apurement d'un seuil d'intervention équivalent à 1 mois de loyer.

Les litiges en rapport avec le non-paiement du loyer et/ou des détériorations immobilières, ainsi qu'avec des tiers au contrat de location, ne sont pas compris dans la garantie.

## La garantie première location (carence locative)

Passé un mois (mois de franchise) à compter de la date de réception, sans réserves de nature à gêner la location, et de la remise des clés au profit du gestionnaire désigné, vous bénéficiez, si votre appartement n'est pas loué, d'une indemnité égale à 100 % du loyer hors charges et hors assurance, pendant une durée limitée à 4 mois.

Le revenu locatif garanti est calculé sur la base du montant du loyer mensuel figurant sur la grille locative établie par l'Administrateur de Biens et validée par l'Assureur.

**Cette garantie est limitée à la première location de votre logement.**

La garantie carence locative ne joue pas pour les biens loués à des étudiants, lorsque le sinistre naît durant les mois de juin à septembre.

## La garantie vacance locative (relocations)

Cette garantie vous assure, pour une durée de 3 ans à compter de la livraison de votre logement, d'un revenu en cas de vacance du bien lors de la relocation, après le départ d'un locataire :

- Franchise de 2 mois
- Indemnisation représentant 100 % du loyer hors charges, déduction faite du coût de l'assurance après application de la franchise,
- Indemnisation limitée à une période de 6 mois, pour chaque relocation,
- Pour pouvoir actionner la garantie, le bien doit être occupé depuis au minimum 6 mois consécutifs par un locataire,
- En cas de changement de locataire, le propriétaire doit faire procéder, pour bénéficier de l'assurance, à la remise en état des locaux et notamment à la réparation des dégradations figurant sur l'état des lieux établi à la sortie du locataire précédent,
- Le propriétaire doit consentir une baisse de loyer si, après une période de 6 mois qui suit le congé signifié par le précédent locataire, le gestionnaire s'est trouvé dans l'incapacité de relouer l'appartement dans les mêmes conditions.

La garantie vacance locative ne joue pas pour les biens loués à des étudiants, lorsque le sinistre naît durant les mois de juin à septembre.

**Le plafond de ces garanties est de 80.000 € par sinistre (hors garantie « première location »)**

## La garantie " Revente Immobilière"

Pour bénéficier de l'indemnisation " Revente Immobilière", en cas de perte financière, lors de la revente de votre logement destiné à la location, (l'indemnisation consiste en un versement d'une somme égale à la différence entre le prix d'achat du bien immobilier et son prix de revente pour autant que le prix soit inférieur au prix d'achat), la revente doit avoir été imposée par des circonstances indépendantes de votre volonté :

- Invalidité permanente totale à la suite d'un accident,
- Décès à la suite d'un accident,
- Licenciement économique, ou liquidation judiciaire pour les travailleurs non salariés, sous certaines conditions, notamment d'âge et de durée d'activité ;
- Naissances multiples (devant intervenir avant le 65ème anniversaire de l'assuré) ;
- Divorce, en ce compris la dissolution de pacs ou rupture de concubinage, sous certaines conditions (et notamment d'âge - le jour de l'adhésion et le jour de la demande de divorce ou assimilé - ainsi qu'une durée de vie commune continue minimum le jour de l'adhésion).

La valeur du logement est garantie pendant 10 ans, en cas de décès accidentel et d'invalidité permanente totale à la suite d'un accident, et pendant 5 ans (à l'expiration d'un délai de carence) en ce qui concerne les garanties perte d'emploi, divorce (y compris dissolution de pacs et rupture de concubinage) et naissances multiples. Par ailleurs, la revente doit avoir lieu dans les 18 mois qui suivent la survenance de l'un des événements ci-dessus exposés, et la revente doit être déclarée à la compagnie d'assurance dans un délai maximum de 120 jours à compter de l'acte authentique de revente.

Si, dans les 10 années qui suivent la signature de l'acte authentique d'achat du bien objet de la garantie (5 années en cas de divorce, dissolution de pacs ou rupture de concubinage, perte d'emploi et naissances multiples), vous revendez votre bien immobilier pour les raisons ci-avant exposées et si vous subissiez une perte à la revente, la garantie " Revente Immobilière" vous rembourserait la différence entre le montant de votre achat et le prix de revente, dans la limite d'un plafond indiqué ci-dessous.

Par ailleurs, l'adhésion cesse également à la date de revente du bien et à la date à laquelle le bien perd sa qualité d'investissement locatif à usage d'habitation, et en tout état de cause au jour du 75<sup>ème</sup> anniversaire de l'assuré.

## Quelles garanties pour quelle indemnisation ?

La prestation, plafonnée à une somme qui correspond à 20 % du prix d'achat et qui ne peut, en tout état de cause, être supérieure à 31.000 euros, couvre :

- o La perte financière éventuelle subie lors de la revente du logement (perte financière = différence entre le prix d'achat augmenté des frais de notaire, des frais d'agence, frais d'hypothèque, travaux modificatifs ou options - ces frais étant plafonnés à 5 % du prix d'achat - et le prix de revente, tel qu'il ressort de l'acte passé devant notaire - à l'exclusion de tous les frais honoraires et travaux).
- o La prise en charge, en cas de revente, du montant de la réintégration éventuelle des sommes défiscalisées, la reprise devant, dans une telle hypothèse, être signalée par le service des impôts.

### Qui en sont les bénéficiaires ?

En cas de décès, la prestation est versée à votre succession.

Pour tous les autres événements, la prestation est versée à l'Assuré sur lequel porte le sinistre.

*La garantie " Revente Immobilière" est un contrat d'assurance souscrit par Bouygues Immobilier auprès de MetLife Insurance Limited, compagnie d'assurance régie par le code des assurances. Contrat n° ML 2010F001/02. Voir notice d'information pour le détail des garanties et des exclusions remis à la réservation.*

### La garantie " Couverture de l'effort d'épargne", réservée aux investissements locatifs à usage d'habitation

Pendant 5 ans à compter de la livraison du bien, nous vous remboursons la différence restant à votre charge entre les échéances du financement contracté pour acquérir le bien objet de la garantie et les revenus générés par votre investissement. La mise en jeu de la garantie doit avoir été imposée par les circonstances indépendantes de votre volonté ci-après énumérées:

- o Interruption de travail suite à un accident ou décès à la suite d'un accident
- o Licenciement économique, ou liquidation judiciaire pour les travailleurs non salariés, sous certaines conditions, notamment d'âge et de durée d'activité ;

Une franchise de 90 jours continus est appliquée, ainsi qu'un délai de carence dans l'hypothèse d'un licenciement économique (ou d'une liquidation judiciaire pour les travailleurs non salariés).

Par ailleurs, l'adhésion cesse également à la date de revente du bien et à la date à laquelle le bien perd sa qualité d'investissement locatif à usage d'habitation, et en tout état de cause au jour du 70<sup>ème</sup> anniversaire de l'assuré.

### Quelles garanties pour quelle indemnisation ?

- o En cas de décès accidentel versement d'un capital forfaitaire de 5400 €
- o En cas d'Interruption de travail suite à un accident (ITA) ou de perte d'emploi, versement d'une prestation mensuelle égale à 450 € par période de 30 jours continus, au-delà de la période de franchise et de carence, pour une durée maximum de 12 mois, dans la limite d'un montant de 5.400 Euros. Si vous ne déclarez pas le sinistre dans un délai de 120 jours à compter de sa survenance, le sinistre est considéré comme débutant à la date de déclaration du sinistre, mais sans application de la franchise.

Les prestations ITA et perte d'emploi ne sont pas cumulables.

En cas de pluralité d'adhésion, concernant différents biens, le montant maximum versé au titre de la garantie est limité à 10.800 euros quel que soit le nombre de biens immobiliers concernés.

### Qui en sont les bénéficiaires ?

En cas de décès, la prestation est versée à votre succession

Pour tous les autres événements, les prestations sont versées à l'Assuré sur lequel porte le sinistre

*La garantie "Couverture de l'Effort d'Epargne" est un contrat d'assurance souscrit par Bouygues Immobilier auprès de MetLife Insurance Limited, compagnie d'assurance régie par le code des assurances. Contrat n° ML 2010F001/02. Voir notice d'information pour le détail des garanties et des exclusions remis à la réservation.*