

NOTE DE PRESENTATION DE LA FORMULE QUIETUDE

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, 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, 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 plus de 18 ans.

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

- 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.

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

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

- des honoraires de gestion de 5 % HT du quittancement + TVA selon taux en vigueur à la date de la facturation, soit actuellement 5,98 % ttc du quittancement. Ces honoraires sont valables pour une durée de 3 ans.

- **Pour chaque mise en location**, des honoraires de location seront dus 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.

Ces garanties vous sont accordées en souscrivant à la Formule QUIETUDE qui vous est proposée par la société BOUYGUES IMMOBILIER, en partenariat avec une Compagnie d'Assurance.

Le plafond total des garanties est de 80.000 euros par sinistre.

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 :

- les dommages de réparations consécutifs à des dégradations ou à des disparitions imputables au locataire, et constatées à son départ,
- 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 :

- 8 fois le montant du loyer mensuel (en ce qui concerne les dommages matériels)
- 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 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.