



Les avantages d'une acquisition en VEFA Loi PINEL

Un contrat de vente en **VEFA** (Vente en Etat Futur d'Achèvement) est considéré par les notaires comme extrêmement sécurisant pour le client. Avant la signature notariale il doit comporter obligatoirement les garanties suivantes:

La Garantie Financière d'Achèvement (GFA)

Garantie obligatoire donnée par une banque ou un groupe d'assurance qui assure à l'acheteur que même en cas de défaillance du promoteur ou du constructeur, le bien immobilier sera achevé et livré.

La Garantie de Parfait Achèvement (GPA)

Garantie obligatoire couvrant tous les éventuels désordres ou défauts de conformité portant sur le gros œuvre (une cloison, une porte ou une fenêtre manquante ou mal placée, une mauvaise orientation du bâtiment). Ceux-ci sont constatés et notés sur le procès-verbal au moment de la livraison de l'immeuble, ou signalés par lettre recommandée avec accusé de réception au promoteur au plus tard avant un an.

La Garantie Biennale aussi appelée garantie de bon fonctionnement

Garantie obligatoire, valable deux ans ne porte que sur les vices cachés ou les défauts du second œuvre. Sont concernés les portes, les fenêtres et les volets, les canalisations et la robinetterie, les sanitaires et les radiateurs, les revêtements (carrelages, planchers flottants ou massifs, peintures), etc.

La Garantie Décennale

Garantie obligatoire et valable dix ans, elle couvre toutes les malfaçons et vices cachés qui rendent le logement inhabitable. Sont couverts les défauts graves d'étanchéité ou de solidité des différentes parties du bâtiment (fondations, murs, planchers, toiture, charpente, ascenseur, escaliers).

Les avantages de la gestion locative par administrateur

Dans la gestion courante

Si votre bien est confié à un administrateur de biens, vous bénéficierez de **ses conseils** et de **son expertise** pour gérer au mieux votre investissement et deviendra le seul intermédiaire entre vous et le locataire. Le locataire ne connaîtra alors que l'administrateur de biens. Il lui règlera son loyer, qui sera reversé mensuellement au propriétaire et vous fera un compte rendu à fréquence régulière.

Dans les problèmes techniques

Vous n'aurez jamais à vous déplacer ni à gérer les réparations dans le logement. En cas de problème, le gestionnaire mandatera des entrepreneurs pour se rendre sur les lieux, dresser des devis et effectuer les réparations nécessaires. Bref, **vous n'avez rien à faire !**

Dans les aspects juridiques et financiers

Tous les aspects un peu techniques et juridiques de la location vous seront également épargnés. Le gestionnaire se chargera d'établir les contrats de location, dresser les états des lieux, gérer les congés des locataires, payer les charges de copropriété et effectuer leur régularisation...En cas de défaillance du locataire, le gestionnaire utilisera tous les moyens de droit pour récupérer les sommes dues et à actionner le cas échéant la garantie GRL ou GLI.

Les Garanties mise en place du premier locataire

Dans la plupart des programmes, le promoteur s'engage en cas de retard de la mise en place du premier locataire, à verser les loyers hors charges pendant 6 mois. Cette garantie est dénommée "**Carence Locative**".

Les Garanties des loyers et annexes

Lors de la rédaction du mandat de gestion, l'administrateur annexera une garantie **GRL (Garantie Risques Locatifs)** ou **GLI (Garantie Loyers Impayés)**, garantissant les loyers impayés sans limitation de durée à hauteur de 70.000 € par sinistre, une garantie détérioration immobilière à hauteur 9.000 € par sinistre, et une protection juridique à hauteur 5000 € par sinistre. De plus il proposera en option une garantie "**Vacance Locative**" garantissant l'absence de locataire entre deux locations pour une durée de six mois.

Vous trouverez ci-dessous un tableau détaillé des taux et des conditions de garanties généralement appliquées.



GESTION & GARANTIES LOCATIVES

LA GESTION LOCATIVE: Carence locative et mise en place du premier locataire

GARANTIES	LIMITE DE GARANTIE	FRANCHISE	TAUX
Honoraires ce gestion			8,00 % TTC sur loyers hors charges
Mise en place du premier locataire	Honoraires offerts	Sans	0,00 % / OFFERTE
Carence Locative	6 mois de loyers hors charges	1 mois de loyer hors charges	0,00 % / Incluse avec l'acquisition en VEFA

LES ASSURANCES: Garanties GRL (Garanties Risques Locatifs) ou GLI (Garantie Loyers Impayés)

GARANTIES	LIMITE DE GARANTIE	FRANCHISE	TAUX
Loyers impayés et Garantie Contentieux	70.000 € par sinistre Durée Illimitée	1 mois de loyer hors charges	3,50 % TTC sur les loyers charges incluses
Détériorations immobilières	9.000 € par sinistre	Sans	
Protection Juridique	5.000 € par sinistre	Sans	
Vacance Locative	6 mois de loyers hors charges	1 mois de loyer hors charges	2,50 % TTC des loyers charges incluses