

ASSURER LE RISQUE JURIDIQUE POUR MAÎTRISER LE TEMPS

GARANTIE RECOURS PERMIS D'URBANSIME (GRPU)

NOTRE

OBJECTIF ÉVITER LE BLOCAGE DES PROJETS PAR DES RECOURS EN JUSTICE

LES

CONTRATS A CHAQUE RECOURS, SA SOLUTION

Type de contrat	Bénéficiaire
GRPU Foncier	Propriétaire ou futur acquéreur du terrain constructible.
GRPU Acquéreur/Promoteur	L'acquéreur du bien acheté sous le régime de la Loi Breyne et ses acquéreurs successifs. Le promoteur détenant le stock avant livraison.
GRPU Commerces ou Bureaux	Le propriétaire ou acquéreur d'un programme destiné à des commerces ou bureaux et ses locataires.
GRPU Eolien	Le développeur d'un projet éolien.
GRPU locataires/promoteurs	Le promoteur qui exploite commercialement son programme immobilier et ses locataires.

LES

GARANTIES UN PROJET GARANTI À HAUTEUR DE 110%

Selon le contrat, ils garantissent la perte financière due à l'abandon du projet causée par un défaut de permis:

Avant livraison du bien vendu:

- En cas d'une **annulation ou de suspension du permis** d'urbanisme, l'assureur versera une indemnité, dans la limite du plafond de garantie, d'un montant égal à 110 % du prix de vente TTC déjà réglé par l'assuré (acquéreur). Cette indemnité sera versée à l'assuré après une période de 18 mois min. si aucune régularisation de permis n'a été obtenue.
- Les **frais de réfection** d'un nouveau permis suite à une suspension sont partiellement pris en charge par l'assureur.

Après livraison du bien vendu:

- En cas d'**annulation du permis d'urbanisme** : s'il est constaté une moins-value à la revente du bien, l'assureur versera à l'assuré une indemnité dont le montant ne pourra pas être supérieur à 20 % du montant fixé pour le bien vendu par la grille des plafonds d'indemnisation des biens vendus communiquée par le maître d'ouvrage.
- La démolition** : l'assureur verse une indemnité d'un montant égal à 110 % du prix de vente TTC réglé par l'assuré.

Bien non vendus: Le stock du promoteur est garanti à hauteur de maximum 50% pour 80% du prix de vente TTC sur base de la grilles des plafonds des biens communiquée par le Maître d'ouvrage.

Foncier: l'assureur verse une indemnité égale à 110% du prix d'achat du foncier (frais d'enregistrement inclus),

LES

AVANTAGES ACCÉLÉRATION DU PROJET IMMOBILIER

- **Acquisition rapide** du foncier sans attendre la purge d'éventuels recours.
- Garantir le **prix d'achat** d'un foncier.
- Sécuriser le **financement bancaire**.
- **Commercialiser** une opération malgré l'existence de recours.
- **Lancement ou continuité de l'opération de construction** malgré l'existence de recours.
- Eviter les arrêts de chantier et **garantir les coûts de construction** et engagements auprès des prestataires.
- Assurer le **stock** de biens non vendus.
- Prévention et limitation du risque: une phase de **double audit** préalable permet de s'assurer de la régularité du permis de construire.
- Assurance du risque: nous plaçons le dossier auprès **Syndicat des Lloyd's** - Bruxelles afin d'offrir une protection optimale pour les promoteurs et acquéreurs.

LE

PROCESSUS DÉROULEMENT ET COUT DES PHASES D'AUDIT ET ASSURANTIELLE

1. Pré étude du dossier : le promoteur souhaitant s'assurer de l'éligibilité de son dossier de permis d'urbanisme à la GRPU, complète et signe le formulaire de déclaration de risque pour que SAR prenne connaissance du dossier.

2. Analyse de risque : l'analyse de risque consiste en un audit indépendant du permis et des recours par un cabinet d'avocat spécialisé mandaté par l'assureur.

Prix de la phase de double audit, sur base de la surface constructible, prix HT(21%):

<1000m ²	Entre 1000m ² et 2000m ²	Entre 2000m ² et 3000m ²	Entre 3000m ² et 4000m ²	Plus de 4000m ²
9.900€	10.900€	11.900€	12.900€	Sur demande

Si suite à l'audit, le dossier n'est pas éligible à la Garantie de Permis, ces frais sont remboursés à hauteur de 2000€.

3. Phase assurantielle: En cas d'éligibilité à la Garantie de Permis, une proposition d'assurance est réalisée sur mesure.

La tarification est fonction du risque transféré à l'assureur et varie entre 1% et 2% du prix de revient ou du prix d'achat selon la garantie. Des réductions et majorations peuvent être appliquées en fonction du risque estimé par les audits légaux et en fonction du nombre de dossiers assurés par un même promoteur.

NOUS

CONTACTER CONTACTEZ-NOUS POUR UNE PRÉ ANALYSE SANS ENGAGEMENT

Projets à Bruxelles et Wallonie
Projets en Flandres
Projets en France
Projets en Pologne

Anne Denayer +32 (0)484.676.950
 Jérôme Eliat-Eliat +32 (0)484.676.829
 Olivia Rigot +33 (0)5 54 03 00 05
 Olivia Rigot +33 (0)5 54 03 00 05

anne.denayer@sar-belgium.com
 jerome.eliat@sar-belgium.com
 olivia.rigot@sar-france.com
 olivia.rigot@sar-france.com