

ASSURER LE RISQUE JURIDIQUE POUR MAÎTRISER LE TEMPS

POLICE D'ASSURANCE RECOURS
MAÎTRE D'OUVRAGE - ACQUEREUR

NOTRE

OBJECTIF

ÉVITER LE BLOCAGE DES PROJETS PAR DES RECOURS EN JUSTICE

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.
- Éviter 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 du **Syndicat des Lloyd's** afin d'offrir une protection optimale pour les promoteurs et acquéreurs.

LES

GARANTIES

UN PROJET GARANTI À HAUTEUR DE 110% OU 120%

L'assureur garantit la perte financière due à l'abandon du projet causée par un défaut de permis suite à une suspension ou annulation pour une période de minimum vingt et un mois sans possibilité de Régularisation;

1. Garantie bénéficiant à l'Acquéreur:

- Avant l'achèvement des travaux: il s'agit du montant effectivement payé à la date de la perte pour le bien assuré multiplié par le pourcentage d'indemnisation de 110 ou 120%.
- Après l'achèvement des travaux: la différence entre la valeur marchande du bien assuré si le permis d'urbanisme était valable et la valeur du bien après annulation du permis.

2. Garantie bénéficiant au Maître d'Ouvrage:

- L'indemnité correspond à la différence entre les coûts de construction déjà exposés par le maître d'ouvrage et le montant de la globalité des sommes effectivement payées par les acquéreurs au maître d'ouvrage pour les biens assurés. Les coûts de construction englobe également les frais annexes tels que des éventuels frais complémentaires de rupture de contrat, des « tenants incentives », des frais d'assurance ou financiers liés au crédit.
- La différence entre le prix d'achat du terrain et le montant effectivement perçu par le propriétaire foncier pour le terrain, multiplié par le pourcentage d'indemnisation, et diminué de la valeur résiduelle du terrain.

3. La démolition

Les pertes financières réelles et les frais de démolition éventuels sont également couvertes par l'assureur.

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 l'assurance, 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. Cet audit complète un premier audit légal déjà mandaté par le promoteur.

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
11.400€	12.400€	13.400€	14.400€	Sur demande

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

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

La tarification est fonction du risque transféré à l'assureur et varie entre 1,5% et 2% du prix de vente. 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.

LES

CONTRATS A CHAQUE RECOURS, SA SOLUTION

Type de contrat	Bénéficiaire(s)
Foncier / Maître d'Ouvrage	Propriétaire ou futur acquéreur du terrain constructible et/ou promoteur.
Promoteur/Maître d'Ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur du bien acheté sous le régime de la Loi Brejne et ses acquéreurs successifs. Le promoteur détenant le stock avant livraison des biens.
Energies Renouvelables	Le développeur d'un projet éolien, photovoltaïque ou de bio méthanisation.
Locataires/promoteurs	<ul style="list-style-type: none"> Le promoteur qui exploite commercialement son programme immobilier, ses locataires.
Commerces ou Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Le propriétaire ou acquéreur d'un programme destiné à des commerces ou bureaux, ses locataires.

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