

GARANTIE MOINS-VALUE

Protection financière pour nos clients acquéreurs

EHPAD INVEST & ETUDIANT INVEST

Document complet : Conditions Générales • Page commerciale • Argumentaire agents • FAQ

PARTIE 1 : CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA GARANTIE MOINS-VALUE

Préambule — La présente garantie est proposée par EHPAD INVEST / ETUDIANT INVEST (ci-après « l'Intermédiaire ») à tout acquéreur d'un bien immobilier en LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) au sein d'une résidence services (EHPAD, résidence seniors, résidence étudiante) commercialisé par l'Intermédiaire.

Article 1 — Objet de la garantie

La Garantie Moins-Value a pour objet d'indemniser partiellement l'acquéreur en cas de perte financière constatée lors de la revente de son bien, lorsque cette revente intervient dans un délai de **trois (3) ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition.

L'indemnisation est égale à **90 % (quatre-vingt-dix pour cent)** de la moins-value constatée, dans la limite d'un plafond de **11 000 € (onze mille euros)** par opération.

Article 2 — Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de la présente garantie :

- Toute personne physique majeure ayant acquis un bien éligible par l'intermédiaire d'EHPAD INVEST ou ETUDIANT INVEST
- Les personnes morales (SCI, SARL de famille) ayant acquis un bien éligible dans les mêmes conditions
- Les héritiers ou ayants droit en cas de décès du bénéficiaire initial

Article 3 — Biens éligibles

Sont éligibles à la garantie les biens répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Bien immobilier situé au sein d'une résidence services (EHPAD, résidence seniors, résidence étudiante) exploitée sous bail commercial
- Acquisition réalisée par l'intermédiaire exclusif d'EHPAD INVEST ou ETUDIANT INVEST
- Prix d'acquisition (hors frais de notaire et hors mobilier le cas échéant) compris entre 80 000 € et 500 000 €
- Bien exploité sous statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)

Article 4 — Durée et conditions d'activation

La garantie prend effet à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition et expire de plein droit **trois (3) ans** après cette date. La signature de l'acte authentique de revente doit impérativement intervenir durant cette période.

La garantie ne peut être activée qu'en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- **Décès** du bénéficiaire ou de son conjoint/partenaire de PACS
- **Invalidité** (taux d'incapacité permanente $\geq 66\%$) du bénéficiaire ou de son conjoint/partenaire de PACS
- **Divorce** ou dissolution de PACS du bénéficiaire
- **Chômage de plus d'un an** (inscription à France Travail depuis plus de 12 mois consécutifs)
- **Liquidation judiciaire** de l'entreprise du bénéficiaire (dirigeant ou associé majoritaire)

Justificatifs obligatoires : acte de décès, certificat médical d'invalidité, jugement de divorce ou attestation de dissolution de PACS, attestation France Travail, jugement d'ouverture de liquidation judiciaire.

Article 5 — Calcul de la moins-value

La moins-value est calculée comme suit :

$$\text{Moins-value} = \text{Prix d'acquisition net vendeur} - \text{Prix de revente net vendeur}$$

Sont exclus du calcul :

- Les frais de notaire (acquisition et revente)
- Les frais d'agence (acquisition et revente)
- Le coût du mobilier
- Les éventuels travaux réalisés entre l'acquisition et la revente
- Les intérêts d'emprunt et frais financiers

Article 6 — Conditions de mise en œuvre

Pour bénéficier de la garantie, le bénéficiaire doit :

- **Confier la revente du bien à EHPAD INVEST ou ETUDIANT INVEST** sous mandat de vente (simple ou exclusif)
- Fournir l'ensemble des documents justificatifs demandés (acte d'acquisition, acte de revente, relevés de propriété)
- Adresser sa demande d'indemnisation dans un délai de 60 jours suivant la signature de l'acte de revente

Article 7 — Montant de l'indemnisation

L'indemnité versée est égale à **90 %** de la moins-value calculée selon l'article 5, dans la limite d'un plafond de **11 000 €** par bien. L'indemnité est versée par virement bancaire dans un délai de 30 jours suivant la réception du dossier complet.

Article 8 — Exclusions

La garantie ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Revente intervenant plus de 3 ans après l'acquisition
- Revente réalisée sans l'intermédiaire d'EHPAD INVEST ou ETUDIANT INVEST
- Dégradations volontaires du bien par le bénéficiaire
- Défaut d'entretien manifeste du bien
- Modification substantielle de l'affectation du bien (changement d'usage)
- Résiliation ou non-renouvellement du bail commercial du fait exclusif du bénéficiaire
- Fausse déclaration ou fraude du bénéficiaire

Article 9 — Pièces justificatives

Le dossier de demande d'indemnisation doit comporter :

- Copie de l'acte authentique d'acquisition
- Copie de l'acte authentique de revente
- Justificatif de l'événement déclencheur (décès, invalidité, divorce, chômage ou liquidation judiciaire)
- RIB du bénéficiaire
- Formulaire de demande d'indemnisation complété et signé

Article 10 — Nature juridique de la garantie

La présente garantie constitue un engagement commercial unilatéral de l'Intermédiaire. Elle ne constitue pas un contrat d'assurance au sens du Code des assurances et n'est pas soumise à la réglementation des activités d'assurance. Aucune prime n'est perçue auprès du bénéficiaire. L'Intermédiaire n'agit pas en qualité d'assureur, de courtier ou d'intermédiaire en assurance. La garantie est financée sur fonds propres par l'Intermédiaire dans le cadre de sa politique commerciale.

Article 11 — Validité et modifications

La présente garantie est valable pour toute acquisition réalisée à compter du 1er janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2026, sauf reconduction expresse. L'Intermédiaire se réserve le droit de modifier les conditions de la garantie pour les acquisitions futures, sans effet rétroactif sur les garanties déjà accordées.

Article 12 — Droit applicable et litiges

La présente garantie est soumise au droit français. En cas de litige, les parties s'efforceront de trouver une solution amiable. À défaut, les tribunaux compétents seront ceux du ressort du siège social de l'Intermédiaire.

PARTIE 2 : PAGE COMMERCIALE (TEXTE SITE WEB)

LA GARANTIE MOINS-VALUE

Investissez sereinement, nous vous protégeons

Un filet de sécurité pour les vrais coups durs

Décès, invalidité, divorce, chômage prolongé, liquidation judiciaire... Quand la vie frappe fort, revendre son investissement dans l'urgence peut coûter cher. Avec la **Garantie Moins-Value**, vous êtes protégé : si un coup dur vous oblige à revendre dans les 3 premières années, nous couvrons 90 % de votre perte éventuelle.

Comment ça marche ?

C'est simple et transparent :

- **Vous achetez** un bien en résidence services (EHPAD, résidence seniors, résidence étudiante) d'au moins 80 000 € par notre intermédiaire
- **Un coup dur survient** (décès, invalidité, divorce, chômage > 1 an, liquidation judiciaire)
- **Vous devez revendre dans les 3 ans** — vous nous confiez la vente
- **Nous vous indemnisons** à hauteur de 90 % de la moins-value constatée (plafond 11 000 €)

En résumé

Caractéristique	Détail
Durée de protection	3 ans à compter de l'acte d'achat
Taux d'indemnisation	90 % de la moins-value
Plafond	11 000 € par bien
Biens éligibles	EHPAD, résidences seniors, résidences étudiantes (\geq 80 000 €)
Événements déclencheurs	Décès, invalidité, divorce, chômage > 1 an, liquidation judiciaire
Condition de revente	Par l'intermédiaire d'EHPAD INVEST ou ETUDIANT INVEST
Coût pour le client	GRATUIT — inclus dans nos services

Exemple concret

M. Dupont achète un studio en EHPAD à 95 000 € net vendeur. Suite à un divorce 2 ans plus tard, il doit revendre. Le marché ayant légèrement baissé, le bien est revendu 85 000 € net vendeur.

- Moins-value constatée : $95\ 000\ € - 85\ 000\ € = 10\ 000\ €$
- Indemnisation (90 %) : $9\ 000\ €$
- **Perte réelle pour M. Dupont : seulement 1 000 €** (au lieu de 10 000 € sans la garantie)

Dispositif valable pour toute acquisition réalisée en 2025-2026. Conditions détaillées en agence.