

Avec son Engagement Liquidité[®], Cerenicimo assure aux investisseurs une revente rapide et sécurisée de leur bien immobilier en cas de force majeure

Accident, décès du conjoint, perte d'emploi, divorce... nul n'est à l'abri d'un coup dur susceptible de remettre en cause l'équilibre financier de son patrimoine. Cette éventualité peut représenter un frein à l'investissement dans l'esprit des futurs acquéreurs.

Ainsi, Cerenicimo propose un service inédit sur le marché : l'Engagement Liquidité[®] issu de l'alliance de Cerenicimo Asset, spécialiste de la revente de biens immobiliers gérés, et de la garantie Protection Revente délivrée par l'assureur ACE, l'un des principaux groupes mondiaux de l'assurance et de la réassurance.

Avec l'Engagement Liquidité[®], l'investisseur bénéficie, dans les cinq années qui suivent son achat, de l'accompagnement de Cerenicimo Asset, filiale du n°1 de l'investissement immobilier, qui s'engage, en cas de force majeure* à gérer la revente de son bien de manière prioritaire et à des conditions préférentielles. Par ailleurs, en cas d'éventuelle moins-value, la garantie Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité[®] indemnise cet investisseur jusqu'à 20 % du prix d'achat dans la limite de 35.000 euros. Ce service proposé par Cerenicimo offre donc une double garantie à l'investisseur : celle de ne pas à avoir à s'occuper lui-même de la revente de son bien et celle d'être indemnisé si la vente se concluait à un prix inférieur à celui de l'achat.

Sa tranquillité d'esprit face aux aléas de la vie étant assurée, l'investisseur peut donc se consacrer pleinement au choix du bien qu'il envisage d'acquérir, dans la liste des programmes référencés par Cerenicimo et éligibles à l'Engagement Liquidité[®].

Un exemple

M. et Mme MARTIN investissent en 2012 dans un appartement situé dans une Résidence de Tourisme pour un montant de 192 000 €^{TTC} (soit 160 535 €^{HT}) et sur la base d'un rendement de 4,5 %^{HT/HT} soit un loyer annuel de 7 224 €^{HT} par an, montant auquel il convient d'ajouter des frais d'acquisition (incluant les frais d'acte notarié) d'un montant de 4 200 €. L'acquisition est financée au travers d'un apport de 10 000 € et d'un financement de 154 735 € sur 15 ans au taux de 4 %. Le montant correspondant à la TVA récupérable (31 464 €) est financé au moyen d'un prêt à court terme remboursable dès la TVA récupérée.

En 2016, M. MARTIN fait l'objet d'un licenciement économique. Dans ce contexte, la famille MARTIN souhaite alléger sa trésorerie et par conséquent vendre le bien acquis en 2012. Le capital restant dû sur le prêt contracté initialement sur 15 ans est de 117 000 €, le prêt à court terme correspondant au montant de la TVA étant lui depuis longtemps remboursé. Le loyer du bien étant indexé, il est de 7 620 € en 2016.

Situation du couple MARTIN

Achat en 2012	164 735 € ^{HT} soit 196 200 € ^{TTC} incluant les frais d'acquisition de 4 200 € (notaire)
Loyer annuel perçu en 2012	7 224 € ^{HT} / an
Financement	Apport de 10 000 € et financement de 154 735 € sur 15 ans au taux de 4 % Montant de la TVA récupérable (31 464 €) financé au moyen d'un prêt à court terme remboursable dès la TVA récupérée
Cas de force majeure	Licenciement économique intervenu en 2016
Situation en 2016	Capital restant dû : 117 000 €
	Prêt à court terme correspondant à la TVA : remboursé
	Loyer annuel : 7 620 € ^{HT}

* Cas de force majeure : licenciement économique, divorce de l'assuré(e), décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, naissance multiple, dissolution du Pacs. Pour l'ensemble des garanties, des exclusions et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales et particulières des contrats.

Le couple MARTIN confie la cession de leur bien à la société Cerenicimo Asset qui, dans le cadre de l'Engagement Liquidité®, recherche prioritairement un acquéreur pour celui-ci.

Hypothèses de revente

Hypothèse 1	<p>✓ Revente sur la base d'un rendement de 4,30 %</p> <p>➔ Prix de vente brut : 177 200 €^{HT}</p> <p>⊖ Honoraires de négociation limités à 5 %</p> <p>➔ Prix de vente net : 168 340 €^{HT}</p>	<p>Plus-value : 3 605 € (168 340 € - 164 735 €)</p> <p>Pas d'intervention de l'assurance Protection Revente</p> <p>Trésorerie disponible : 51 340 € (168 340 - 117 000)</p>
Hypothèse 2	<p>✓ Revente sur la base d'un rendement de 4,70 %</p> <p>➔ Prix de vente brut : 162 127 €^{HT}</p> <p>⊖ Honoraires de négociation limités à 5 %</p> <p>➔ Prix de vente net : 154 021 €^{HT}</p>	<p>Moins-value : 10 714 €</p> <p>Indemnisation de l'assurance Protection Revente de 10 714 €</p> <p>Trésorerie disponible : 47 735 € (154 021 + 10 714 - 117 000)</p>
Hypothèse 3	<p>✓ Revente sur la base d'un rendement de 5,10 %</p> <p>➔ Prix de vente brut : 149 411 €^{HT}</p> <p>⊖ Honoraires de négociation limités à 5 %</p> <p>➔ Prix de vente net : 141 940 €^{HT}</p>	<p>Moins-value : 22 795 €</p> <p>Indemnisation de l'assurance Protection Revente de 22 795 €</p> <p>Trésorerie disponible : 47 735 € (141 940 + 22 795 - 117 000)</p>

Au regard de ces trois hypothèses, le client dégage ainsi une trésorerie positive et peut faire face à ses contraintes budgétaires sereinement. Dans le premier cas, le client a bénéficié d'une plus-value, l'assurance Protection Revente ne s'applique alors pas. Dans les cas 2 et 3, l'intervention de l'assurance permet de « neutraliser » la moins-value et d'assurer ainsi une trésorerie largement positive au client.

CERENICIMO en bref...

Créée en 1995, CERENICIMO, aujourd'hui leader sur ce marché, est la plus ancienne plate-forme immobilière. L'entreprise compte aujourd'hui un effectif de 100 salariés. CERENICIMO a commercialisé ces dix dernières années plus de 35 000 logements pour un volume de 4,6 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard), locatif résidentiel. En complément, CERENICIMO assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux. CERENICIMO et CERENICIMO ASSET, dédiée à la revente de l'immobilier géré, sont des filiales de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN Gestion et 3i)

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com