

SANS GESTION

ni contraintes

Investir en Nue-propriété avec CATELLA Patrimoine, permet d'**écarter toutes les contraintes** liées à la détention d'un bien immobilier et de les transférer à l'Usufruitier :

- la totalité des risques découlant de la gestion locative,
- la totalité ou la quasi-totalité des charges liées à la détention d'un bien immobilier,
- la totalité des travaux d'entretien et de réparation, y compris les gros travaux.

LA GESTION LOCATIVE ET SES RISQUES TRANSFÉRÉS À L'USUFRUITIER

Pour un particulier, la gestion locative d'un bien immobilier nécessite beaucoup d'efforts, de temps et de rigueur : passer des annonces, faire visiter le bien, signer un bail conforme à la loi, effectuer les diagnostics obligatoires, percevoir les loyers, émettre des quittances, assurer une comptabilité, calculer les charges récupérables, déclarer l'impôt foncier, payer les charges, assurer les biens, faire face aux impayés, faire face aux demandes du locataire, faire face aux dégradations et aux procédures judiciaires, faire face aux problèmes de copropriété et aux sinistres, gérer la vacance locative...

L'activité professionnelle salariée ou entrepreneuriale laisse peu de place à toute cette lourde gestion !

C'est la raison pour laquelle, grand nombre de particuliers délèguent tout ou partie de ces tâches à des gestionnaires professionnels mandatés qui percevront une rémunération variant entre 5% et 10% du montant des loyers perçus.

Mais tous les risques locatifs (impayés, vacance, dégradations, sinistres, litiges...) et les coûts de gestion continuent de peser sur les épaules du bailleur particulier, réduisant très fortement la rentabilité de son investissement.

L'ingénierie opérée par CATELLA Patrimoine **transfère la totalité de cette gestion, de ses coûts et des risques au bailleur Usufruitier qui en assume toutes les conséquences** durant la période de démembrement. L'investisseur Nu-proprétaire est ainsi **libéré** de toutes ces contraintes et risques.

TRANSFERT DES CHARGES LIÉES À LA PROPRIÉTÉ

Les charges inhérentes à la propriété d'un bien immobilier sont contractuellement prises en charge par l'Usufruitier durant toute la période de démembrement.

Il en est ainsi :

- des charges de copropriété
- des assurances multirisques
- des taxes foncières et des taxes d'habitation
- des frais d'entretien et de réparation
- des gros travaux, notamment ceux votés en assemblée générale (par dérogation à ce qui est prévu aux articles 605 et 606 du code civil)

Dans certains cas de figure, la rémunération du syndic d'un immeuble entièrement démembrement sera mise à la charge des nus propriétaires. Cela représente un coût marginal évalué entre 150 € et 250 € par an.

Toutes ces dispositions qui perdurent pendant la période de démembrement **sont négociées par CATELLA Patrimoine et contractualisées dans les actes notariés.**