

LIVRET CLIENT



**ESPACE
INVESTISSEMENT**

Une signature, des lieux d'exception

ÉDITO

Depuis 20 ans Espace Investissement est créateur de patrimoine, pour vivre en résidence principale, en résidence secondaire, pour investir ou défiscaliser.

Nous aimons passionnément notre métier et c'est avec joie que nous allons vous faire entrer dans notre univers qui associe des éléments contemporains à des biens patrimoniaux.

Vous devenez propriétaire d'un bien immobilier signé Espace Investissement.

Nous nous engageons à vous assurer un service premium. Ce "Livret" vous guidera tout au long de votre projet. Vous y trouverez, toutes les étapes de votre "parcours client" et au-delà, afin que votre expérience soit sereine et votre investissement pérenne.

Notre objectif est de vous transmettre un bien intemporel et unique pour votre plus grande satisfaction.

SOMMAIRE

PROJET	06
RÉALISATION INVESTISSEMENT	16
TRAVAUX	20
CHOIX DES PRESTATIONS	24
MISE À DISPOSITION DU LOGEMENT	28
GARANTIES SAV	29





PROJET

Étapes clés

Interlocuteurs

Organisation de l'opération

Association Syndicale Libre

LES ÉTAPES CLÉS DE LA RÉHABILITATION DE VOTRE LOGEMENT

Lancement commercial

Appel d'offres
Lancement consultation

Signatures marchés de travaux et ordres de service

Préparation travaux

Curage et désamiantage
Traitements préventifs

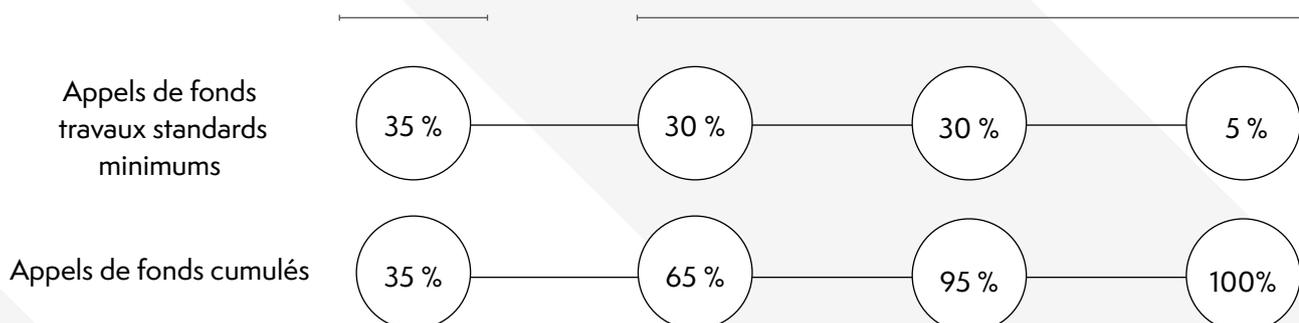
Acquisition de votre logement

3 mois après la réservation : signature de l'acte chez le notaire

Travaux Modificatifs Acquéreurs

Dans le mois qui suit votre acte

Échéancier modulable en fonction de l'avancée des travaux et des besoins spécifiques de chaque acquéreur



Gros
Œuvre

Second
Œuvre

Achèvement
travaux

Réception
des travaux
entreprises

Livraison

S.A.V et
Garanties

Choix des prestations

Mise à disposition de votre logement

Levée des réserves

SAV & Garanties

VOS INTERLOCUTEURS

Tout au long de votre projet, vous serez amené à interagir avec différents interlocuteurs. Vous trouverez ci-dessous leurs principales missions, afin de mieux comprendre leurs interventions au sein de votre projet immobilier.



ESPACE INVESTISSEMENT

Une signature, des lieux d'exception

Espace Investissement est un promoteur spécialisé dans la restauration d'immeubles anciens et patrimoniaux depuis plus de 20 ans. Notre connaissance du marché de l'immobilier vous permettra de constituer assurément un patrimoine durable et au standing haut de gamme.

Quel que soit votre projet fiscal ou résidentiel, nous nous engageons sur la faisabilité et la réalisation de celui-ci. En tant que chef d'orchestre de votre opération immobilière, nous conservons la pleine maîtrise des aspects architecturaux, administratifs et économiques.

Dans le but de vous apporter la meilleure des prestations, nous assurons le choix de chaque intervenant (architecte, artisans et compagnons), ainsi que le contrôle sur les différentes démarches administratives, la maîtrise des coûts de réalisation et les garanties apportées après l'achèvement des travaux.

L'équipe commerciale vous accompagne dans toutes vos formalités. C'est votre référent tout au long de votre projet.



Rivière | Avocats | Associés

Créé en 1923, l'excellence du Cabinet Rivière est particulièrement reconnue dans les domaines du droit immobilier et du patrimoine.

Le cabinet a démontré un savoir-faire unique en matière de montage d'opérations immobilières avec effet de levier fiscal (défiscalisation Malraux, déficit foncier, monuments historiques, Pinel, LMNP). Le Cabinet Rivière est le seul cabinet français à bénéficier d'une équipe d'envergure spécialisée dans le domaine, vous offrant ainsi un suivi personnalisé, réalisé par un ou plusieurs avocats.

La spécificité du Cabinet est de proposer des solutions opérationnelles garanties, grâce notamment à des missions de «maîtrise d'œuvre juridique» (vous recevrez une lettre de mission détaillée).

Le Cabinet Rivière :

- Vous assure l'éligibilité de votre projet au régime fiscal applicable.
- Vous accompagne dans le suivi de projet, en vue de vous assurer l'obtention de ces avantages fiscaux.
- Vous assiste pour les déclarations fiscales et en cas d'interrogation de l'administration fiscale.
- Assure la tenue des Assemblée Générales de l'ASL.



L'agence indépendante Tourny Gestion, basée à Bordeaux, est spécialisée dans les métiers de l'immobilier, syndic de copropriété, gestion locative, transaction immobilière. La gestion comptable des Associations Syndicales Libres est gérée par la structure dédiée, Tourny Gestion Ori.

Leurs missions pour le compte de votre Association Syndicale Libre et copropriété, sont les suivantes :

- Tenue de la comptabilité générale jusqu'à la dissolution de l'Association Syndicale Libre et des comptes de chaque acquéreur.
- Encaissement des fonds (les fonds sont assurés, contrôlés trimestriellement et garantis financièrement).
- Établissement des appels de fonds votés en Assemblées Générales.
- Organisation et tenue des Assemblées Générales de la copropriété.
- Proposition de son successeur, à l'issue de l'achèvement des travaux et lors de la dernière Assemblée Générale de copropriété.

ORGANISATION DE L'OPÉRATION

ESPACE INVESTISSEMENT

Opérateur Immobilier

- Présentation et suivi clients

SOCIÉTÉ MARCHAND DE BIENS

Propriétaire du foncier

- En charge de la vente foncière aux acquéreurs des lots de la copropriété

**CLIENT
ACQUÉREUR**

**ASL
MAÎTRE D'OUVRAGE**

Regroupe l'ensemble
des acquéreurs.
Présidée par un membre
acquéreur.

CABINET RIVIÈRE

Maître d'œuvre juridique

- Assistance juridique et fiscale jusqu'à 3 ans après le dernier appel de fonds
- En charge de l'aspect fiscal des opérations

TOURNY GESTION

Administrateur de biens

- Gestionnaire du compte de l'ASL (Tourny Gestion Ori)
- Syndic de copropriété provisoire pendant la phase de travaux

ESPACE INVESTISSEMENT TRAVAUX

Contractant général du bâtiment

- Réalise l'ensemble des travaux de restauration à prix ferme et forfaitaire
- Ordonnance, pilote et coordonne le projet en phase travaux avec l'ensemble des partenaires
- Réceptionne les travaux
- Assure le suivi des garanties après achèvement des travaux

ARCHITECTE & BUREAU D'ÉTUDES

Maîtrise d'œuvre technique

- Conception
- Dépôt du Permis de Construire
- Direction de l'exécution des travaux de restauration
- Assiste le maître d'ouvrage aux opérations de réception



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

L'Association Syndicale Libre est une structure qui regroupe l'ensemble des titulaires de droits sur l'immeuble. Elle procède à la restauration de l'ensemble immobilier.

POURQUOI ADHÉRER À L'ASL ?

Simplification de la gestion des travaux de restauration.

L'ASL, en qualité de maître d'ouvrage, peut restaurer les parties communes, ainsi que les parties privatives. La copropriété ne peut, quant à elle, intervenir que sur les parties communes.

Optimisation de la fiscalité de chaque adhérent au cas par cas.

L'année du versement de la quote-part travaux sur le compte de l'ASL, ouvre droit à l'avantage fiscal. Il est alors possible de moduler et d'adapter le règlement des travaux.

COMMENT FONCTIONNE VOTRE ASL ?

L'Association Syndicale Libre est régie par les seules dispositions statutaires, approuvées par les membres, lors de leur adhésion.

1. Première Assemblée Générale

L'Association Syndicale Libre est administrée par un président et un syndicat. Le président est élu lors de la 1^{ère} Assemblée Générale.

2. Deuxième Assemblée Générale

Le projet de restauration complète du bien est validé dans son entièreté (budget travaux, honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre, assurances...).

Le président signe le marché de travaux à prix ferme et définitif avec le contractant général et le contrat d'architecte. Ce rôle est avant tout formel, car il ne fait qu'entériner des décisions prises lors de l'Assemblée Générale.

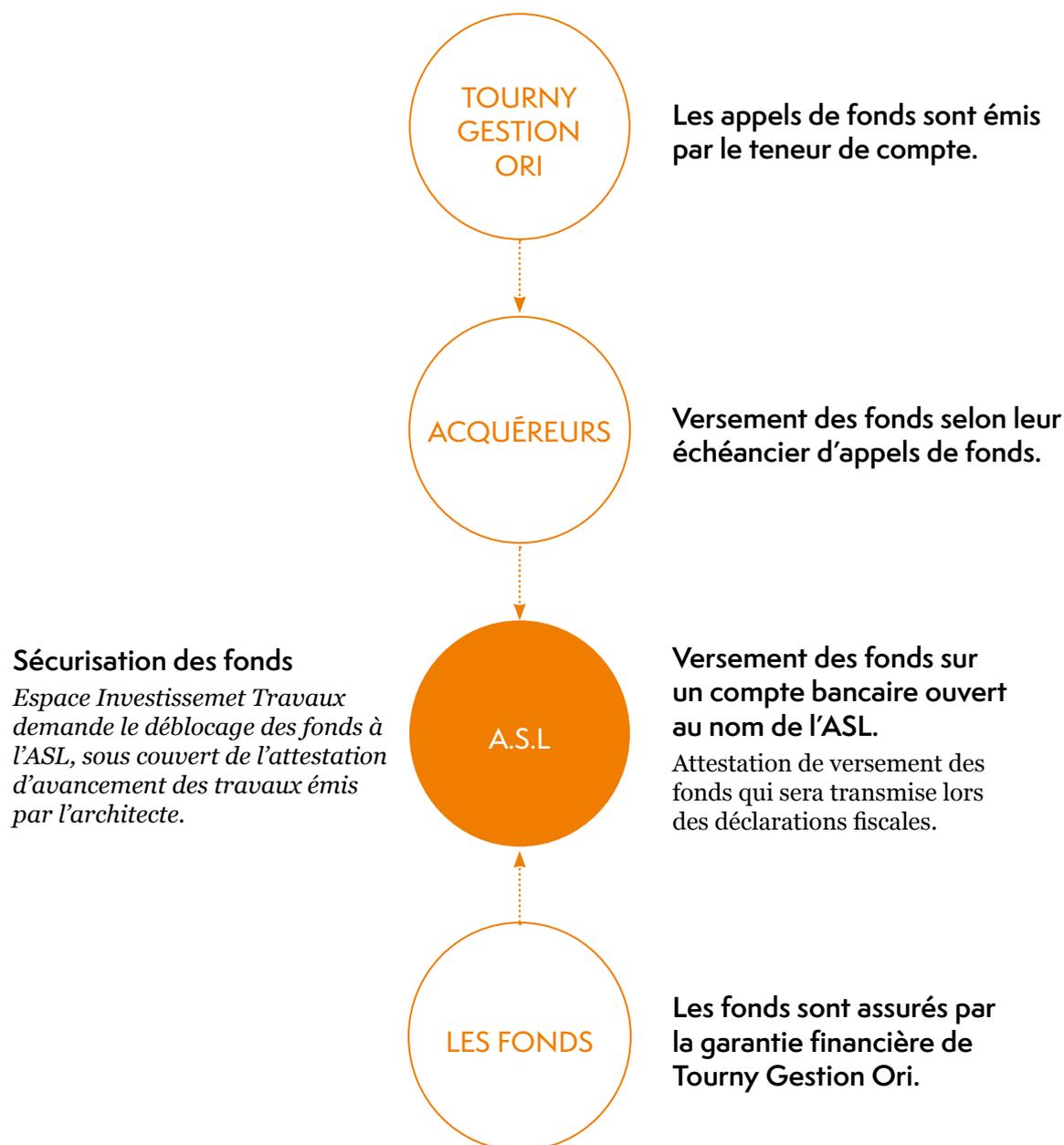
3. Tenue annuelle des Assemblées Générales

Une fois par an et durant toute la durée de l'opération, le Cabinet Rivière convoquera une Assemblée Générale, afin d'approuver les comptes et de statuer sur toutes les questions mises à l'ordre du jour.

4. Dissolution de l'ASL

L'Association Syndicale Libre sera dissoute et liquidée dès lors que l'objet statutaire, la restauration de l'immeuble, aura été rempli et que l'année de parfait achèvement sera écoulée.

LES FONDS DE L'ASL



Le paiement des différents intervenants est effectué par Tourny Gestion Ori dans le strict respect des conditions figurant dans les contrats signés par l'Association Syndicale Libre et conformément aux dispositions votées en Assemblée Générale.

Le teneur de compte s'assure également, avant tout paiement, que les intervenants sont à jour de leurs obligations d'assurances, fiscales et sociales.

Le Cabinet Rivière valide, pour sa part, sur le plan fiscal, toutes les factures avant règlement.





RÉALISATION INVESTISSEMENT

RÉSERVATION DE VOTRE LOGEMENT

LA RÉALISATION DE VOTRE INVESTISSEMENT SE DÉCOMPOSE EN DEUX PARTIES



POUR SIMPLIFIER VOS DÉMARCHES, NOUS VOUS REMETTRONS :

- Une fiche de renseignement client, à compléter et retourner avec les pièces d'identité pour la rédaction des différents documents,
- Une fiche récapitulative des documents qui sont à signer et à retourner,
- Une notice explicative du "pas-à-pas" pour l'adhésion en ligne à l'ASL,
- Une fiche pratique pour vous accompagner dans les procédures dématérialisées.

DÉMATÉRIALISATION DES ÉTAPES CLÉS

Pour réduire les contraintes logistiques, nous avons fait le choix de **dématérialiser les différentes étapes de votre projet d'investissement** :

- Signature du compromis via la plateforme Docusign,
- Mise en place d'une plateforme dédiée « Mon ASL Rivière Avocats »
(un lien de connexion vous sera adressé pour votre adhésion à l'ASL)
- Convocation aux Assemblées Générales et tenue du secrétariat juridique,
- Mise à disposition de l'ensemble des documents (ASL, courriers personnels) sur la plateforme ASL.

DÉBLOCAGE DES FONDS TRAVAUX SUR LE COMPTE DE L'ASL

Dès la réitération de l'acte, vous recevrez un appel de fonds, afin d'effectuer le 1^{er} versement des fonds sur le compte de l'ASL. Le déblocage de fonds correspondra au minimum, à 35% de votre quote-part travaux.

Échéancier **standard** de déblocage des fonds ASL

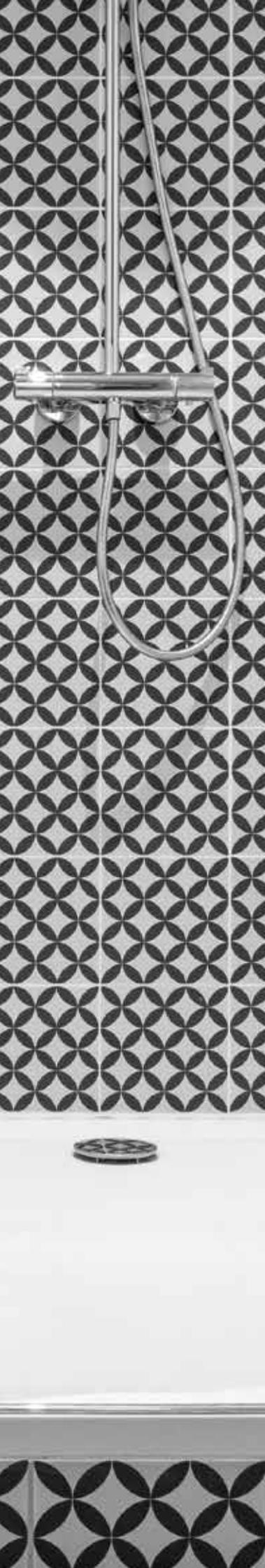
Phases	Appels de fonds standards minimums	Appels de fonds cumulés
À la signature de l'acte	35%	35%
Appel de fonds 2 Gros Œuvre	30%	65%
Appel de fonds 3 Second Œuvre	30%	95%
6 mois avant la réception	5%	100%

Cet échéancier est modulable en fonction :

- De l'avancement des travaux et des besoins de trésorerie de l'ASL,
- Des besoins de défiscalisation des acquéreurs investisseurs,

Il est personnalisable pour les propriétaires occupants.





TRAVAUX

Phase travaux

Travaux modificatifs acquéreurs

Choix des ambiances

PHASE TRAVAUX

De la conception à la réalisation et pour donner forme à la vision que nous avons, dès les premières esquisses, nous choisissons pour chaque projet l'architecte et les équipes ayant la plus grande affinité avec le bâtiment et son environnement.

En étroite concertation avec les Architectes des Bâtiments de France, les Directions des Affaires Culturelles et les services de l'Urbanisme, l'équipe projet décide des partis pris les plus valorisants pour le patrimoine.

S'appuyant sur des bureaux d'études rigoureusement sélectionnés, Espace Investissement adopte les solutions techniques et énergétiques les plus innovantes et les plus adaptées aux contraintes architecturales.

Contractant directement avec les différents corps de métiers qui réalisent les travaux de réhabilitation, Espace Investissement Travaux s'attache à valoriser les entreprises locales et les sélectionne pour leur savoir-faire et leur réputation. Elle est le garant de la maîtrise des coûts et des délais.

Nos produits sont conçus et réalisés dans l'optique de vous fournir un bien conjuguant des espaces intelligents, la noblesse des matériaux et des finitions réalisées avec goût et grand soin. Espace Investissement s'assure qu'il conservera sa valeur dans le temps et les caractéristiques qui le rendent si unique et harmonieux.

Actu Travaux

Pendant toute la période des travaux, vous recevrez des actualités par mail, vous permettant de constater le bon déroulement et l'avancement de votre projet. Elles seront également disponibles sur la plateforme « Mon ASL Rivière Avocats ».



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OCCUPANT,

vous aurez la possibilité
d'apporter des modifications
afin de personnaliser
votre logement.

Deux fiches spécifiques
y sont dédiées dans ce livret.



VOUS ÊTES INVESTISSEUR,

nos projets sont conçus
et personnalisés par l'équipe
d'Espace Investissement pour
être particulièrement attractifs
sur le marché de la location.
Vous maîtrisez le coût de votre
investissement et votre avantage
fiscal sans surcoût.



Nos réhabilitations ont toutes la même exigence de qualité, que ce soit pour votre résidence principale ou votre investissement patrimonial.



TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS

POUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

LES DIFFÉRENTS TYPES DE TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS (TMA) :

- Une proposition d'implantation de l'appareillage électrique et des points d'eau vous sera adressée dès la signature du compromis.
- Une proposition d'agencement de la cuisine vous sera adressée selon l'avancement des travaux.

> Vos modifications devront nous être adressées sous 15 jours.

Pour toutes modifications supplémentaires vous devez revenir vers nous.

Ces modifications peuvent être intégrées, en règle générale, jusqu'à la fin de la préparation du chantier.

			Phase Travaux				
Lancement commercial	Consultation des entreprises	Préparation travaux	Gros œuvre	Second œuvre	Achèvement travaux	Livraison	S.A.V

DÉROULÉ D'UNE DEMANDE TMA

Pour toute demande spécifique, vous pouvez solliciter le service commercial en charge de votre projet qui transmettra votre demande au service compétent pour la traiter.

Les travaux modificatifs acquéreurs vous seront proposés selon votre date d'acquisition et l'avancement des travaux.





À la suite de vos demandes vous recevrez une étude de faisabilité de vos modifications, un devis et la mise à jour de vos plans.

POUR VALIDER VOS MODIFICATIONS VOUS DEVEZ :

- Renvoyer le devis sous 15 jours,
- Valider et signer le plan modifié,
- Verser un acompte de 50% à la signature du devis et 50% à la livraison (si les modifications entraînent un surcoût).

À noter

Étant donné la spécificité de votre acquisition (achat dans un immeuble existant), un certain nombre d'éléments structurels sont contraints (structures existantes, gaines techniques, réseaux...) et peuvent en limiter certaines modifications.

CHOIX DES AMBIANCES

Nos projets sont conçus et réalisés pour vous fournir un bien unique.
Notre objectif est que vous puissiez ajouter votre touche personnelle.

Vous recevrez notre présélection de choix et vous pourrez effectuer vos modifications à l'aide d'une gamme sélectionnée par Espace Investissement sous forme de fiches.
Les collections choisies correspondent aux codes d'excellence qui feront de votre intérieur un lieu de vie idéal.

POUR LES INVESTISSEURS

LES PRESTATIONS ET AMBIANCES QUI VOUS SONT PROPOSÉES :

- Des ambiances carrelages, faïences à choisir et valider.

Nous vous invitons à nous faire part de vos aversions de teintes.



LE DÉLAI POUR FAIRE VOS CHOIX

À la réception des documents, vous aurez une quinzaine de jours pour nous renvoyer vos modifications de choix ou les valider (les choix seront à faire dans les phases en orange ci-dessous).

À défaut de retour sous 15 jours, les choix prédéfinis seront prescrits.

		Phase Travaux					
Lancement commercial	Consultation des entreprises	Préparation travaux	Gros Œuvre	Second Œuvre	Achèvement travaux	Livraison	S.A.V

Les ambiances carrelages et faïences sont choisies en phase Gros Œuvre, avant le démarrage de la pose du placoplâtre.

POUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

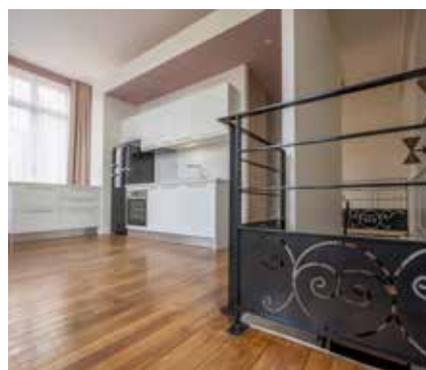
Vous avez fait le choix de faire de votre acquisition votre **résidence principale ou secondaire** et dans cette démarche, il vous est possible de faire des choix de prestations supérieures.

Vos choix de prestations comprennent ceux déjà précités. Nous vous donnons la possibilité de choisir des prestations supplémentaires, correspondant à la gamme la plus prestigieuse proposée par Espace Investissement. Ce choix de catégorie peut entraîner un surcoût.

Pour réaliser votre demande spécifique, il vous suffira de vous mettre en relation avec votre interlocuteur dédié Espace Investissement.

LES PRESTATIONS QUI VOUS SONT PROPOSÉES :

- Ambiances peintures (nuancier Flamant, Farrow&Ball, Ressources...)*,
- Choix des revêtements de sol,
- Équipements et mobiliers de cuisines (finitions des éléments de cuisine),
- Équipements de la salle de bain.



		Phase Travaux					
Lancement commercial	Consultation des entreprises	Préparation travaux	Gros Œuvre	Second Œuvre	Achèvement travaux	Livraison	S.A.V

POUR VALIDER VOS MODIFICATIONS VOUS DEVEZ :

- Valider et signer les devis,
- Verser un acompte de 50 % à la commande et 50 % à la livraison (si les choix entraînent un surcoût).

**Les teintes de ces nuanciers, qui s'appuient sur les couleurs du XVIIe siècle, sont jugées comme étant naturelles, authentiques et intemporelles.*





MISE À DISPOSITION DU LOGEMENT

MISE À DISPOSITION DE VOTRE LOGEMENT

45 JOURS AVANT LA LIVRAISON

Vous recevrez un mail vous annonçant la période prévisionnelle de livraison.

15 JOURS AVANT LA LIVRAISON

Vous serez contacté par notre service commercial, afin de fixer un RDV pour la mise à disposition de votre logement.

LE JOUR J

Présentation détaillée de votre logement.

Présentation des parties communes de la résidence et de son fonctionnement :

- Lots annexes : parking, cave, box,
- Espaces extérieurs,
- Parties communes.

La remise des clés et des documents :

- Procès-verbal de mise à disposition du logement,
- Guide du propriétaire et du résident,
- Clés, badges, ... ,
- L'explication des différentes garanties et contact référent chez Espace Investissement.

LEVÉE DES RÉSERVES

Si le procès verbal de mise à disposition contient des réserves, celles-ci seront levées dans les 60 jours maximum suivant la livraison de votre logement. Un document de levée de réserves vous sera adressé à l'issue de cette période.

GARANTIES ET SAV

Nous nous attachons à proposer des biens d'excellence sur le long terme. Pour cela, nous continuerons à vous accompagner si vous rencontrez un problème après la mise à disposition de votre bien.

Vous serez en lien direct avec le service technique, afin de vous accompagner au mieux dans les démarches. Veuillez nous adresser votre demande par courriel à l'adresse suivante : technique@espace-investissement.fr.

LES GARANTIES

Dans le cadre de nos montages d'opérations, nous vous assurons différentes garanties afin d'assurer la bonne continuité de votre projet.

La garantie de parfait achèvement - Espace Investissement

Pendant l'année qui suit la réception des travaux, vous bénéficiez d'une garantie qui impose la réparation de désordres signalés aux cours de l'année qui suit la réception de travaux (*désordre non apparents à la réception*).

La garantie biennale ou de bon fonctionnement - Espace Investissement

Pendant les 2 ans qui suivent la réception des travaux, vous bénéficiez d'une garantie qui impose de réparer ou remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement. C'est-à-dire les éléments qui peuvent être dissociables du bâti (appareil mécanique ou électrique, porte, ballon d'eau chaude...).

La garantie décennale - Syndic de copropriété en place

Pendant les 10 ans qui suivent la réception des travaux, vous bénéficiez d'une garantie couverte par l'assurance dommage-ouvrage (contractée par l'ASL) qui finance les réparations des dommages ,qui compromettent la solidité du bâti ou qui le rendent impropre à sa destination.

FISCALEMENT

Le Cabinet Rivière Avocat Associés, vous suivra tout au long de l'opération et jusqu'à 3 ans après votre dernier appel de fonds, afin de vous assurer une assistance juridique et fiscale en cas de demandes des services fiscaux.



RÉHABILITATION
DE LIEUX
D'EXCEPTION

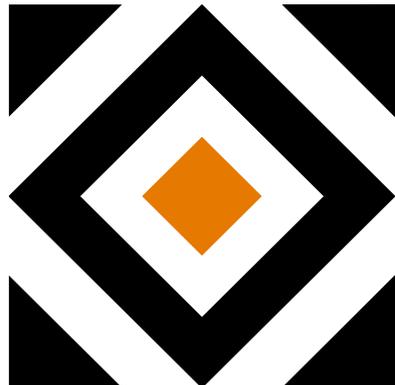
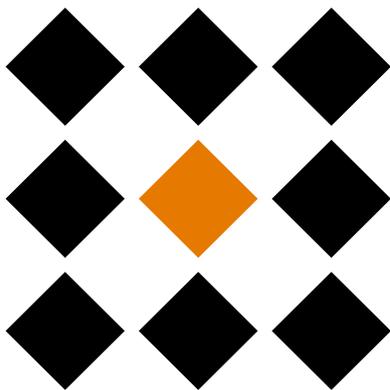


ESPACE INVESTISSEMENT

Siège
5 place des Coureauteurs
Le Gabut Bâtiment G - CS 70416
17024 La Rochelle
05 46 50 28 28

Agence en ville
25, rue des Dames
17000 La Rochelle
05 46 50 28 28

www.espace-investissement.fr   



PATRIMOINE
RÉSIDENTIEL
GESTION LOCATIVE



Conception : dockside.fr

Photos : Sylvie Curty - Cédric Chassé
Studio Grand Ouest - Arthur Péquin

Tous droits réservés. Toute reproduction
et diffusion du livret sont interdites.



PATRIMOINE



RÉSIDENTIEL



GESTION LOCATIVE



**ESPACE
INVESTISSEMENT**

Une signature, des lieux d'exception