

Mozart
INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités

R É S I D E N C E
L'oustau occitan

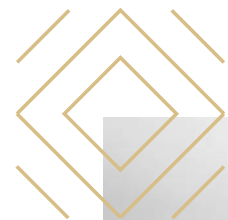
6 PLACE DES TROIS SIX, BEZIERS





SOMMAIRE

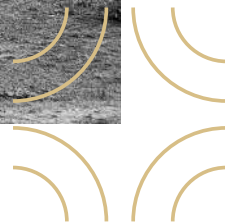
La ville	03
Le projet de restauration	10
Approche financière	37
Sécurisation du projet	46
Mozart Investissement	51



LA VILLE : BEZIERS

Mozart

INVESTISSEMENT
Régulateur d'opportunités



LES POINTS-CLÉS DE LA VILLE

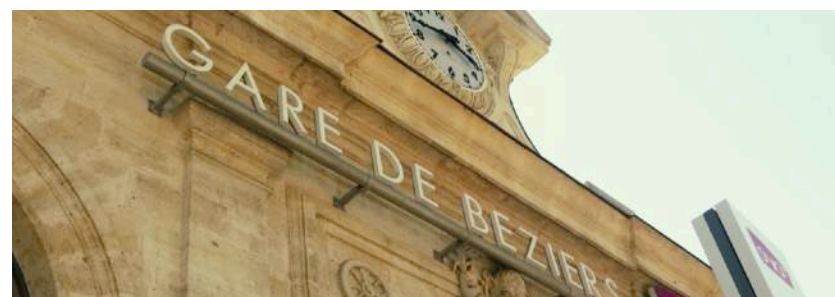
Béziers est l'une des plus anciennes villes de France... d'où son patrimoine culturel remarquable. Elle est aussi et surtout une ville dynamique en plein renouveau grâce à une croissance démographique significative et une politique de revitalisation efficace, motrice de multiples projets. Cette ville historique se réinvente en effet en faisant le pari de la modernité et présente donc un fort potentiel de valorisation à terme.



L'A75 et l'A9 permettant de profiter du rayonnement de **Montpellier** notamment



Une agglomération **+ de 120 000 habitants** à forte croissance démographique



Nombreux transports avec bus, aéroport, gare, voies fluviales et prochainement une gare TGV



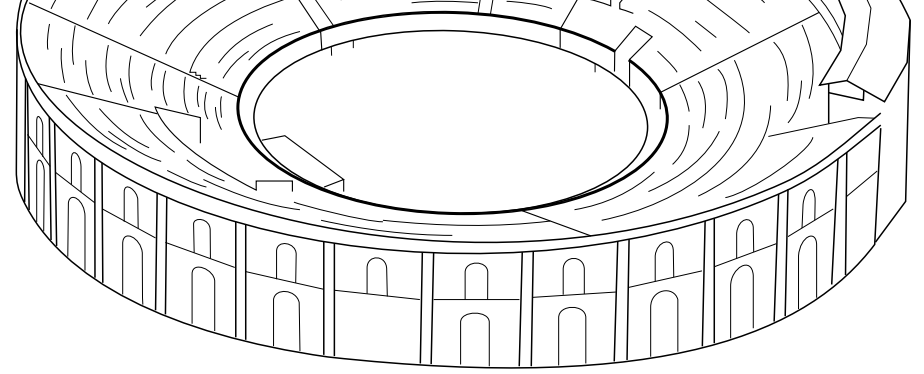
+ de 2 500 étudiants attirés par le dynamisme de l'enseignement supérieur



Proximité avec **les stations balnéaires** réputées d'Occitanie



Labellisée « **Ville d'Art et d'Histoire** » en 2020
pour son patrimoine remarquable



Plusieurs **équipements culturels et de loisirs**
ainsi qu'un grand centre commercial (Polygone)



Siège social de plusieurs grandes entreprises
et + **de 600 commerces en centre-ville** (agglomération)



3 pôles économiques majeurs :
viticulture, industrie mécanique et tourisme



Une **politique de développement économique**
riche en projets ambitieux qui porte déjà ses fruits.

UNE POSITION STRATÉGIQUE À 15 KILOMETRES DE LA MÉDITERRANÉE



Carrefour stratégique entre les autoroutes **A9** et **A75** (Espagne, Toulouse-Bordeaux, Lyon-Paris, Clermond-Ferrand).

Position idéale entre mer et montagne, à proximité des **stations balnéaires prisées**.

Située à :

- 10 minutes des plages,
- 1 heure de l'Espagne,
- **40 minutes de Montpellier.**

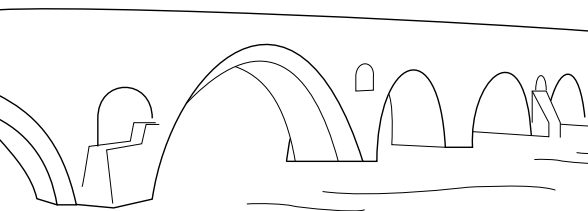
Réseau de transports dense : autoroutes, aéroport, bus, voies fluviales, gare TGV...

UN PATRIMOINE REMARQUABLE



Béziers a reçu le label « ville d'Art et d'Histoire » en 2020

Le Canal du Midi est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1996 et est classé « Grand Site » d'Occitanie



Aqueduc, arènes, halles, cathédrale... les lieux d'exception y sont nombreux. La ville abrite d'ailleurs un Site Patrimonial Remarquable dont le périmètre est réglementé via un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).



DES PROJETS AMBITIEUX

Béziers regorge de projets de développement ambitieux. La ville capitalise sur les grands plans nationaux en faveur de la revitalisation. On peut citer par exemple le Plan Action Coeur de ville (qui vise à redynamiser les centres-villes en soutenant notamment les commerces), « Territoires d'industrie » ou encore le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouveau Urbain) et le PNRQAD (Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés).



Un parc géant sur le thème du cinéma et des jeux vidéo, qualifié d'« Hollywood européen », avance à grands pas. Cet investissement de 400 millions d'euros serait source de retombées économiques conséquentes pour toute la région (300 millions d'euros selon les estimations) avec la création de plus de 3000 emplois d'ici 2024.

Béziers accueillera également prochainement Genvia, une société spécialisée dans la production d'hydrogène décarboné. Cette énergie constitue un enjeu mondial en matière de transition énergétique.



Depuis 2008, la pépinière d'entreprises InnovoSud accompagne les porteurs de projets innovants.



Créé en 2010, Polygone est le premier centre commercial à ciel ouvert de France et regroupe 110 commerces sur 40 000 mètres carrés.

UN REBOND QUI SE CONSTATE DANS LES CHIFFRES



Evolution de la population à Béziers

+ 16% en 21 ans

Date	1999	2020
Nb d'hab.	69 153	80 464



Evolution de l'emploi à Béziers

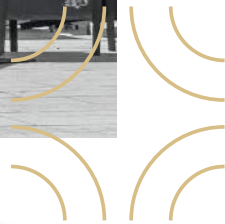
+ 25% en 18 ans

Date	1999	2020
Nb d'emploi	30 544	38 399



LE PROJET DE RESTAURATION

Mozart
INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités



UN EMPLACEMENT IDEAL FACE À LA MAIRIE

L'Oustau Occitan se situe place des Trois-Six à Béziers, en plein centre-ville. La place se distingue par son côté charmant et accueillant avec ses petits restaurants. Toutes les commodités se trouvent à proximité. Par ailleurs, des travaux d'aménagement ont été effectués il y a peu par la mairie sur la place des Trois Six et sur la place Gabriel Péri. L'immeuble profite donc d'un emplacement modernisé.



En plein centre ville,
face à la mairie et
à 3 minutes des Halles



10 appartements,
du studio
au T4 duplex



Fiscalité « Denormandie »
ou « Déficit Foncier » avec une
quote-part travaux de 80 à 86%
selon les lots



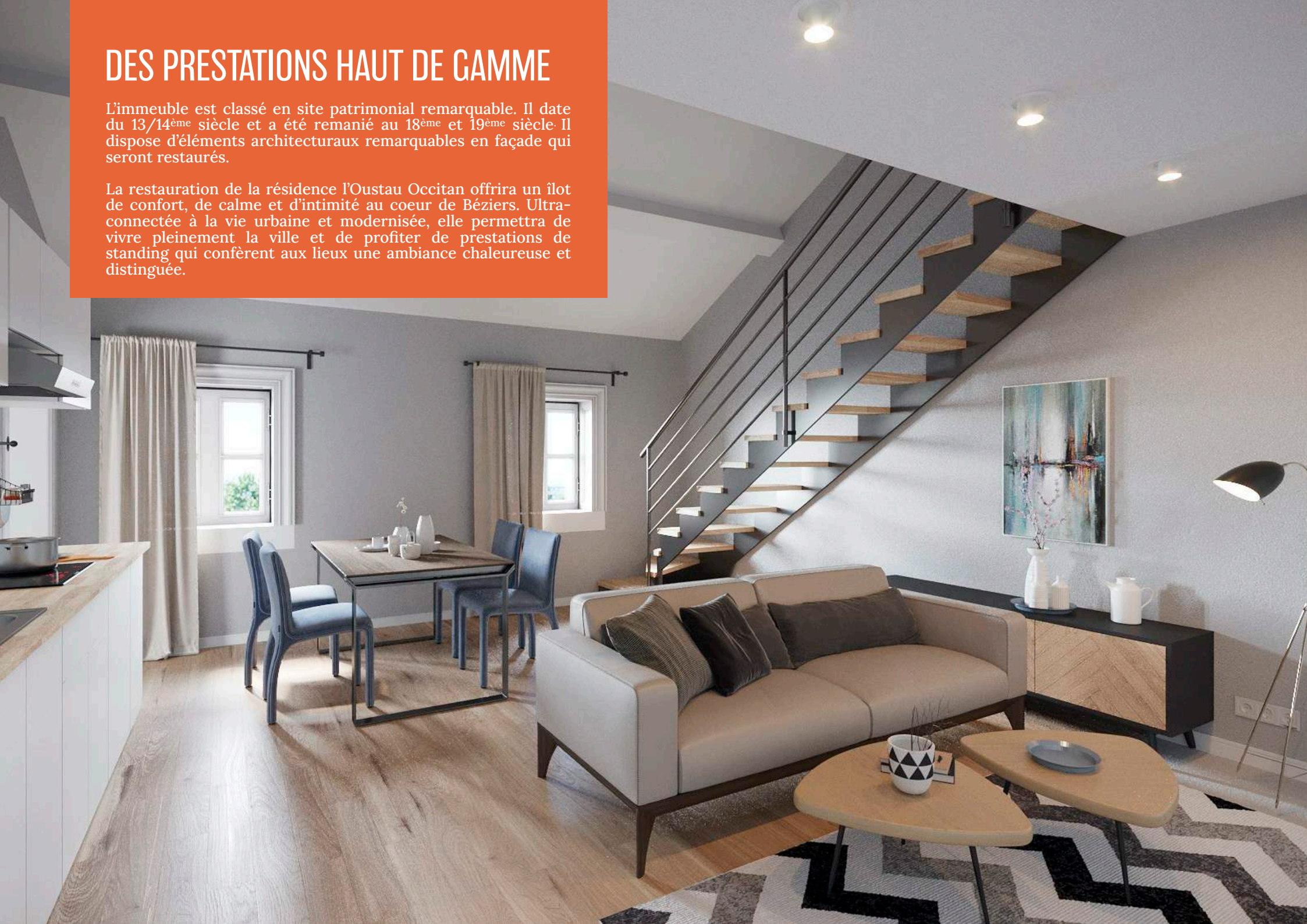
Réception des travaux :
3ème trimestre 2024



DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

L'immeuble est classé en site patrimonial remarquable. Il date du 13/14^{ème} siècle et a été remanié au 18^{ème} et 19^{ème} siècle. Il dispose d'éléments architecturaux remarquables en façade qui seront restaurés.

La restauration de la résidence l'Oustau Occitan offrira un îlot de confort, de calme et d'intimité au coeur de Béziers. Ultra-connectée à la vie urbaine et modernisée, elle permettra de vivre pleinement la ville et de profiter de prestations de standing qui confèrent aux lieux une ambiance chaleureuse et distinguée.





Résidence intimiste de 10 logements, le projet de restauration permettra de valoriser les volumes offerts par l'immeuble et d'offrir aux occupants de vastes espaces de vie, harmonieusement aménagés.

Grâce à une restauration en profondeur, la performance énergétique de l'immeuble a été pensée dans le respect des exigences actuelles, pour des logements économes et écologiques.

PHOTOS AVANT TRAVAUX



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 3 (101) - T2 - Etage 1

TABLEAU DE SURFACES

Séjour	24,42 m ²
Chambre	11,61 m ²
Dégagement 1	5,49 m ²
Dégagement 2	3,94 m ²
Salle de bain	2,83 m ²
WC	1,38 m ²
Total surfaces habitables	49,67 m²

SURFACES ANNEXES

Cour	3,58 m ²
Total surfaces annexes	3,58 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 3 (101) - T2 - Etage 1

TABLEAU DE SURFACES

Séjour	24,42 m ²
Chambre	11,61 m ²
Dégagement 1	5,49 m ²
Dégagement 2	3,94 m ²
Salle de bain	2,83 m ²
WC	1,38 m ²
Total surfaces habitables	49,67 m²

SURFACES ANNEXES

Cour	3,58 m ²
Total surfaces annexes	3,58 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 4 (102) - T3 - Etage 1

TABLEAU DE SURFACES

Séjour/Cuisine	31,34 m ²
Chambre 1	17,04 m ²
Chambre 2	13,99 m ²
Entrée/Dégagement	10,50 m ²
Salle de bain	4,32 m ²
WC	1,29 m ²
Total surfaces habitables	78,48 m²

SURFACES ANNEXES

Cour	4,16 m ²
Balcon	3,57 m ²
Total surfaces annexes	7,73 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 4 (102) - T3 - Etage 1

TABLEAU DE SURFACES

Séjour/Cuisine	31,34 m ²
Chambre 1	17,04 m ²
Chambre 2	13,99 m ²
Entrée/Dégagement	10,50 m ²
Salle de bain	4,32 m ²
WC	1,29 m ²
Total surfaces habitables	78,48 m²

SURFACES ANNEXES

Cour	4,16 m ²
Balcon	3,57 m ²
Total surfaces annexes	7,73 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 5 (201) - T1 - Etage 2

TABLEAU DE SURFACES

Séjour	24,94 m ²
Salle d'eau	4,89 m ²
Total surfaces habitables	29,83 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 5 (201) - T1 - Etage 2

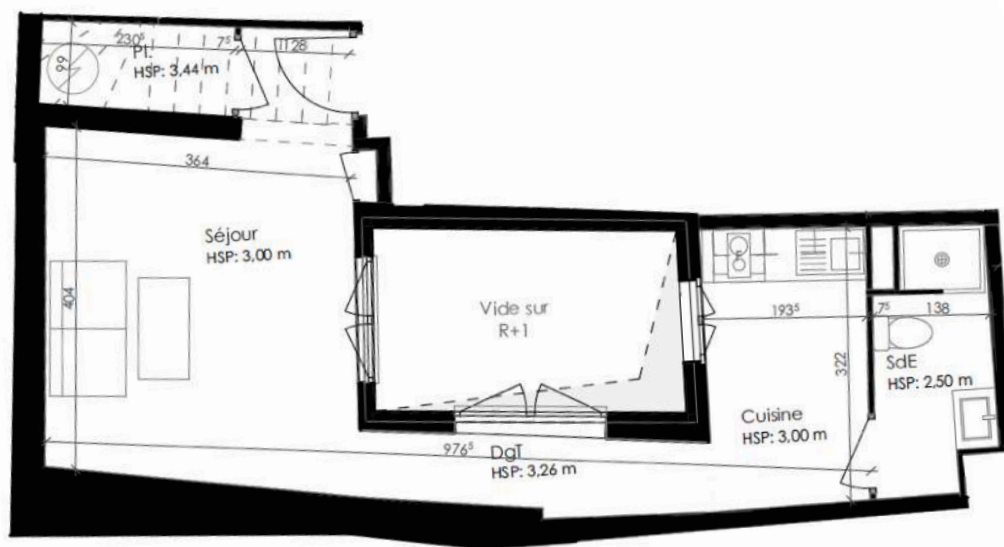
TABLEAU DE SURFACES

Séjour	24,94 m ²
Salle d'eau	4,89 m ²
Total surfaces habitables	29,83 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 6 (202) - T1 - Etage 2

TABLEAU DE SURFACES

Séjour	16,76 m ²
Cuisine	6,26 m ²
Salle d'eau	3,99 m ²
Dégagement	3,17 m ²
Placard	1,81 m ²
Total surfaces habitables	31,99 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 6 (202) - T1 - Etage 2

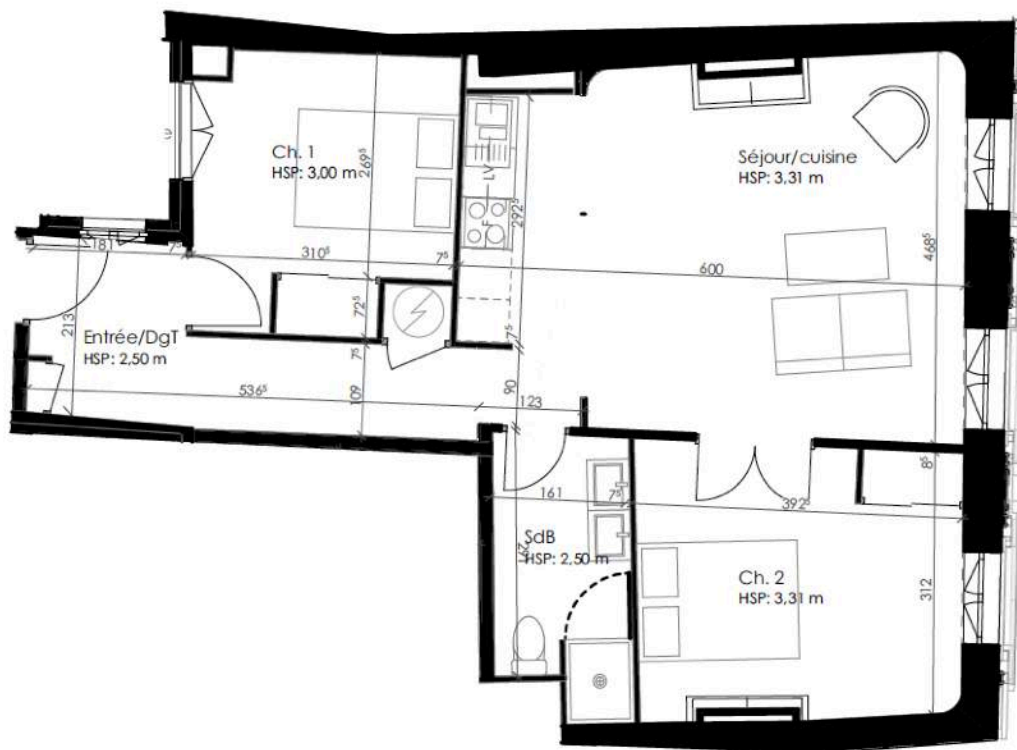
TABLEAU DE SURFACES

Séjour	16,76 m ²
Cuisine	6,26 m ²
Salle d'eau	3,99 m ²
Dégagement	3,17 m ²
Placard	1,81 m ²
Total surfaces habitables	31,99 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 7 (203) - T3 - Etage 2

TABLEAU DE SURFACES

Séjour/cuisine	25,35 m ²
Chambre 1	9,65 m ²
Chambre 2	12,28 m ²
Entrée/dégagement	8,09 m ²
Salle de bain	5,07 m ²
Total surfaces habitables	60,44 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 7 (203) - T3 - Etage 2

TABLEAU DE SURFACES

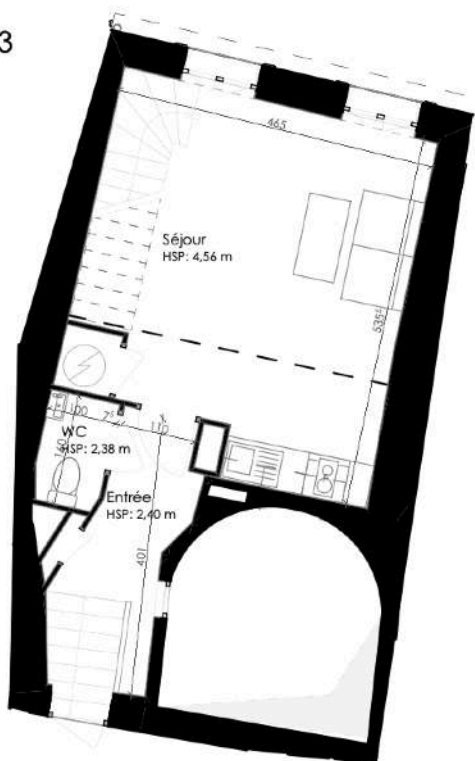
Séjour/cuisine	25,35 m ²
Chambre 1	9,65 m ²
Chambre 2	12,28 m ²
Entrée/dégagement	8,09 m ²
Salle de bain	5,07 m ²
Total surfaces habitables	60,44 m²

Plan de repérage

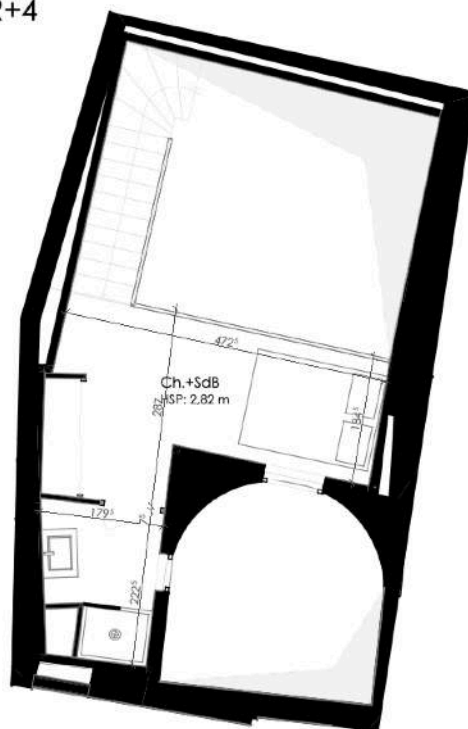


L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS

R+3



R+4



Plan d'aménagement LOT 8 (301) - T1 - Etage 3 & 4

TABLEAU DE SURFACES

Séjour	21,02 m ²
Chambre + Salle de bain	13,64 m ²
Entrée	3,55 m ²
WC	1,56 m ²
Total surfaces habitables	39,77 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 8 (301) - T1 - Etage 3 & 4

TABLEAU DE SURFACES

Séjour	21,02 m ²
Chambre + Salle de bain	13,64 m ²
Entrée	3,55 m ²
WC	1,56 m ²
Total surfaces habitables	39,77 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS

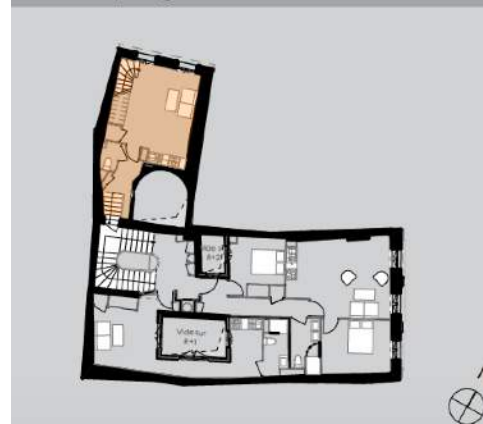


Plan d'aménagement LOT 8 (301) - T1 - Etage 3 & 4

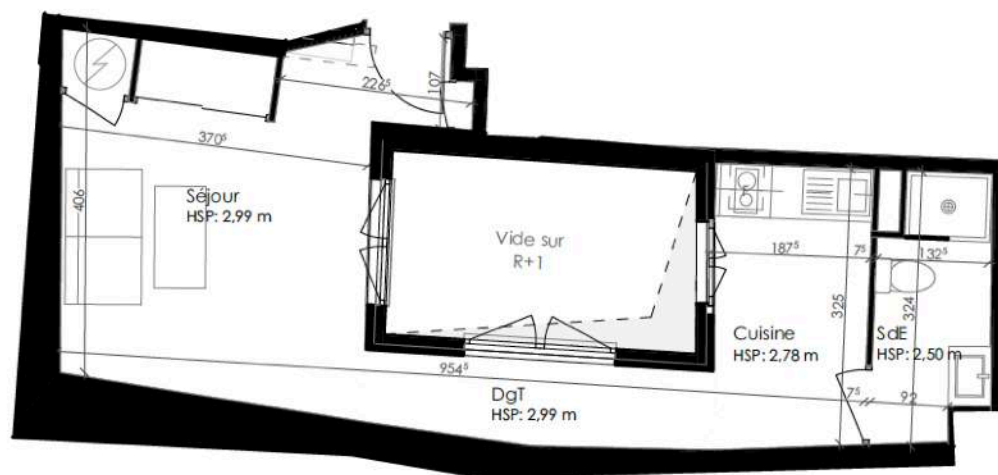
TABLEAU DE SURFACES

Séjour	21,02 m ²
Chambre + Salle de bain	13,64 m ²
Entrée	3,55 m ²
WC	1,56 m ²
Total surfaces habitables	39,77 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS

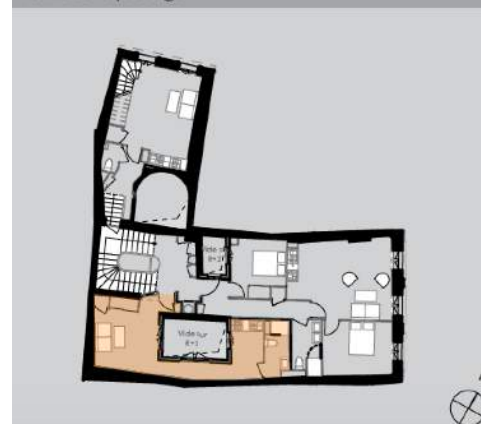


Plan d'aménagement LOT 9 (302) - T1 - Etage 3

TABLEAU DE SURFACES

Séjour	16,02 m ²
Cuisine	6,01 m ²
Dégagement	3,96 m ²
Salle d'eau	3,91 m ²
Total surfaces habitables	29,90 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS

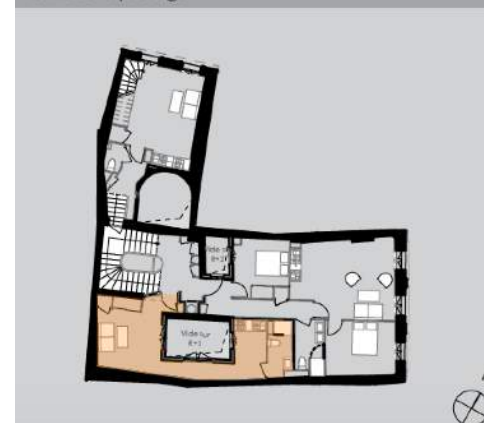


Plan d'aménagement LOT 9 (302) - T1 - Etage 3

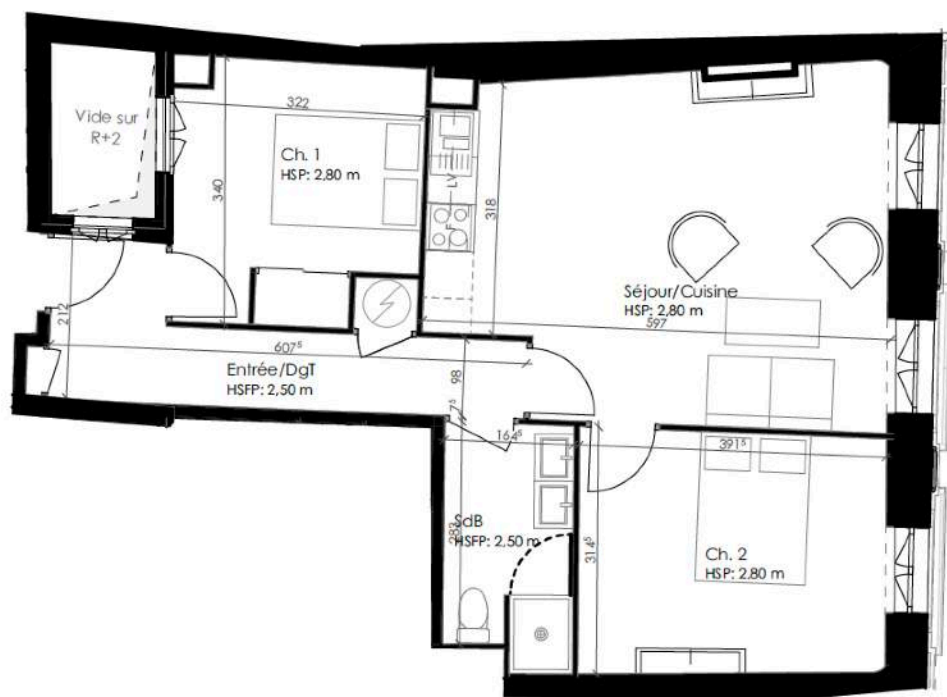
TABLEAU DE SURFACES

Séjour	16,02 m ²
Cuisine	6,01 m ²
Dégagement	3,96 m ²
Salle d'eau	3,91 m ²
Total surfaces habitables	29,90 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS

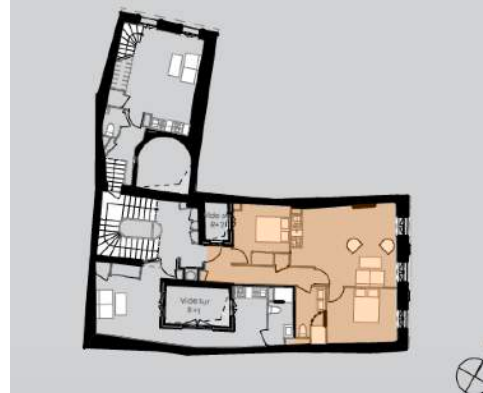


Plan d'aménagement LOT 10 (303) - T3 - Etage 3

TABLEAU DE SURFACES

Séjour/Cuisine	24,69 m ²
Chambre 1	9,81 m ²
Chambre 2	11,96 m ²
Entrée/Dégagement	8,21 m ²
Salle de bain	4,87 m ²
Total surfaces habitables	59,54 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 10 (303) - T3 - Etage 3

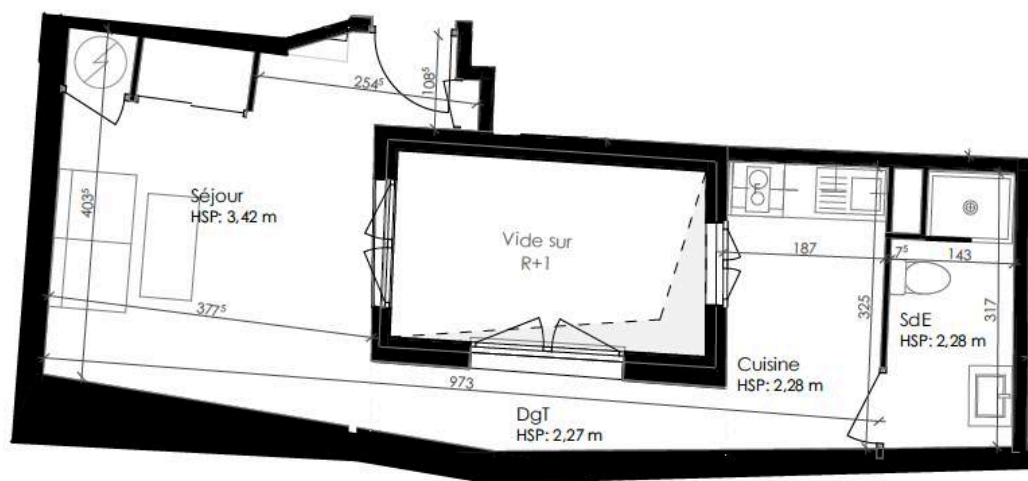
TABLEAU DE SURFACES

Séjour/Cuisine	24,69 m ²
Chambre 1	9,81 m ²
Chambre 2	11,96 m ²
Entrée/Dégagement	8,21 m ²
Salle de bain	4,87 m ²
Total surfaces habitables	59,54 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 11 (401) - T1 bis - Etage 4

TABLEAU DE SURFACES

Séjour	16,43 m ²
Cuisine	5,97 m ²
Salle d'eau	4,32 m ²
Dégagement	3,40 m ²
Total surfaces habitables	30,12 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 11 (401) - T1 bis - Etage 4

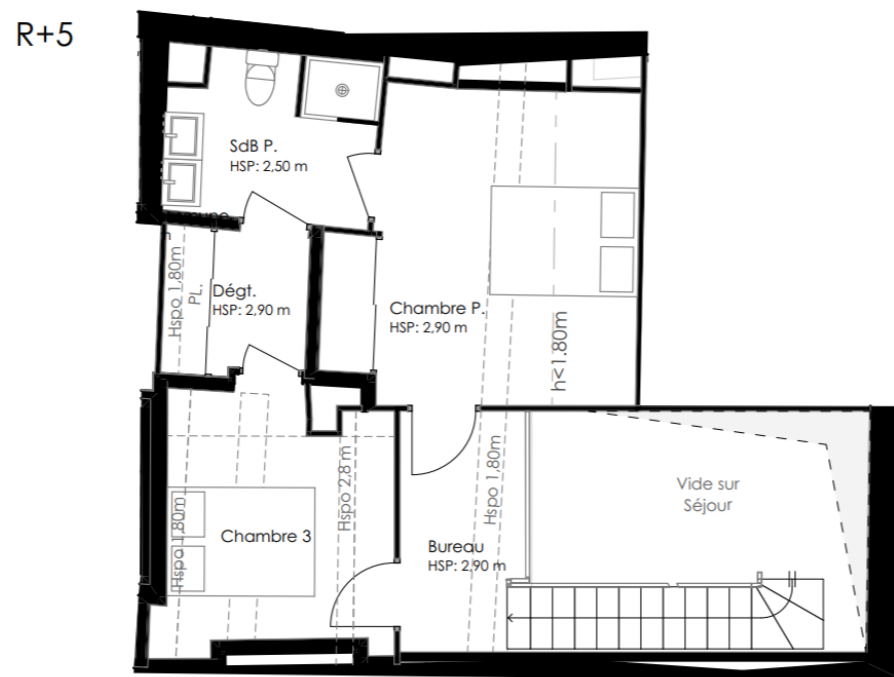
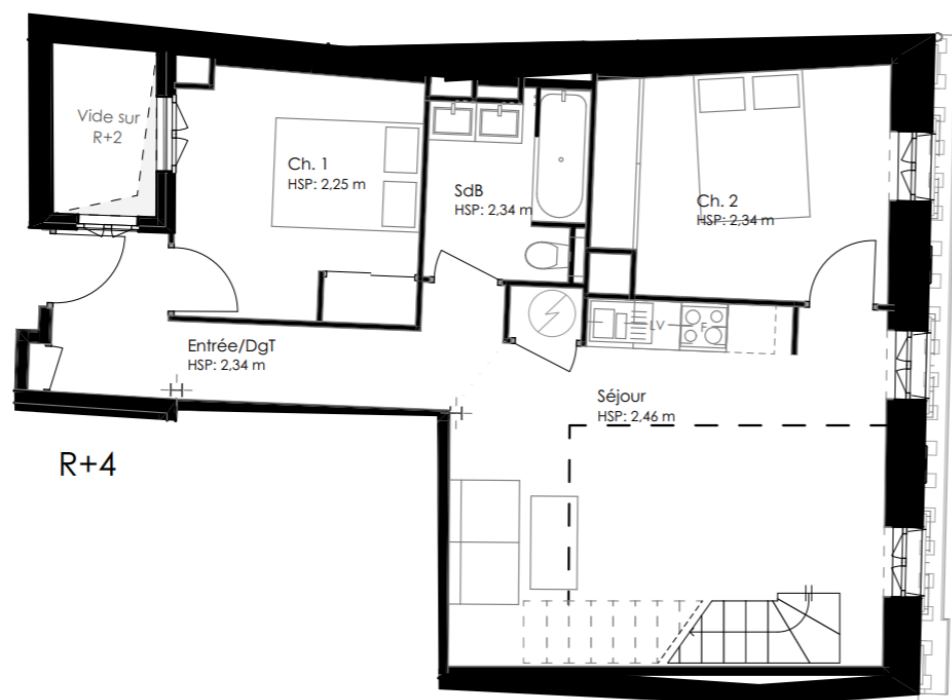
TABLEAU DE SURFACES

Séjour	16,43 m ²
Cuisine	5,97 m ²
Salle d'eau	4,32 m ²
Dégagement	3,40 m ²
Total surfaces habitables	30,12 m²

Plan de repérage



L'OUSTAU OCCITAN, BEZIERS



Plan d'aménagement LOT 12 (402) – T5 duplex Etage 4 & 5

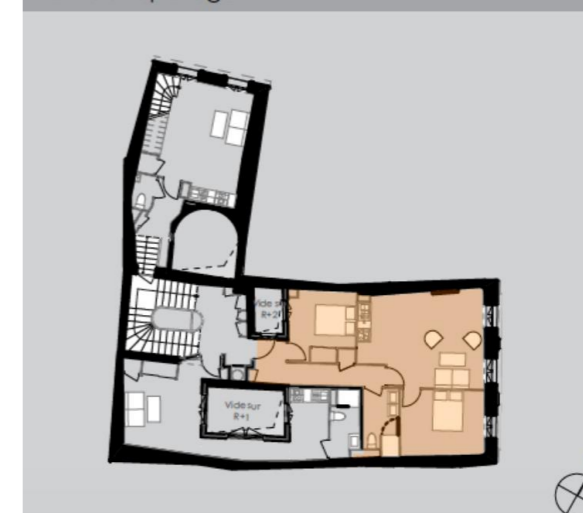
TABLEAU DE SURFACES

Séjour	23,04 m ²
Entrée	8,13 m ²
Chambre P.	10,52 m ²
	+ 4,36 m ² <1,80ht
Chambre 1	9,95 m ²
Chambre 2	10,76 m ²
Chambre 3	9,45 m ²
SdB bas	4,81 m ²
SdB haut	5,51 m ²
Bureau	4,79 m ²
Dgt haut	2,91 m ²

Total surfaces habitables 89,87 m²
+ 4,36 m² <1,80ht

Mozart
INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités

Plan de repérage



Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.



APPROCHE FINANCIERE

Mozart
INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités





DEFICIT FONCIER

DÉDUCTION SANS PLAFONNEMENT DES REVENUS FONCIERS AVEC POSSIBILITÉ DE REPORT DU DÉFICIT JUSQU'À 10 ANNÉES

L'article 31-I-1 du Code Général des Impôts permet aux propriétaires de biens à usage d'habitation destinés à la location nue, de déduire sans plafonnement de leurs revenus fonciers les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration réalisées sur leurs biens.

Le Déficit foncier éventuellement constaté s'imputera sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros. Enfin, le solde sera reportable pendant 10 années et déductible des bénéfices fonciers ultérieurs.

Les loyers sont libres, et les ressources des locataires ne sont pas plafonnées.

L'AVANTAGE FISCAL LIÉ AU DÉFICIT FONCIER N'EST SOUMIS À AUCUN PLAFONNEMENT PARTICULIER, NI AU PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES



UN AVANTAGE DOUBLE ET IMMÉDIAT SUR L'IMPÔT SUR LE REVENU

Les bénéfices fonciers sont fiscalisés à hauteur de la tranche marginale d'imposition du foyer fiscal.

Exemple pour 10 000 € de déficit foncier :

TMI DE L'INVESTISSEUR	ECONOMIE D'IMPÔT
14 %	1 400 €
30 %	3 000 €
41 %	4 100 €
45 %	4 500 €



LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les bénéfices fonciers sont assujettis à 17,2% de taxes supplémentaires au titre des prélèvements sociaux. Soit 1 720 € d'économie fiscale pour 10 000 € de déficit foncier



AVANTAGE FISCAL IMMÉDIAT

Nul besoin d'attendre la réception des travaux ou la mise en location de votre bien, l'impact fiscal est immédiat, l'année de paiement des travaux.



DENORMANDIE

La loi Denormandie vise à rénover le bâti ancien des villes moyennes. Elle concerne en effet les 222 villes du plan « Action Cœur de ville » ou celles ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

L'investisseur s'engage à réaliser des travaux à hauteur d'au moins 25% de l'investissement, qui est limité à 300 000 euros. En échange, il bénéficiera de réductions d'impôts liés à la durée de location du bien :

- 12% pour un bail de 6 ans
- 18% pour un bail de 9 ans
- 21% pour un bail de 12 ans.

C'est une opportunité d'acheter moins cher, dans des villes en (re)devenir où l'offre de logements restaurés est encore faible mais où la demande est destinée à s'accroître au regard des envies des Français de s'éloigner des « grandes villes » suite aux différents confinements notamment.



SIMULATIONS

Acquisition lot 7, T1 de 29,90 mètres carrés

Prix du foncier	33 800 €
Frais du notaire	4 000 €
Travaux	134 500 €
Frais de garantie de prêt	1 700 €
Total à financer	174 000 €



SIMULATION EN DENORMANDIE

- Plafond de loyer zone B2 : 9,07 m²
- Loyer Pinel/Denormandie : 10,88€/m²
soit un loyer mensuel de 325 €
- Loyer de marché : 12,37€/m² (370 € par mois)

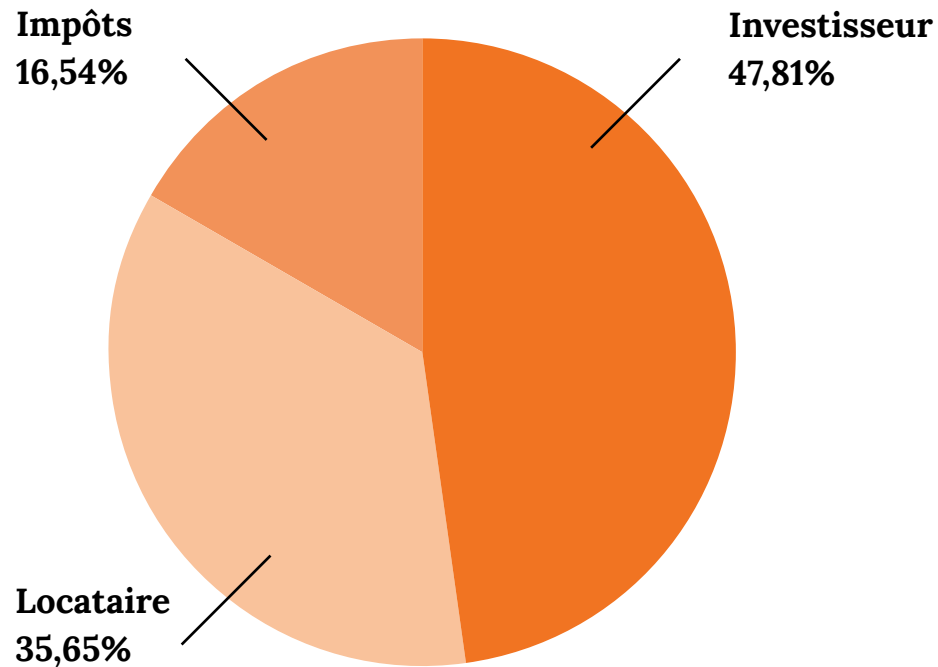
- Réduction d'impôt Denormandie :
pendant 9 ans : 3 446 euros par an
pendant 3 ans : 1 723 euros par an
- Remboursement mensuel de prêt pour
174 000 € empruntés sur 20 ans à un TEG
de 1,8% : 863 €

Soit, pendant 9 ans :

RECETTES	CHARGES
Loyer annuel : 3 900 €	Remboursement d'emprunt : 10 366 €
Economie d'impôt : 3 446 €	Gestion/Syndic/taxe foncière : 585 €
Total Recettes : 7 346 €	Total Charges : 10 951 €

Epargne mensuelle années 1 à 9 : 300 euros

RÉSULTATS DE L'INVESTISSEMENT



**SOURCES DE FINANCEMENT
DE L'INVESTISSEMENT**

Récapitulatif sur 20 ans

- **Loyers encaissés :**
78 000 €
- **Gain fiscal:**
36 183 €
- **Total recettes :**
114 183 €
- **Remboursements de l'emprunt :**
207 120 €
- **Gestion/syndic/taxe foncière**
11 700 €
- **Total Charges :**
218 820 €

**Epargne investie : 104 637 €,
soit 435 euros par mois**





SIMULATION EN DEFICIT FONCIER

- Loyer de marché : 12,37€/m² (370 € par mois)
- Situation fiscale de l'investisseur :
2 parts fiscales, TMI 41%, 10 000 euros de bénéfices fonciers existants

- Gain fiscal lié au déficit foncier :
Déduction de 134 500 € de travaux de restauration payés sur 2 ans soit :
- 2 fois 10 700 € appliqués sur le revenu global offrant 2X 4 387 € de gain fiscal
- 113 100 € de déficit fonciers reportables pendant 10 ans sur les bénéfices fonciers existants soit 65 824 € de gain fiscal (TMI 41% + 17,2% de prélèvements sociaux)

Gain fiscal total : 74 598 €

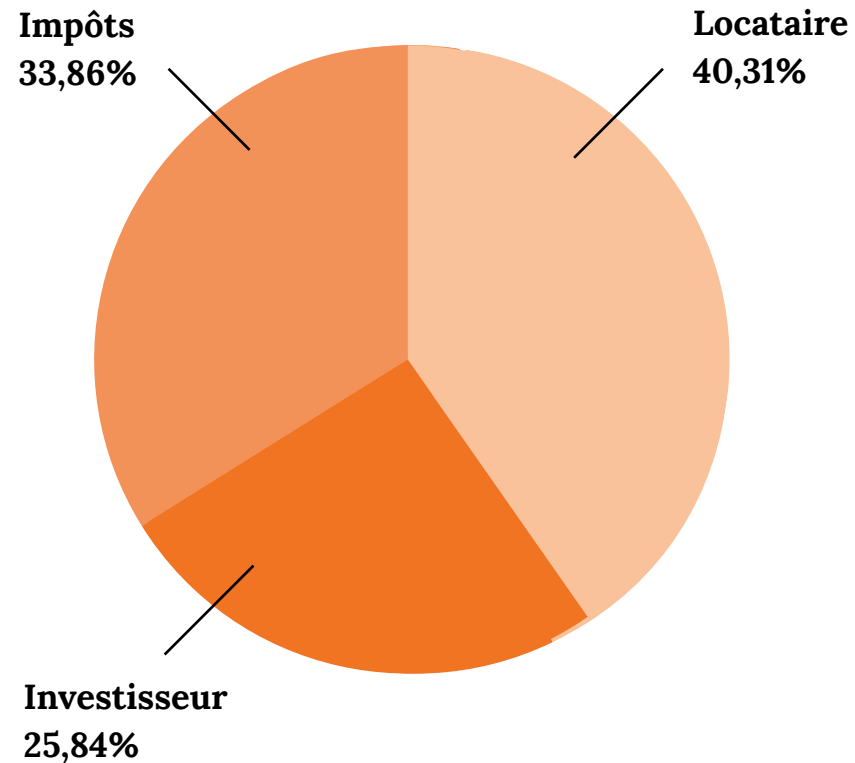
Remboursement mensuel de prêt pour 174 000 € empruntés sur 20 ans à un TEG de 1,8% : 863 €

Soit, pendant 12 ans :

RECETTES	CHARGES
Loyer annuel : 4 440 €	Remboursement d'emprunt : 10 366 €
Economie d'impôt : 6 216 €	Gestion/Syndic/taxe foncière : 660 €
Total Recettes : 10 656 €	Total Charges : 11 026 €

Epargne mensuelle années 1 à 12 : 31 €

RÉSULTATS DE L'INVESTISSEMENT



SOURCES DE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Récapitulatif sur 20 ans

- **Loyers encaissés :**
88 800 €
- **Gain fiscal:**
74 598 €
- **Total recettes :**
163 398 €
- **Remboursements de l'emprunt :**
207 120 €
- **Gestion/syndic/taxe foncière**
13 200 €
- **Total Charges :**
220 320 €

Epargne investie : 56 922 €,
soit 237 € par mois en moyenne



SECURISATION DU PROJET

Mozart
INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités





GARANTIE FISCALE ET JURIDIQUE

LE CABINET RIVIÈRE AVOCATS & ASSOCIÉS

Dirigé par quatre avocats associés, le cabinet réunit des compétences hautement spécialisées en droit de l'immobilier.

Avec plus de **800 opérations** au cours des vingt dernières années et **une équipe de 40 personnes** – la plus grande équipe consacrée à cette activité en France – le cabinet a démontré un savoir-faire unique en matière d'opérations immobilières avec effet de levier fiscal.

La spécificité du cabinet est de proposer des solutions opérationnelles garanties, grâce notamment, à des missions de « maîtrise d'oeuvre juridique » allant bien au-delà de la formulation de conseils.

Le cabinet est également recherché pour son engagement comme « **co-développeur** » de l'activité de ses clients. La clientèle du cabinet est constituée de professionnels de l'immobilier (promoteurs, SCPI, aménageurs, marchands de biens), investisseurs (privés et institutionnels) et collectivités territoriales.

DÉPARTEMENT « OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE »

Le département concentre **l'essence des savoir-faire du cabinet**. Depuis 1998, le cabinet a développé une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations immobilières qui a bénéficié à plus de 800 programmes d'envergure.

C'est à ce titre que Vianney Rivière contribue activement à l'évolution de la législation fiscale immobilière et a notamment participé :

- À la rédaction d'amendements aux lois Malraux et Monuments Historiques,
- À des groupes de travail sur les niches fiscales organisés par la Direction de la législation fiscale
- À une commission de contrôle budgétaire menée par le Sénat pour la loi de finances pour 2016,
- Depuis 2003, Vianney Rivière assiste chaque année des membres des commissions des finances des deux assemblées au sujet des aspects de fiscalité immobilière de la loi de finances.

Le cabinet est structuré en **cinq départements** :

- **Opérations immobilières**
- **Urbanisme**
- **Contentieux fiscal immobilier**
- **Ingénierie patrimoniale**
- **Droit civil immobilier**



MISSIONS DU CABINET

VALIDATION DU RÉGIME FISCAL APPLICABLE À VOTRE PROJET

- Éligibilité du projet au régime fiscal « Déficit foncier » ou « Denormandie »
- Éligibilité des travaux au taux de TVA réduit

ACCOMPAGNEMENT DE VOTRE PROJET

- Mise en place et suivi de la structure ad hoc pour mener votre projet de restauration dans le respect des conditions légales
- Contrôle, d'un point de vue fiscal, de fonctionnement du compte de l'ASL tenu par un administrateur de biens
- Suivi des prescriptions d'urbanisme et autorisation de travaux
- Contrôle d'un point de vue fiscal des pièces écrites inhérentes aux travaux

ASSISTANCE FISCALE DE VOTRE PROJET

- La compilation et l'archivage
- La mise à disposition des documents nécessaires à vos déclarations fiscales
- L'assistance en cas de demande d'informations de l'administration fiscale et procédure fiscale, jusqu'au Conseil d'État.

Objectif : vous assurer du bénéfice de l'avantage fiscal recherché.



GARANTIES DE L'ENTREPRISE GÉNÉRALE

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT (ART. 1792.6 DU CODE CIVIL)

Tous les dommages, défauts et malfaçons, quels qu'ils soient (défaut de peinture, porte qui coince, toiture qui fuit, problème de plomberie ou d'électricité...), constatés lors de la livraison ou durant l'année qui suit, sont couverts par cette garantie.

L'entreprise est légalement tenue de réparer ces dommages. Pour actionner cette garantie, il suffit que les dommages constatés à la livraison soient signifiés sur le procès-verbal de réception (les réserves). Les défauts apparaissant durant l'année devront être signifiés à l'Entreprise par lettre recommandée avec accusé de réception (AR).

LA GARANTIE DES ÉQUIPEMENTS (ART. 1792.3 DU CODE CIVIL)

Egalement appelée Garantie biennale, elle concerne les équipements qui peuvent être démontés sans modifier le gros œuvre (chaudière, robinetterie, volets roulants par exemple). Durant deux ans, ils sont garantis par l'artisan. En cas de défaillance, informez l'entrepreneur par lettre recommandée avec AR. Il devra les réparer ou de les remplacer.

LA GARANTIE DÉCENNALE (ART. 1792, 1792.2 ET 2270 DU CODE CIVIL)

Les malfaçons qui apparaissent dans les dix ans, empêchant l'utilisation normale du logement, sont couvertes par cette garantie. Ce sera le cas notamment des dommages compromettant la solidité du bâtiment (affaissement d'un mur, effondrement de la charpente par exemple) ou rendant la construction impropre à sa destination (la toiture qui fuit). Les équipements indissociables du gros œuvre (rupture d'une canalisation encastrée dans un mur) sont aussi concernés. Sitôt le sinistre apparu, prévenez votre assureur dommages-ouvrage par lettre recommandée avec AR. Vous pourrez ainsi percevoir rapidement les indemnités nécessaires pour faire les réparations.

LA GARANTIE PRIX FERME ET DÉFINITIF

Le marché de travaux conclu avec le Promoteur Immobilier est forfaitaire, ferme et définitif. Ce qui implique qu'il ne peut y avoir de variation des prix, même en cas de variation des indices ou de travaux supplémentaires nécessaires au bon déroulement du chantier.



LES ASSURANCES

LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

La garantie financière d'achèvement apparaît dans le Code de la Construction et de l'Habitation à l'article 261-1 et les suivants. Elle donne à l'investisseur la certitude qu'en cas de défaillance du Promoteur Immobilier ou du Maître d'Ouvrage, le financement de l'achèvement des travaux est garanti par une compagnie d'assurances.

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance dommage-ouvrage permet en cas de sinistre de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice. L'assureur se charge ensuite de faire un recours contre le ou les constructeurs responsables.

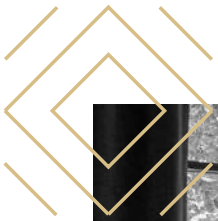
Les risques couverts par l'assurance sont :

Les vices et malfaçons qui menacent la solidité de la construction et les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage (par exemple, affaissement de plancher, effondrement de la toiture, fissures importantes des murs...).

Les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage c'est-à-dire ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage qui lui sert de support (par exemple, le chauffage central).

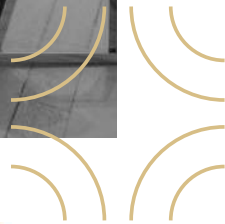
ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

Les garanties couvrent les dommages matériels occasionnés sur le chantier à tout ce qui est destiné à faire parti intégrante de l'ouvrage définitif. En cas de sinistre, l'indemnisation intervient sans recherche préalable de responsabilité de la part des assureurs.



MOZART INVESTISSEMENT

Mozart
INVESTISSEMENT
Révéléateur d'opportunités





L'IMMOBILIER EST NOTRE PASSION NOTRE MÉTIER, C'EST DE LA PARTAGER

NOTRE MISSION

« Être créateur de valeurs et révélateur d'opportunités pour nos clients et partenaires. »

Mettre en place des solutions d'investissement adaptées à leurs exigences, assorties des garanties de pérennité et de cohérence, en anticipant et en écartant les principaux obstacles à la réalisation de leurs objectifs.

INTERVENIR À VOTRE SERVICE

Loi Malraux, Déficit foncier, Pinel optimisé au déficit foncier, Monuments historiques... Mozart Investissement vous accompagne dans les étapes de votre projet et défend la valeur patrimoniale intrinsèque de vos investissements. Mozart investissement fera correspondre votre projet immobilier au contexte fiscal adéquat. En partenariat avec ses avocats fiscalistes, la garantie de bonne fin fiscale de l'opération sera apportée à chaque investisseur.

NOS RÈGLES D'OR

- Avoir une connaissance réelle du marché local pour respecter les prix
- Respecter l'adéquation entre l'usage que l'immeuble propose et son environnement
- Ne pas intégrer l'avantage fiscal dans le prix
- Envisager le potentiel de revente sur chaque opération
- Améliorer l'offre immobilière, les prestations, le standing, les performances techniques et énergétiques
- Ne proposer à nos clients que des projets où nous investirions nous-mêmes

QUELQUES-UNES DE NOS RÉALISATIONS

106 RUE JACQUEMARS GIELEE - LILLE



AVANT



APRÈS

22 PLACE DU MARECHAL LECLERC - LILLE



Rénovation de l'ancien consulat
d'Allemagne pour en faire nos
bureaux

AVANT.

APRÈS

QUAI DU WAULT - LILLE



42 appartements en
Pinel optimisé au déficit foncier

131 RUE NATIONALE - LILLE



Immeuble en bloc en LMNP

2 RUE GOMBERT - LILLE



AVANT.

APRÈS

10 appartements en déficit foncier



INTERVENANTS

PROMOTEUR
MOZART INVESTISSEMENT

ARCHITECTE
LHENRY ARCHITECTURE

AVOCAT FISCALISTE
CABINET RIVIÈRE AVOCATS
& ASSOCIÉS

BUREAU DE CONTRÔLE
ALPES CONTRÔLES

DOMMAGE OUVRAGE
DELEPLANQUE

**GARANTIE FINANCIÈRE
D'ACHÈVEMENT**
CIC



R É S I D E N C E
L'oustau occitan

Mozart
INVESTISSEMENT
Révéléateur d'opportunités