



Résidence Affaire – ADAGIO CITY – NOGENT SUR MARNE Revente LMNP ancien



INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.

SYNTHESE :

Vente Appartement studio de 22m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Aparthotel Adagio Access Nogent-sur-Marne à NOGENT SUR MARNE (94130).

- Aparthotel Adagio Access Nogent-sur-Marne
- Appartement studio
- NOGENT SUR MARNE (94130)
- Résidence Affaire
- ADAGIO CITY

- Prix : 97 116 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 6 165 €
- Rentabilité brute : 6.35 %
- Rentabilité nette : 5.25 %

- Taxe foncière : 595€
- Charges de copropriété annuelles : 467 €

LOCALISATION :

Nogent-sur-Marne est la première commune du Val-de-Marne à obtenir le label « Commune touristique ». La commune est limitrophe du 12e arrondissement de Paris, par le bois de Vincennes. Elle se situe à 5 km de la porte de Vincennes et à 10 km du centre de Paris. Nogent-sur-Marne est située dans le grand bassin parisien, et fait partie de l'unité urbaine de Paris. Nogent sur Marne est située entre les aéroports de Roissy Charles de Gaulle (24 km) et d'Orly (20km), Nogent-sur-Marne est desservie par deux autoroutes : l'A4 et l'A86. La commune dispose de nombreux transports en communes dont le RER A qui permet de rejoindre le centre de Paris en 15min et le RER E à 20 minutes de la Gare du Nord.

De nombreux événements ont lieu tout au long de l'année dans la commune : le salon de l'artisanat et des métiers d'art,

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.



animaflore, les Médiévales, le festival de l'OH!, la fête des Jardins et le festival de courts-métrages cinématographiques et d'animation « Autour du Court ».

La commune compte un site classé et cinq monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

LA RESIDENCE :

La résidence Aparthôtel Adagio Access Nogent-sur-Marne est située à proximité du centre de Paris, de Disneyland Paris, de la gare, de commerces et d'un théâtre. L'établissement est se trouve à l'angle de la nationale 486 et de l'autoroute A4 et en bordure de la Marne.

Cette résidence propose de confortables hébergements indépendants et une connexion Wi-Fi gratuite. Tous les logements sont spacieux et modernes et entièrement équipés. Ils comprennent une salle de bains privative, une télévision par satellite, un bureau ainsi qu'un coin cuisine. L'aparthotel dispose d'un service de réception, d'un ascenseur, de la climatisation, d'un parking souterrain et d'un service de navette jusqu'à l'aéroport de Paris-Orly.

LA GESTION :

Créée en 2007 la marque Adagio City Aparthotel, est le fruit d'une co-entreprise à 50/50 entre le Groupe Accor, premier opérateur hôtelier mondial (marques Mercure, Sofitel, Ibis...) avec 3 900 hôtels et résidences, et le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs (marques Pierre & Vacances, Maeva, Center-Park, Sunpark et Adagio).

ADAGIO est le N°1 européen des résidences de tourisme urbaines qui, grâce à son acquisition en juillet 2011 du capital de CITEA confirme son leader ship européen. Adagio complète ainsi son réseau et porte à près de 10 000 le nombre total d'appartements détenus par la marque, en France et en Europe. Le réseau compte deux gammes : Adagio pour l'offre 3 et 4 étoiles, implantées au cœur des grandes villes européennes, et Adagio Access pour l'offre économique 2 étoiles, en périphérie et dans les villes secondaires.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :


- Type de résidence :
 - Résidence Affaire
 - Année de construction : 2009
 - Nombre de lots : 50
 - Equipements : Ascenseur, Espace détente, Climatisation
 - [Site internet de la résidence](#)


- Type de fiscalité :
 - **Revente LMNP**
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 22m²
 - Etage : 4
 - Nombre de pièce(s) : 1



- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle de bain : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :


- Emission de gaz à effet de serre (GES) :


- Conditions locatives :
 - Location par : **bail commercial**
 - Durée de bail : 9 ans
 - Échéance du bail : Tacite prolongation (30/10/2019)
 - A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
 - A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

 - Particularités : Les conditions de renouvellement éventuel du bail sont inconnues à ce jour. Elles seront régies par les articles L145-8 à L145-30 du Code de Commerce.
Le gestionnaire pourrait proposer une baisse de loyer et demander une participation financière à la rénovation des appartements pour un montant inconnu à ce jour (souvent autour de 4 500 € HT).

- Information TVA :
 - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 8 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
 - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.