

# Résidence Affaire – ADAGIO CITY – SAINT DENIS 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 18m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Adagio Saint Denis Finot à SAINT DENIS (93200).

- Adagio Saint Denis Finot
- Appartement studio
- SAINT DENIS (93200)
- Résidence Affaire

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.

Copyright 2021 Création Développement Patrimoine

- ADAGIO CITY

- Prix : 67 600 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 3 452 €
- Rentabilité brute : 5.11 %
- Rentabilité nette : 3.78 %

- Taxe foncière : 547.5€
- Taxe ordures ménagères : 79 €
- Charges de copropriété annuelles : 267.02 €

#### LOCALISATION :

Saint Denis est une ville de plus de 111000 habitants, limitrophe de Paris. Elle est située au nord de la capitale, sous-préfecture du département de la Seine-Saint-Denis en région Île-de-France.

La ville est très bien desservie par l'A1, le train, le métro, le RER, le tramway et plusieurs lignes de bus. La ville est découpée en grands quartiers que sont Bel Air, Plaine saint Denis, Pleyel, Cosmonautes et centre historique. Le quartier Pleyel doit considérablement évoluer jusqu'en 2030. De nombreux projets d'envergure y sont prévus parmi lesquels l'arrivée du métro du grand Paris à la station Saint-Denis Pleyel, la construction du village olympique pour les Jeux Olympiques de 2024 et la construction d'un ouvrage d'art pour franchir les voies ferrées (franchissement urbain Pleyel).

#### LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme d'affaire Adagio Saint Denis est située aux portes de Paris, dans le quartier d'affaires de Pleyel. L'emplacement de la résidence est idéal puisqu'elle se situe à seulement 260 mètres du métro ligne 13 (station Carrefour-Pleyel).

Le centre de Paris est 10 minutes en métro et le bâtiment est implanté à 2 km du Stade de France et de ses commerces. La résidence Adagio Saint Denis se compose de 107 appartements répartis sur 8 étages du studio au 2 pièces. Les appartements sont entièrement meublés, équipés prêts à vivre avec : vaisselle et ustensiles de cuisine, plaques électriques, micro-ondes, réfrigérateur, TV à écran LCD, lits jumeaux ou 2 places et coin bureau.

#### 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 : 2006
- Nombre de lots : 107
- Equipements : Ascenseur
- [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

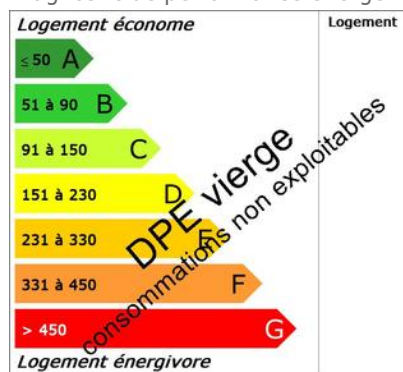
- [Revente LMNP](#)
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

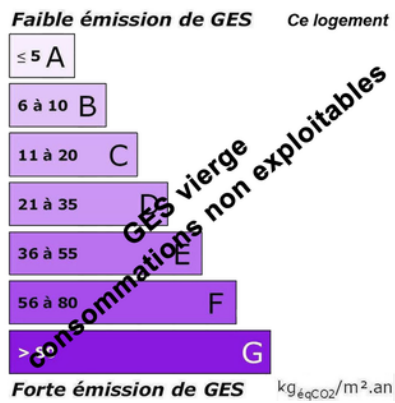
- Surface habitable : 18m<sup>2</sup>
- Etage : 4
- Nombre de pièce(s) : 1

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 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 : 9/12/2024
- 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 : Le bail est en tacite prolongation depuis son échéance du 9/12/2015. Les conditions de son éventuel renouvellement ne sont pas connues à ce jour et seront régies par les articles L145-8 à L145-30 du Code de Commerce.

- 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 5 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.