



Résidence Affaire – APPARTCITY – DIVONNE LES BAINS 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 T2 de 33m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Zenitude – Divonne Les Bains à DIVONNE LES BAINS (01220).

- Zenitude – Divonne Les Bains
- Appartement T2
- DIVONNE LES BAINS (01220)
- Résidence Affaire
- APPARTCITY

- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 9 804 €
- Rentabilité brute : 9.8 %
- Rentabilité nette : 8.70 %

- Taxe foncière : 514€
- Charges de copropriété annuelles : 580 €

LOCALISATION :

Divonne-les-Bains est située aux portes du Jura et des Alpes, à la frontière franco-suisse. Divonne-les-Bains est une ville thermale renommée, agréable, qui bénéficie d'un environnement exceptionnel grâce à la proximité du Lac Léman, des grandes forêts du Jura, et d'un panorama mythique sur le Mont Blanc.

Sa proximité de Genève, à seulement 15 km, lui permet aussi de bénéficier de son attractivité et de son dynamisme d'affaires et d'évènements. A proximité encore, la station de ski de La Faucille. Divonne-les-Bains est une ville touristique de villégiature qui, outre son casino et ses thermes, dispose d'un ensemble d'infrastructures de qualité faisant sa notoriété en France et à l'étranger : une base de loisirs autour du lac, un golf 18 trous, un château, un centre culturel, un théâtre-cinéma centenaire, un hippodrome, un centre nautique olympique, des équipements sportifs de haut niveau. La ville est donc très

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.



bien équipée pour bénéficier à plein de la dynamique économique du pays de Gex.

LA RESIDENCE :

La résidence Park & Suites Prestige Divonne-les-Bains qui est à 15 minutes de l'aéroport de Genève et de Palexpo. L'appart-hôtel est situé dans un quartier calme et résidentiel à proximité de tous commerces.

La résidence se compose de 71 suites-appartements de grand standing, de la Suite Classique à la Suite Deluxe, de 23 à 76 m². Pour le confort des résidents, la résidence dispose de la climatisation, d'une salle de fitness et d'une salle de réunion. Les services de laverie, réception 24/24, parking et internet sont à disposition des clients.

LA GESTION :

Gestionnaire de résidences services affaires et tourisme, Appart'City a débuté sous l'appellation Park&Suites il y a 15 ans. En 2014, le groupe vise son développement, acquiert son plus gros concurrent « Appart'City », et en reprend le nom.

Depuis, le groupe a vu son parc immobilier se développer à vitesse grand V. Avec l'acquisition du groupe Park&Suites, leurs résidences en gestion sont passées de 55 à un peu plus de 110 appart-hôtels.

Le groupe figure parmi les leaders de la gestion de résidences services pour affaire et tourisme en France. Aujourd'hui, Appart'City propose deux gammes d'appart-hôtels, allant du 2 au 4 étoiles :

- l'enseigne Appart'City pour des appart-hôtels à prix réduit
- et l'enseigne Appart'City Confort pour un appart-hôtel alliant confort et design.

Les appart-hôtels du gestionnaire combinent une implantation bien choisie, un confort intérieur et des services de qualité.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :


- Type de résidence :
 - Résidence Affaire
 - Année de construction : 2005
 - Nombre de lots : 71
 - Equipements : Ascenseur, Laverie, Salle de fitness, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)


- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - [LMNP Ancien](#)
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 33m²
 - Etage : 1
 - Nombre de pièce(s) : 2

 - 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 : 11 ans et 2 mois
 - Echéance du bail : Tacite prolongation (14/1/2017)
 - A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
 - A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.

 - Particularités : Le loyer de ce bien n'a pas été renégocié dans les accords de juin d'Appart'City. Le loyer de marché y est inférieur de 25% ce que nous avons provisionné dans le prix de vente.

- 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 4 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.