



Résidence Affaire – APPARTCITY – GAILLARD 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 37m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Park & Suites Gaillard à GAILLARD (74240).

- Park & Suites Gaillard
- Appartement T2
- GAILLARD (74240)
- Résidence Affaire
- APPARTCITY

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



- Prix : 113 073 €
 - Dont mobilier : 2 000 €
 - Loyer annuel HT : 6 277 €
 - Rentabilité brute : 5.51 %
 - Rentabilité nette : 4.44 %
-
- Taxe foncière : 855€
 - Charges de copropriété annuelles : 394.17 €

LOCALISATION :

Gaillard est une ville de 11100 habitants située en Haute Savoie dans agglomération d'Annemasse et dans l'aire urbaine de Genève (agglomération franco-valdo-genevoise). Son principal atout est d'être située sur la frontière Suisse et à seulement 10 minutes du centre de Genève. Elle bénéficie donc à plein de l'économie trans-frontalière.

La ville évolue dans un contexte hyper-dynamique : Genève est le siège de l'Organisation Mondiale du Commerce, et occupe la 2ème place mondiale des réunions internationales. 40 000 diplomates et fonctionnaires internationaux travaillent à proximité.

L'Organisation des Nations Unies est le centre de diplomatie multilatérale le plus actif au monde. Genève abrite également 23 organisations internationales et plus de 250 Organisations Non gouvernementales. 2 millions de visiteurs se rendent chaque année au Geneva Palexpo, Centre des Congrès international d'une surface de 102 000 m2.

A quelques kilomètres, le lac Léman, le plus grand lac d'Europe occidentale, offre un environnement exceptionnel. Gaillard est aussi proche de 4 grands domaines skiables qui regroupent 49 stations de sports d'hiver. La ville bénéficie enfin de toutes les infrastructures culturelles, sportives et économiques genevoises.

LA RESIDENCE :

LA GESTION :

Gestionnaire de résidences services affaires et tourisms, 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 : 2006
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :

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.



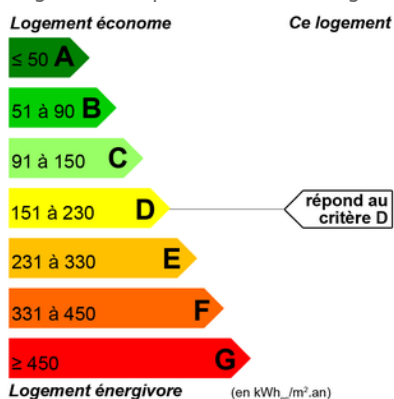
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

● Caractéristiques :

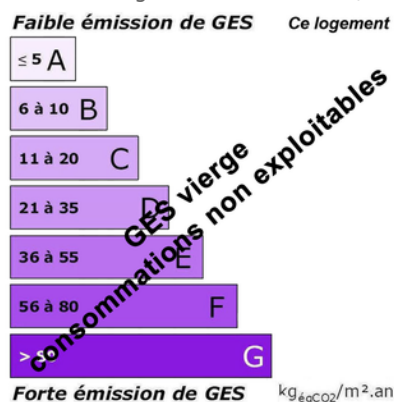
- Surface habitable : 37m²
- Etage : 6
- Nombre de pièce(s) : 2

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

○ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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





- Conditions locatives :
 - Location par : **bail commercial**
 - Durée de bail : 10 ans
 - Echéance du bail : 31/12/2029
 - 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 : Des travaux de rénovation sont prévus , à réaliser fin 2020, dans le cadre de la modernisation de l'ensemble des appartements et de la résidence, avec une participation du bailleur sur ce lot à hauteur de 50% soit 4500 € HT sur un total estimé de plus de 10 000 € TTC.

- 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.