

# Résidence Affaire – APPARTCITY – LES ULIS 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 30m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Residulis à LES ULIS (91940).

- Residulis
- Appartement T2
- LES ULIS (91940)
- Résidence Affaire
- APPARTCITY

- Prix : 62 720 €
- Dont mobilier : 1 300 €
- Loyer annuel HT : 4 671 €
- Rentabilité brute : 7.58 %
- Rentabilité nette : 6.36 %

- Taxe foncière : 512€
- Charges de copropriété annuelles : 170 €

## LOCALISATION :

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

Les Ulis est une ville du département de l'Essonne située à vingt-trois kilomètres au sud-ouest de Paris. Ville nouvelle, conçue selon les préceptes de Le Corbusier sur les anciens territoires d'Orsay et de Bures-sur-Yvette, elle mêle le parc d'activités de Courtabœuf, le centre commercial Ulis 2 et de nombreux grands ensembles modernistes

Le parc d'activités accueille près de 1000 entreprises parmi lesquelles des sociétés de renom international telles que Apple, Carrefour International, Microsoft, Hewlett-Packard, CSEE Transport, Uniprotect Sécurité, Renault Sports, le Laboratoire Français du Fractionnement et des Biotechnologies, etc.

Fort de ce potentiel, Courtabœuf s'inscrit dans le plus grand espace d'innovation français : le plateau de Saclay, parfois appelé la Silicon Valley Européenne. Sur le plateau de Saclay se concentre un important centre d'enseignement de pointe. Le CEA, le CNRS et Polytechnique y sont déjà implantés. D'ici à 2019, 30 000 nouveaux étudiants et 12 000 nouveaux chercheurs viendront s'installer sur le plateau de Saclay. Les centres de recherche, écoles et universités favorisent des projets de recherche et d'enseignement dans l'électronique, le climat, l'informatique, l'énergie, la santé et l'environnement, devant rivaliser avec Cambridge et le MIT.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Park & Suites Confort « Résidulis » est à proximité de la zone d'affaires de Courtabœuf. Elle est facilement accessible grâce à la proximité des grands axes autoroutiers qui desservent Paris et sa région. La résidence met à disposition des appartements spacieux, de l'appartement 2 pièces à l'appartement 3 pièces, de 30 à 60 m<sup>2</sup>, de 1 à 6 personnes, pour des séjours d'une nuit à plusieurs mois. Les appartements sont parfaitement équipés et meublés : cuisine entièrement aménagée, accès illimité à internet, salle de bains avec baignoire, TV écran plat. Enfin la résidence dispose d'une salle de fitness en libre accès, d'une laverie, d'un parking sécurisé et propose des services à la carte aux résidents.

#### 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 : 2007
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)

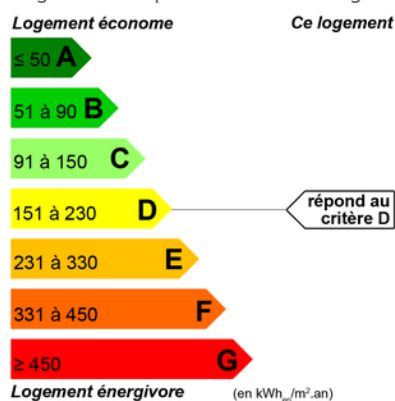
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP

• Caractéristiques :

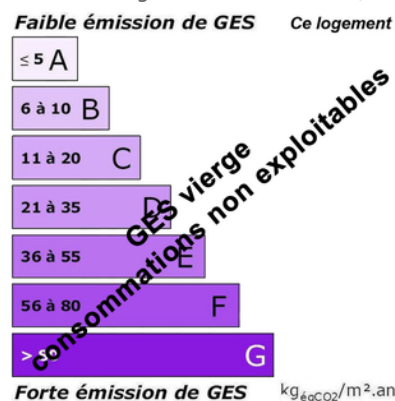
- Surface habitable : 30m<sup>2</sup>
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 : 9 ans
- Échéance du bail : Tacite prolongation (1/12/2019)
- 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 prix TTC comprend une commission de 10.71%.

- 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 6 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.