

# Résidence Affaire - ZENITUDE - TOULOUSE 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 27m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Domaine de l'Ardenne à TOULOUSE (31100).

- Le Domaine de l'Ardenne
- Appartement T2
- TOULOUSE (31100)
- Résidence Affaire
- ZENITUDE

- Prix : 69 600 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 4 588 €
- Rentabilité brute : 6.59 %

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 2019 Création Développement Patrimoine

- Rentabilité nette : 5.28 %
  
- Taxe foncière : 658€
- Taxe ordures ménagères : 91 €
- Charges de copropriété annuelles : 159.52 €

#### LOCALISATION :

4ème ville de France avec plus de 450 000 habitants et plus d'un million dans l'agglomération, Toulouse jouit d'une situation exceptionnelle qui attire chaque année plus de 15 000 nouveaux habitants. Nichée au pied des Pyrénées, entre océan et Méditerranée, la ville est bien desservie par les autoroutes et le rail et est également dotée d'une plate-forme aéroportuaire avec l'aéroport TOULOUSE-BLAGNAC.

Très dynamique sur le plan économique, de renommée internationale, Toulouse rayonne grâce à sa position de leader dans les secteurs de l'aérospatiale et de l'aéronautique. La ville bénéficie de nombreuses infrastructures pour toutes sortes de manifestations : le Centre de Congrès Pierre Baudis, le Parc d'exposition Toulouse Expo, Espace Diara...

Ville d'avenir, elle oeuvre à de nombreux projets d'envergure comme le nouveau Parc des Expositions ou l'Aérospatiale Campus.

C'est aussi une ville forte de 100 000 étudiants, et une ville culturelle qui fait la part belle à ses plus beaux monuments comme le Capitole et le Pont neuf. Avec ses 1000 hectares d'espaces verts publics, ses 160 parcs, Toulouse séduit par sa qualité de vie et a été élue deuxième ville préférée des français.

#### LA RESIDENCE :

Dans le quartier de Rive gauche, en face de l'hippodrome La Cépière, proche du Zenith et à proximité immédiate du centre-ville de Toulouse, la résidence Zenitude Toulouse Métropole bénéficie d'un emplacement de choix. Elle est située à 8 minutes en voiture de l'aéroport de Toulouse-Blagnac et à 15 minutes du métro Les Arènes.

Facilement accessible et très bien desservi par les transports en commun, l'appart-hôtel propose 195 appartements fonctionnels et entièrement meublés et équipés avec un kitchenette comprenant des plaques vitrocéramiques, un micro ondes, une hotte et un réfrigérateur.

La résidence propose de nombreux équipements et services comme l'accès à la piscine extérieure, un service de bagagerie, un parking, un salon détente, le petit-déjeuner buffet, une laverie automatique et un service de ménage à la carte.

Résidence entièrement rénovée et mobilier changé en 2017.

#### LA GESTION :

Le groupe Zénitude Hôtel-Résidences est une SARL unipersonnelle avec un capital social de 10 000 €.

Le groupe réalise un chiffre d'affaires de 1 079 300€ pour un résultat net de 528 300€ lors de l'année 2016. Pour l'année 2017 le chiffre d'affaires de 1 558 400€ pour un résultat net de 847 100€. Il dispose aujourd'hui de 21 résidences services, réparties sur tout le territoire français.

Le groupe Zénitude Hôtel-Résidences, créé en 2009, exerce principalement dans la gestion de résidences services pour professionnels. Pour ce gestionnaire, le choix a été basé sur l'opportunité d'offrir aux clients un accueil chaleureux dans des endroits d'exception et surtout avec des services de qualité.

Au fil des années et des expériences, le groupe s'est peu à peu diversifié vers la gestion de résidences services tourisme et résidences pour étudiants. Il a ainsi développé la marque Zen'Etudes pour les hébergements pour étudiants.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - 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.

Tel : 02.50.50.30.40 Email : contact@creation-developpement-patrimoine.com

- Année de construction : 2005
- Nombre de lots : 190
- Equipements : Piscine, Ascenseur, Laverie, Espace détente
- [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

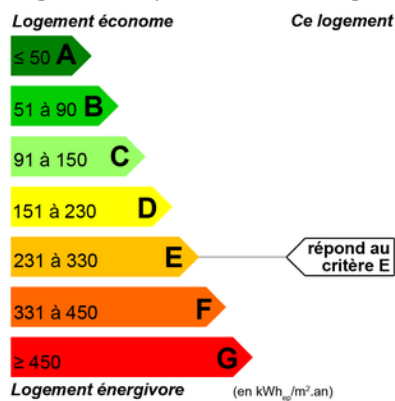
- [Revente LMNP](#)
- [LMNP Ancien](#)
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

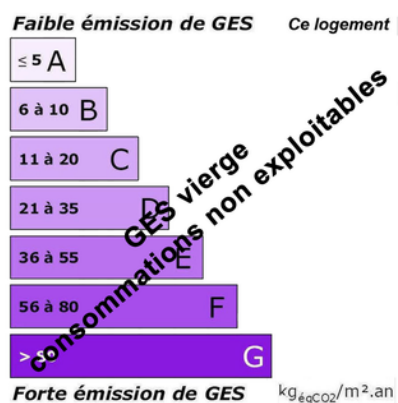
- Surface habitable : 27m<sup>2</sup>
- Etage : 5
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 et 6 mois
- Échéance du bail : 31/10/2025
- 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 : Un loyer variable est versé au Bailleur et est calculé sur le Résultat Net d'exploitation, de chaque année civile. (voir article 5.2, page 3 du bail commercial)

- 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.