



Résidence Hôtel – AEREL Appart’Hotel – TOULOUSE – BLAGNAC 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 32m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Hôtel et affaires AereI à TOULOUSE – BLAGNAC (31700).

- Hôtel et affaires AereI
- Appartement T2
- TOULOUSE – BLAGNAC (31700)
- Résidence Hôtel
- AEREL Appart’Hotel

- Prix : 72 600 €
- Dont mobilier : 2 000 €
- Loyer annuel HT : 4 388 €
- Rentabilité brute : 6.04 %
- Rentabilité nette : 5.19 %

- Taxe foncière : 491€
- Taxe ordures ménagères : 48 €
- Charges de copropriété annuelles : 79 €

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

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.



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 :

La résidence hôtel et affaires AEREL se trouve à 300 m de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, à 15 mn du centre de Toulouse. Située au cœur du quartier d'affaires dédié à l'industrie aéronautique, elle propose des services adaptés aux besoins d'une clientèle affaires et tourisme. Les services de la résidence : réception ouverte 24h/24 , restaurant, salle petit-déjeuner, salle de réunion.

LA GESTION :

AEREL est une société d'auto-gestion créée par les copropriétaires . Le chiffre d'affaires annuel avoisine régulièrement le million d'€ , le but est une gestion saine et un profit raisonnable afin de pérenniser les loyers à long terme.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Hôtel
 - Année de construction : 2006
 - Nombre de lots : 100
 - Equipements : Ascenseur, Laverie, Salle de réunion
 - [Site internet de la résidence](#)

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

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 32m²
 - Etage : 1
 - Nombre de pièce(s) : 2

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

 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :

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.



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Échéance du bail : Tacite prolongation (31/8/2019)
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, 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 mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

- Particularités : A son échéance, le bail a été tacitement prolongé avec faculté pour les parties de donner congés à l'expiration de chaque période trimestrielle moyennant un préavis de 6 mois (dans les formes et délais des articles L 145-8 à L 145-13 du Code du Commerce). Le preneur pourrait proposer un ajustement de loyer lors de la prochaine échéance trimestrielle, dans les formes et conditions des articles L145-8 à L145-30 du Code de Commerce.
Un nouveau bail aux conditions identiques est en préparation.

- 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.