

**NICE (06)**



**Résidence  
« Le Palais des Arts »**

**Loi SCELLIER**

## Résidence « Le Palais des Arts »

### UNE RESIDENCE ETUDIANTE AU CŒUR DE NICE

Capitale de la Côte d'Azur, bénéficiant d'un climat exceptionnel, Nice possède de nombreuses Facultés et Ecoles Supérieures. C'est aussi la première ville française de Congrès, derrière Paris.

Située au cœur même de la ville, en face du Palais des Congrès "ACROPOLIS" et à deux pas de plusieurs Grandes Ecoles, la Résidence "Le Palais des Arts" offrira tout le confort et le bien-être à ses résidents.

Elle bénéficie du passage du nouveau tramway niçois, de la proximité de la place Masséna et de la célèbre Promenade des Anglais.

Composée de 40 appartements, studios et 2 pièces "mezzanine", cet ensemble de trois bâtiments sera entièrement réhabilité dans la plus pure tradition des immeubles du Vieux Nice.

Chaque logement bénéficiera de sa terrasse ou de son balcon, de ses sanitaires particuliers et de sa cuisine semi-équipée.

Ce programme est un excellent investissement immobilier, qui bénéficie des avantages fiscaux de la nouvelle loi SCCELLIER.

La gestion est confiée au Cabinet de gestion immobilière S.M.G.I., spécialisé dans ce type d'opération.

Les assurances et garanties locatives "SESAME" (du Groupe SWISSLIFE) vous permettront la pérennité et l'équilibre de votre investissement.

La livraison est prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

## Une gestion sécurisée Et des garanties locatives adaptées



## Le gestionnaire

La gestion locative de la résidence est assurée par l'intermédiaire du Cabinet de Gestion Immobilière S.M.G.I. de Nice.

Ce Cabinet se chargera de l'ensemble des missions habituelles liées à la gestion locative et contenues dans le mandat de gérance annexé à la réservation.

L'expérience et la notoriété de S.M.G.I. vous garantie une prise en charge de votre investissement dans les meilleurs conditions.

## Les garanties locatives

Un contrat de sécurité locative vous est proposé.

Ce contrat SESAME de la Compagnie SWISSLIFE, vous garantira :

- La mise en place du premier occupant
- L'assurance "propriétaire non occupant"
- les loyers impayés
- les frais de contentieux et de procédure en cas de litige
- la vacance locative
- détériorations immobilières

Les garanties proposées ont été étudiées pour couvrir l'ensemble des risques locatifs liés au type d'investissement immobilier réalisé.



# La Loi SCELLIER

Un placement immobilier  
Garanti dans le temps



# La loi SCPELLIER

## PRINCIPE DE LA LOI SCPELLIER :

Tout contribuable qui acquière, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) peut bénéficier d'une réduction d'impôt de :

### Pour le SCPELLIER ROBIEN :

- 25 % pour les acquisitions réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2010
- 20 % pour les acquisitions réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2012

Cette réduction d'impôt est étalée sur 9 ans et est reportable.

### Pour le SCPELLIER BORLOO :

Réduction d'impôt identique au SCPELLIER ROBIEN, avec une réduction d'impôt supplémentaire de 2 % l'an pour un engagement de location possible de 2 périodes de 3 ans.

## LOGEMENTS CONCERNES PAR LA LOI SCPELLIER :

Tous les logements neufs dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

Les logements acquis devront donc être certifiés RT2005.

Les logements éligibles sont ceux des zones 1,2 et 3 (anciennement A, B1 et B2)

Les logements classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont exclus de cette loi.

## OBLIGATIONS :

La réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux.

Les loyers ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par zones :

- plafonds de loyers actuels du ROBIEN RECENTRE pour le SCPELLIER ROBIEN
- plafonds de loyers actuels du BORLOO pour le SCPELLIER BORLOO

L'acquisition d'un seul logement par an est accordée et le plafond retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 €.

**REMARQUE :**

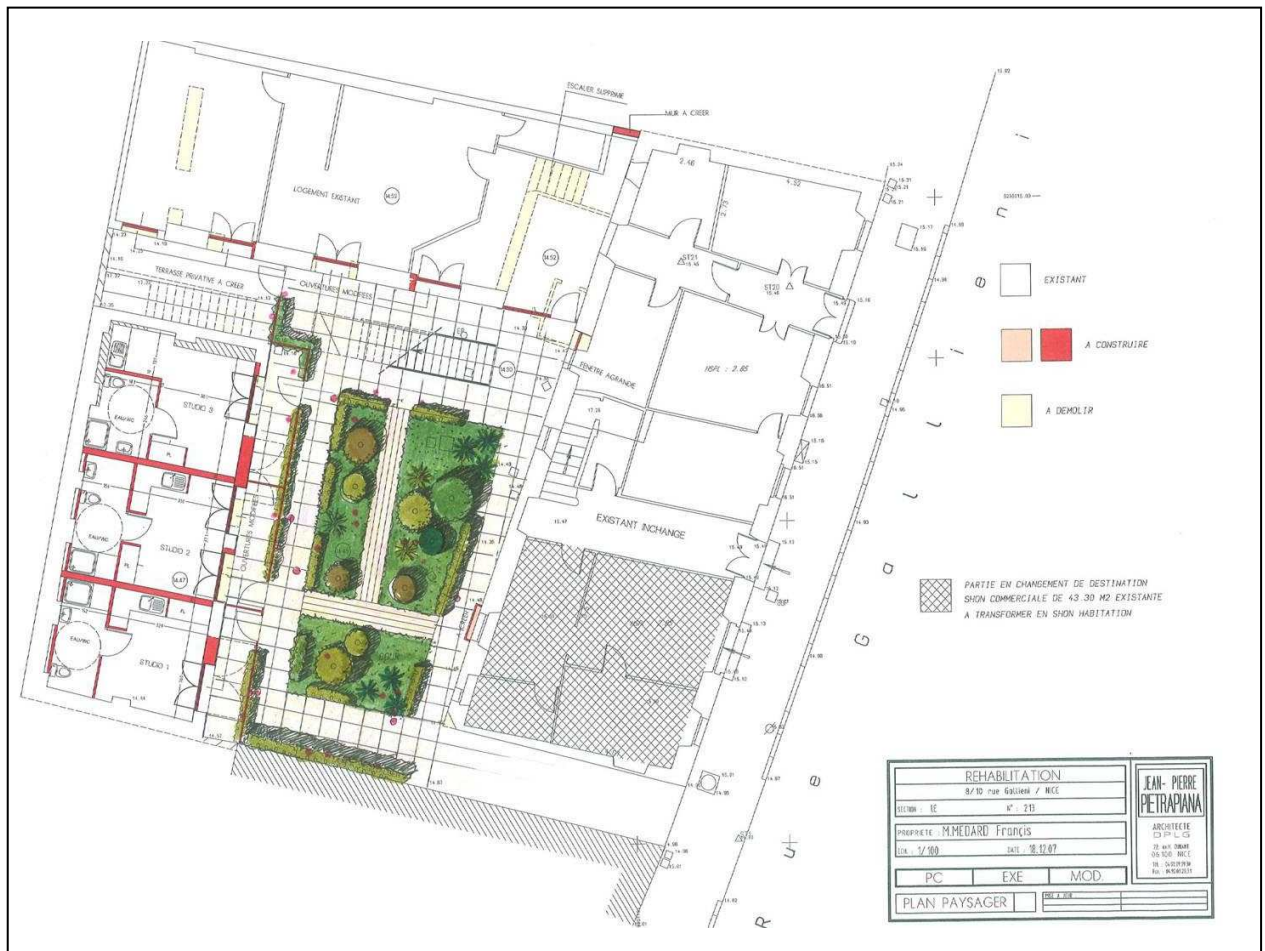
Il n'est pas possible de cumuler la réduction d'impôt SCCELLIER avec les avantages fiscaux des lois ROBIEN, BORLOO, ZRR, GIRARDIN, MALRAUX et MONUMENTS HISTORIQUES.

Par contre, il est possible de cumuler la réduction d'impôt SCCELLIER avec les autres investissements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux, comme par exemple le statut de LMP ou LMNP.

Il est possible de louer le bien acquis à ses enfants, à condition que ceux-ci fassent une déclaration fiscale indépendante.

Le démembrement est interdit.





BATIMENT B



BATIMENT C



## Le Palais des Arts

8 av. Gallieni - Nice



**NOTES :**  
 DOCUMENT NON CONTRACTUEL.  
 LE CONSTAT DE RÉCEPTION EST COMPLIÉ À TOUTE ACCEPTATION. LE RELEVÉ DE DÉMARRAISON PRÉSENTE LE DÉTAIL DES ÉLÉMENTS À DÉLIVER À LA RÉCEPTION. LES DÉTAILS DES ÉLÉMENTS À DÉLIVER À LA RÉCEPTION SONT À CONSULTER DANS LE DOSSIER DE TRAVAUX. LES DÉTAILS DES ÉLÉMENTS À DÉLIVER À LA RÉCEPTION SONT À CONSULTER DANS LE DOSSIER DE TRAVAUX. LES DÉTAILS DES ÉLÉMENTS À DÉLIVER À LA RÉCEPTION SONT À CONSULTER DANS LE DOSSIER DE TRAVAUX.

SARL GALLIENI  
 35, rue Hôtel des Postes  
 06000 NICE  
 Tél. : 04.92.47.88.80  
 Mob. : 06.08.06.42.62  
 Mob. : 06.08.27.33.34  
 Karpi@orange.fr

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>LOT B11</b>  | JP PIETRAPIANA<br>Architecte D.P.L.G            |
| <b>2 PIECES</b> | 22, av. Henri DUNANT<br>06100 NICE              |
| <b>1ER</b>      | Tél. : 04.92.09.99.30<br>jpietrapiana@orange.fr |

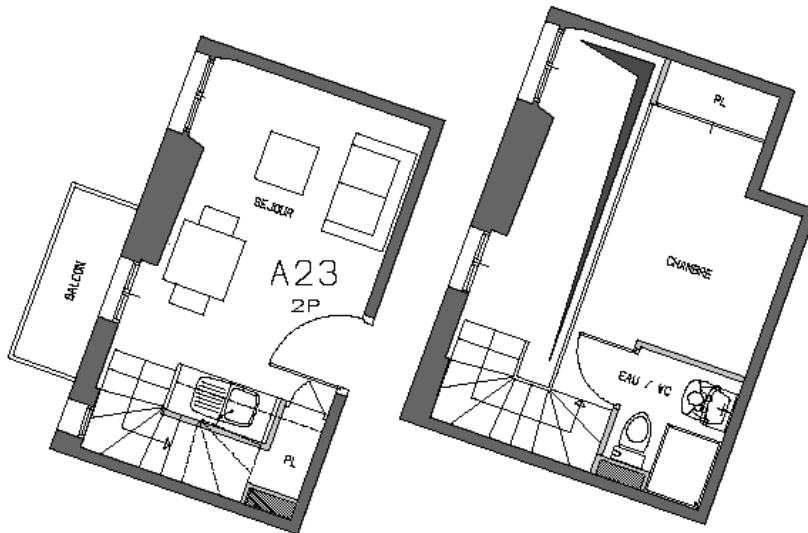
### TABLEAU DES SURFACES

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| SEJOUR / KIT.         | 19,90 m <sup>2</sup>       |
| CHAMBRE               | 6,88 m <sup>2</sup>        |
| EAU / WC              | 2,60 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>28,38 m<sup>2</sup></b> |
| surf. sous 1,80 m CH. | 1,68 m <sup>2</sup>        |
| TERRASSE              | 11,05 m <sup>2</sup>       |



## Le Palais des Arts

8 av. Gallieni - Nice



**NOTES :**  
 DOCUMENT NON CONTRACTUEL.  
 LE CONSTAT DE RÉCEPTION EST COMPLIÉ À TOUTE ACCEPTATION. LE RELEVÉ DE DÉMARRAISON PRÉSENTE LE DÉTAIL DES ÉLÉMENTS À DÉLIVER À LA RÉCEPTION. LES DÉTAILS DES ÉLÉMENTS À DÉLIVER À LA RÉCEPTION SONT À CONSULTER DANS LE DOSSIER DE TRAVAUX. LES DÉTAILS DES ÉLÉMENTS À DÉLIVER À LA RÉCEPTION SONT À CONSULTER DANS LE DOSSIER DE TRAVAUX. LES DÉTAILS DES ÉLÉMENTS À DÉLIVER À LA RÉCEPTION SONT À CONSULTER DANS LE DOSSIER DE TRAVAUX.

SARL GALLIENI  
 35, rue Hôtel des Postes  
 06000 NICE  
 Tél. : 04.92.47.88.80  
 Mob. : 06.08.06.42.62  
 Mob. : 06.08.27.33.34  
 Karpi@orange.fr

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>LOT A23</b>  | JP PIETRAPIANA<br>Architecte D.P.L.G            |
| <b>2 PIECES</b> | 22, av. Henri DUNANT<br>06100 NICE              |
| <b>2 EME</b>    | Tél. : 04.92.09.99.30<br>jpietrapiana@orange.fr |

### TABLEAU DES SURFACES

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| SEJOUR / KIT / PL | 13,80 m <sup>2</sup>       |
| CHAMBRE / PL      | 7,80 m <sup>2</sup>        |
| EAU / WC          | 2,13 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>23,53 m<sup>2</sup></b> |
| BALCON            | 2,07 m <sup>2</sup>        |

