



WM

LE MONCEAU

120 Av Wagram - Paris

Agarim
PRESTIGE

 **ZENITH**
GLOBAL SOLUTIONS

PLACE
DU
BRÉSIL

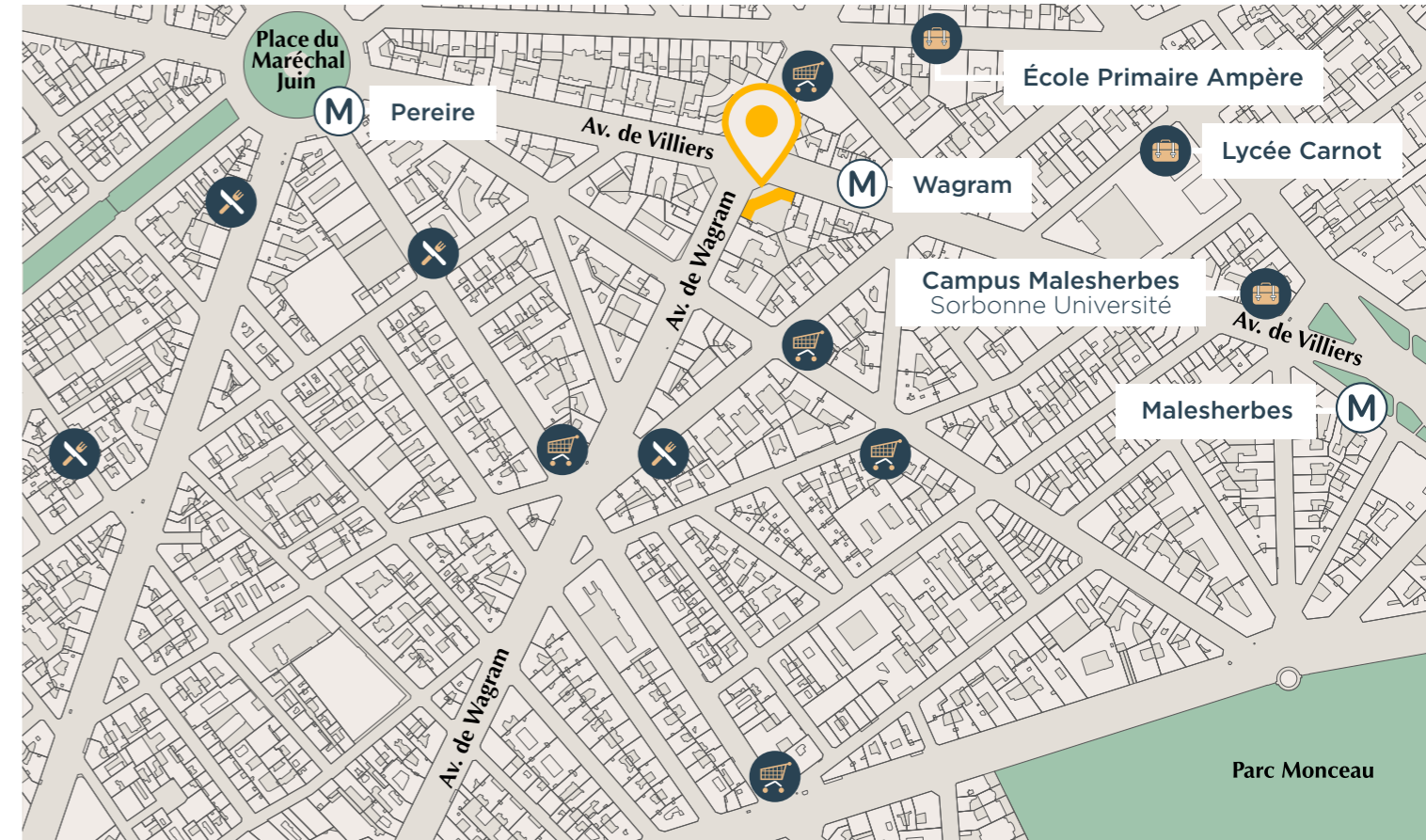


Un immeuble iconique
au cœur du prestigieux
Paris haussmannien



Une adresse d'exception

au cœur de la Plaine Monceau



À deux pas de l'Arc de Triomphe et de l'avenue des Champs-Élysées, à égale distance de la Défense et de Montparnasse, la Plaine Monceau. Une respiration au cœur de l'effervescence parisienne.

Un parc de légende, des écoles de renom, des immeubles haussmanniens de haut standing, de somptueux hôtels particuliers. L'âme de Paris, artistique et mondain, résonne ici ; sur les pas d'Alexandre Dumas, Edmond Rostand, Claude Debussy ou Camille Saint-Saëns.



Le parc Monceau,
le plus beau jardin
de la capitale /

Un modèle d'élégance,
une exception patrimoniale /





“ Être Parisien,
ce n'est pas être né à Paris,
c'est y renaître ”

Sacha Guitry







Un modèle d'élégance, une exception patrimoniale

Situé sur la place du Brésil, derrière un bouquet d'érables au port élancé, ses majestueuses façades en pierre de taille embrassent les avenues de Wagram et de Villiers.

Une forme parfaitement symétrique, des ornements délicates.

Pilastres, corbeaux, frontons sculptés, corniches, ferronneries ouvragées.

Une élégance intemporelle à la croisée des XIX^e et XX^e siècles.

Et à l'intérieur, le raffinement haussmannien.

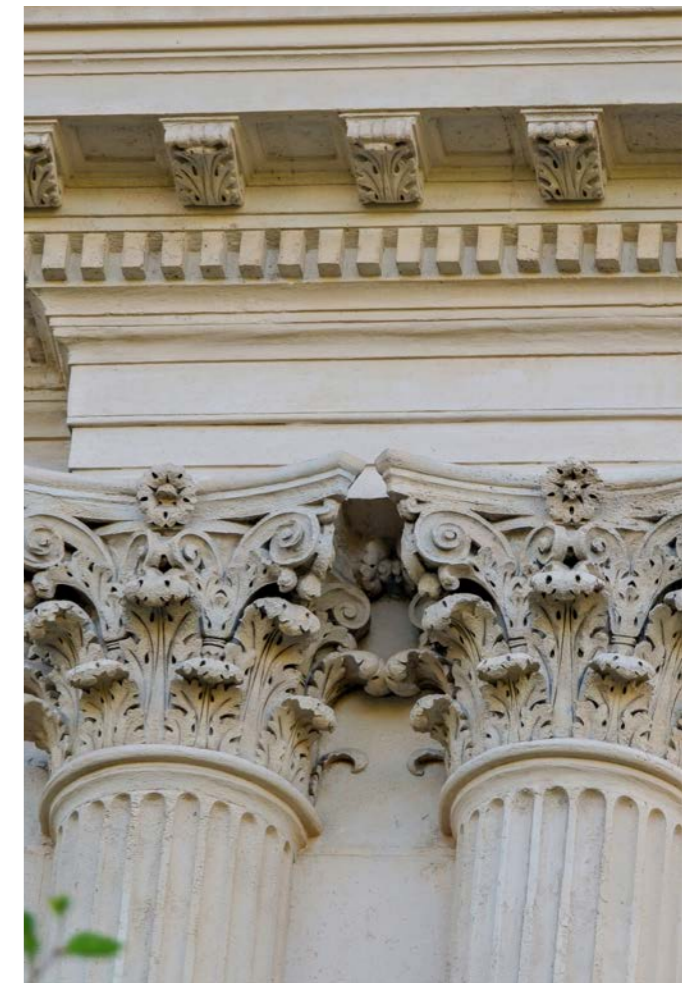
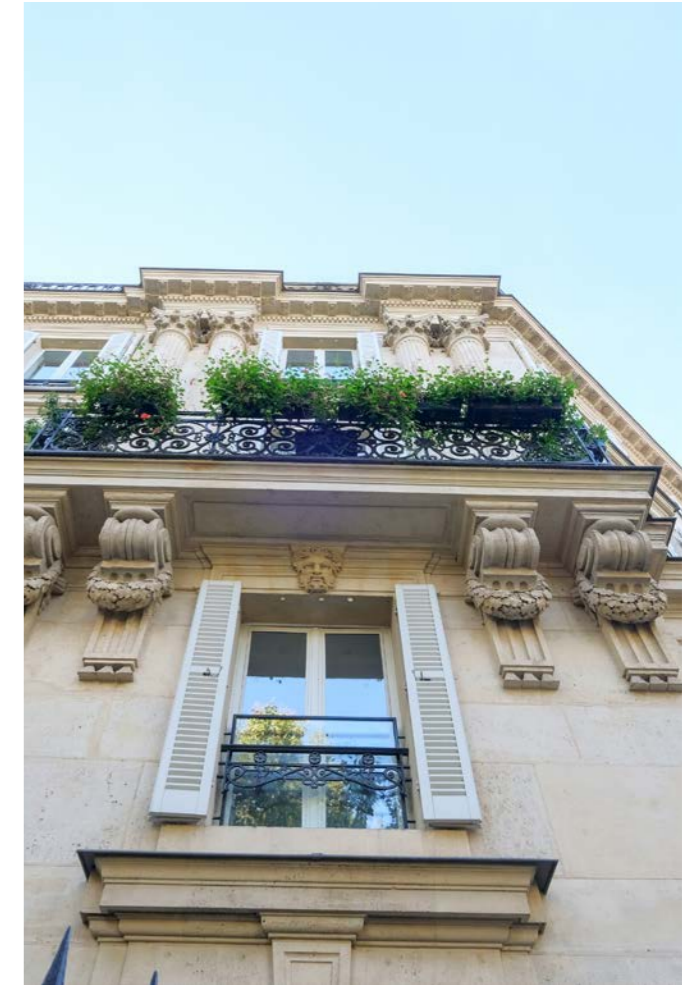
Hall d'entrée monumental, lumineux et spacieux. Décors d'inspiration Art déco. Parquets massifs en point de Hongrie, fenêtres à guillotine, grandes et lumineuses, cheminées en marbre et miroirs d'apparat dans les appartements.

Et côté cour, une belle et grande respiration végétale avant d'accéder aux deux immeubles de brique rouge emblématiques du Paris des années 30.

Une solution innovante et protectrice :

La nue-propriété sur 9,5 ans pour des immeubles d'exception au cœur de Paris

- Accéder à une adresse exceptionnelle
- Investir dans des biens extrêmement rares et hors marché
- Bâtir un patrimoine à l'épreuve du temps
- Bénéficier d'un trésor architectural au cœur du Paris confidentiel



Un bien de prestige, une offre inédite

La sélection Agarim	4 immeubles iconiques
	34 appartements du studio au 3 pièces
	Caves pour tous les lots Parkings en sous-sol selon les lots
Durée du démembrement temporaire intermédiaire	9,5 ans
Valorisation de la nue-propriété	76 %

Actabilité prévisionnelle	Janvier 2024 pour les lots vacants Juillet 2024 pour les lots occupés
Début de l'usufruit	Janvier 2024
Dépôt de garantie	2,5 % du prix de vente
Frais de notaire	Frais notariés classiques (vente bien existant)





Un bien de prestige, une offre inédite

**Prix moyen en
NUE-PROPRIÉTÉ**
(hors parking)

9 735 €/m² (loi Carrez)

**Prix moyen en
PLEINE PROPRIÉTÉ**
(hors parking)

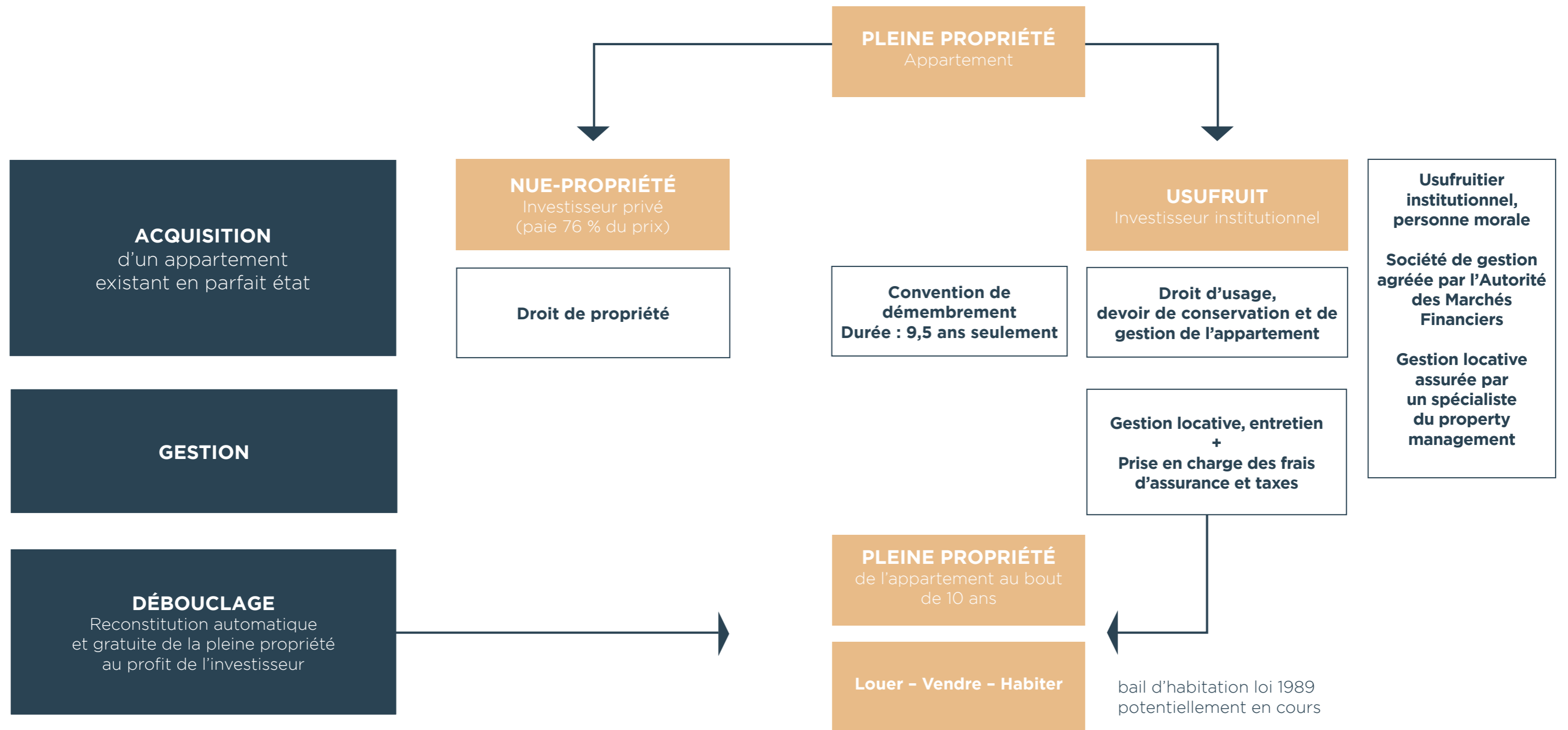
12 810 €/m² (loi Carrez)

Fourchette de prix prévisionnelle en nue-propriété
Parkings inclus (selon les lots)

233 000 €
Studio de 21,35 m²

942 000 €
3 pièces de 90 m²

Le principe du démembrement sur des immeubles d'exception rénovés



LES ATOUTS

de la nue-propriété sur moins de 10 ans pour de prestigieux immeubles haussmanniens au cœur de Paris

Un investissement patrimonial

- Acquisition d'un appartement d'exception, en cœur de ville, résistant aux cycles économiques et immobiliers.
- Prix décoté par rapport à la valeur en pleine propriété.
- À l'échéance du démembrement, l'investisseur devient automatiquement et gratuitement pleinement propriétaire de son appartement.

Une offre patrimoniale pertinente

Sans alourdir la fiscalité

(IRPP, CSG/CRDS, IFI article 968 du CGI)

Un investissement en toute sérénité

- Aucun aléa locatif à gérer pendant la durée de démembrement.
- Aucune charge ni impôt (assumés par l'usufruitier) pendant la durée de démembrement (hors les grosses réparations éventuelles visées par l'article 606 du Code civil).

OBJECTIFS DE L'INVESTISSEMENT

Futur pied-à-terre

Transmission patrimoniale

Accroissement qualitatif du patrimoine

Investissement pérenne

Rendre le luxe accessible

LA GESTION DE L'IMMEUBLE

durant le démembrement

L'immeuble est géré par un usufruitier institutionnel accompagné d'un spécialiste de la gestion locative. Les engagements d'entretien de l'immeuble et des appartements sont contractualisés dans la Convention « Nu-Propriétaire Usufruitier ».

1

Mise en location des appartements

(bail d'habitation loi 1989)

2

Entretien de l'immeuble et prise en charge des taxes, assurances et réparations d'entretien

(art. 605 du Code civil)

3

Restitution du bien en bon état d'habitabilité

AGARIM, L'ADRESSE LA PLUS SÛRE POUR UN INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Biens sûrs. Parce que nous sommes persuadées que la clé d'une stratégie immobilière réussie résidera toujours dans la qualité de l'adresse que l'on choisit, nous n'avons de cesse de dénicher et sélectionner les adresses et les biens les plus sûrs.



/ Géraldine Tyl Chaigne /
Directeur Général
Directeur Associé



/ Nayma Khellaf /
Directeur des Investissements
Directeur Associé

“

Portées par cette envie de vous proposer une nouvelle approche de la nue-propriété unique et incarnée, Géraldine et Nayma, ainsi que leur équipe, vous accompagnent dans la durée et vous proposent des biens sûrs et des solutions patrimoniales performantes. ”

Agarim
PRESTIGE

NOS VALEURS



AUDACE



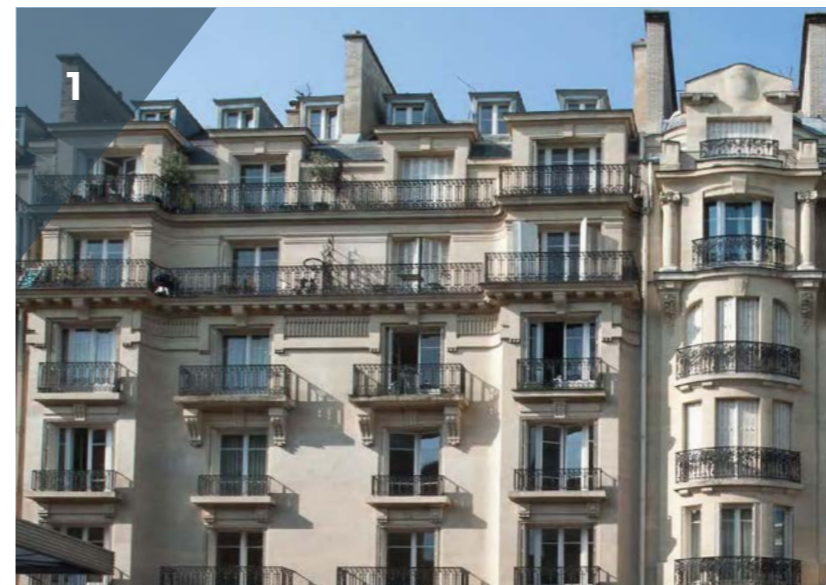
ENVIE



ENGAGEMENT



FIDÉLITÉ



Exemples d'opérations en nue-propriété réalisées par AGARIM

1
Paris XVI^e - Passy Eiffel
18 appartements / du studio au 5 pièces

2
Neuilly-sur-Seine
10 appartements / du studio au 4 pièces duplex

3
Nogent-sur-Marne
11 appartements / du studio au 4 pièces

4
Le Perreux-sur-Marne
32 appartements / du studio au 4 pièces





agarim.com

10, rue Lord-Byron - 75008 Paris - Tél : 01 88 33 31 00 - infos@agarim.com

