

DÉFICIT FONCIER

MA
Maison Augusta

DOMAINE ILIA
BOSSEY • FRANCO-GENEVOIS



MA
Maison Augusta

LA NATURE
EST UNE SOURCE
INÉPUISABLE
D'ÉNERGIE

C'est ce qui nous pousse à nous dépasser et qui nous reconnecte aussi à l'essentiel. C'est ce qui nous force à nous adapter et à nous réinventer chaque jour, pour vivre en harmonie avec ce qui nous entoure.



2 PAYS,
2 CANTONS
2 DÉPARTEMENTS

209 COMMUNES

+ D'1 MILLION
D'HABITANTS

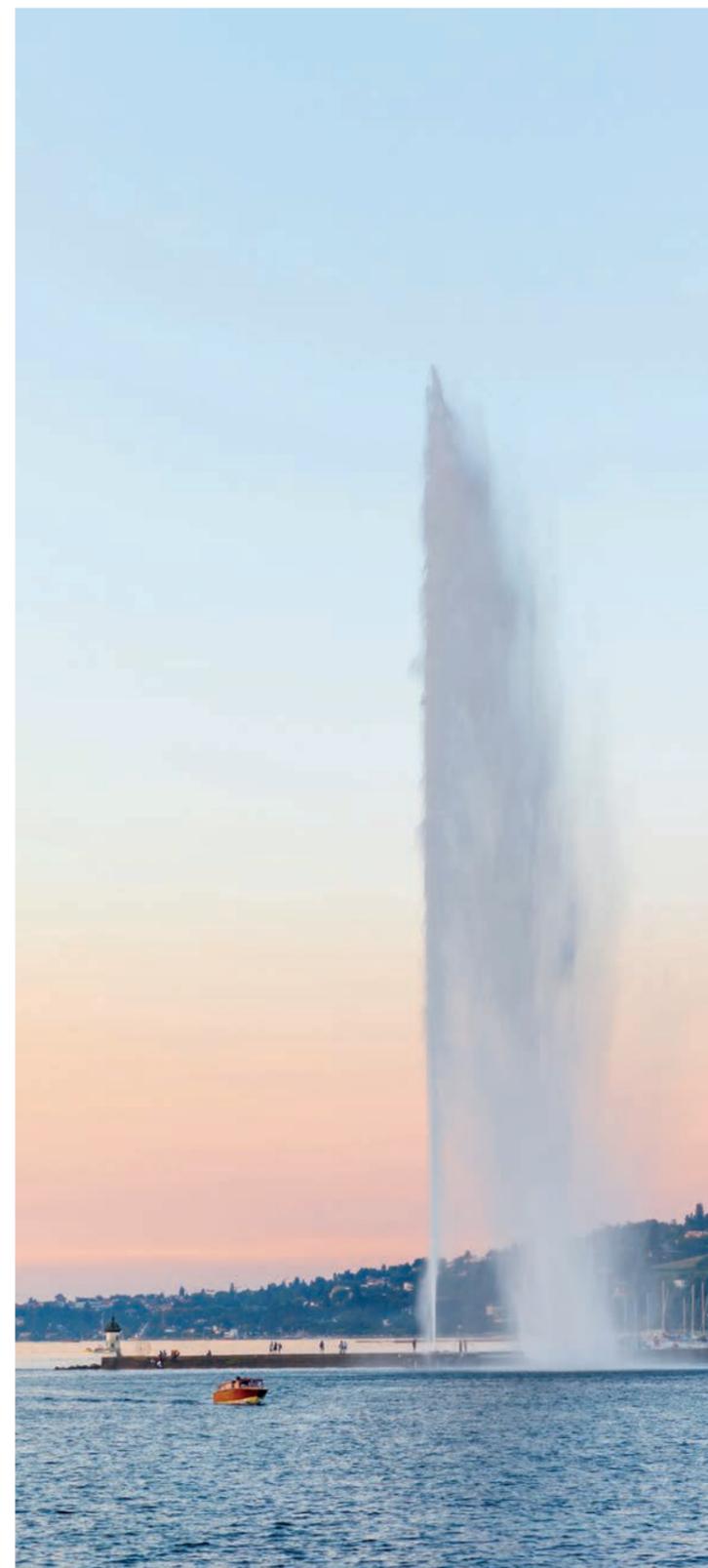
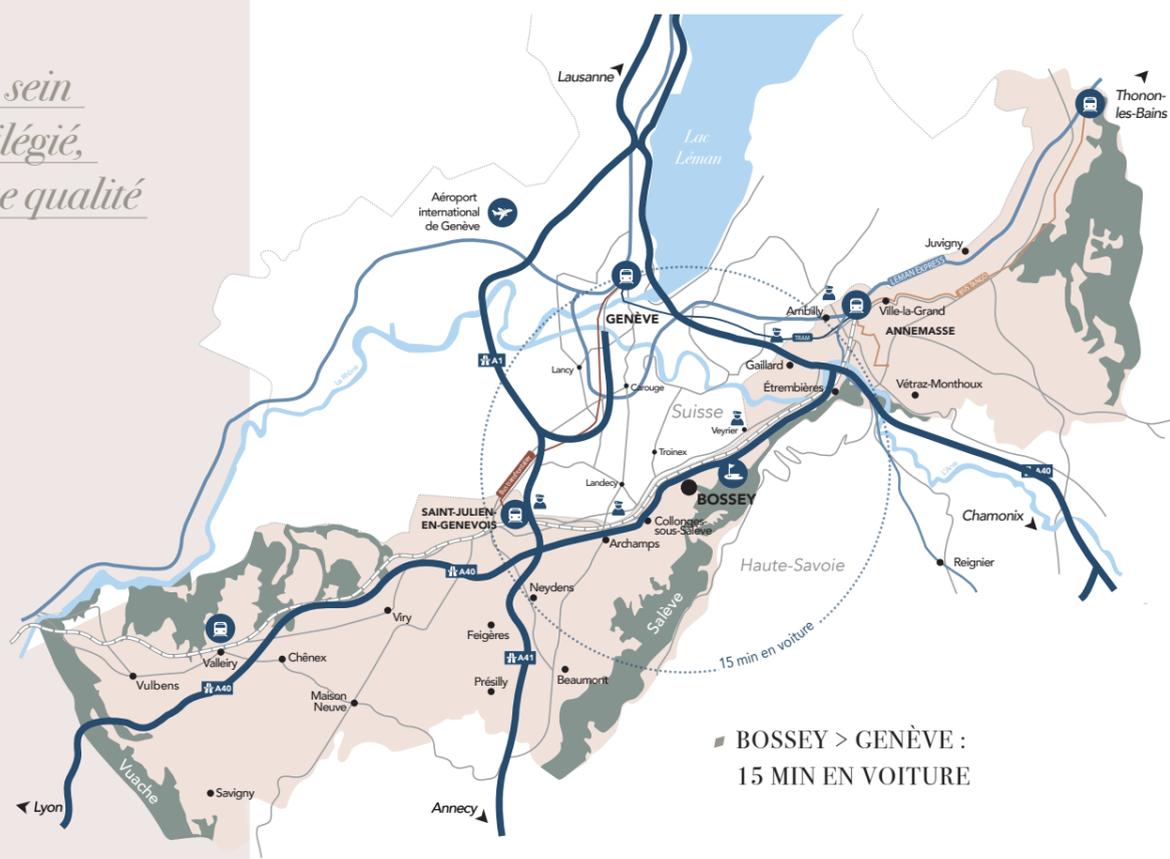
UN TERRITOIRE
ÉTENDU SUR 2000 KM²
DONT 41 % DE FORÊTS

LE LAC LÉMAN :
PLUS GRAND LAC
D'EUROPE



LE GRAND GENÈVE

*Territoire d'excellence au sein
d'un environnement privilégié,
le Grand Genève offre une qualité
de vie enviée de tous.*



BASSIN DE VIE ET DE DIVERSITÉ

Composé du Canton de Genève, du District de Nyon et du Pôle Métropolitain du Genevois français, le Grand Genève est un territoire pluriel, riche de sa diversité.

En France comme en Suisse, les grands acteurs du territoire se sont alliés pour bâtir un modèle cohérent, où l'échange et la coopération des deux pays servent à favoriser l'attractivité de part et d'autre de la frontière.

Pour soutenir les 635 000 passages aux frontières du Canton de Genève chaque jour, les partenaires du Grand Genève ont développé un réseau de transports innovant et performant, rehaussé par la présence du Léman Express qui connecte les principaux pôles du territoire.

UN RÉSEAU DE TRANSPORTS PERFORMANT

- 1 AÉROPORT INTERNATIONAL
GENÈVE AÉROPORT
+ de 149 destinations
+ de 17,9 millions de passagers (2019)
- 1 DENSE RÉSEAU DE TRAMWAYS
ET DE BUS
- LE LÉMAN EXPRESS
45 gares reliées
50 000 passagers quotidiens



GENÈVE

UNE CAPITALE MONDIALE

Genève est reconnue pour offrir à ses habitants une incroyable qualité de vie. La diversité de son offre culturelle, la richesse de son patrimoine historique et la splendeur de ses paysages multiples en font un lieu unique qui ne cesse d'attirer les talents et les touristes du monde entier. De la Vieille-Ville au Quartier International en passant par le bord du lac ou le quartier des Bains, Genève concentre une multitude de lieux insolites au sein d'une ville à taille humaine qui se découvre et se parcourt en toute simplicité, à tout moment de l'année.

▀ 510 347
HABITANTS



▀ SIÈGE DE NOMBREUSES ORGANISATIONS INTERNATIONALES ET NON-GOUVERNEMENTALES : ONU, OIT, OMPI, OMM...

*Genève fait partie du top 10 des villes qui proposent la meilleure qualité de vie au monde**

*en 2021, selon une étude réalisée tous les ans par le cabinet d'études Mercer.



▀ UNE OFFRE CULTURELLE FOISSONNANTE AVEC DE NOMBREUX MUSÉES : MUSÉE DE L'ARCHÉOLOGIE, DES BEAUX-ARTS, DE L'HISTOIRE DE LA RÉFORME...

▀ UN PATRIMOINE NATUREL RICHE AVEC UN TERRITOIRE COMPOSÉ À 20 % D'ESPACES VERTS



Rue de la Croix d'Or quartier des boutiques de luxe et banques

UNE ÉCONOMIE COMPETITIVE ET ATTRACTIVE

Au carrefour de l'Europe et des grands axes commerciaux, Genève jouit d'une situation géographique idéale. Un grand nombre de multinationales se sont implantées dans le Canton de Genève et profitent d'un contexte économique extrêmement favorable, rehaussé par une main d'œuvre hautement qualifiée et des infrastructures de transports dignes des plus grandes villes.

Forte d'une tradition bancaire vieille de plus de cent ans qui lui permet de se positionner parmi les places financières les plus importantes au monde, la ville performe également dans le secteur tertiaire et encourage le développement de ses activités dans des secteurs à haute valeur ajoutée, tels que la chimie, les biotechnologies, les mécaniques de précision ou encore l'horlogerie de luxe.

*La Suisse : leader en matière d'innovation depuis plus de 10 ans**

*selon l'Indice mondial de l'Innovation.



Siège international de PUIG Genève

▀ 250 MULTINATIONALES
▀ 114 BANQUES



Siège mondial de JTI - Genève - www.architectes.ch



ARCHAMPS TECHNOPOLE

À seulement 15 minutes de Genève, la technopole d'Archamps regroupe près de 1 600 salariés au sein de 120 sociétés telles que Botanic, le Crédit Agricole ou Tomy France. Elle contient également un incubateur où les étudiants, chercheurs et entrepreneurs collaborent sur des projets novateurs.

UN EMPLACEMENT, PRIVILEGIÉ

Idéalement située entre Annemasse et Saint-Julien-en-Genevois, les deux « capitales » des Monts de Genève, Bossey profite d'une position stratégique aux abords de la frontière suisse et à proximité des grands pôles économiques franco-genevois.

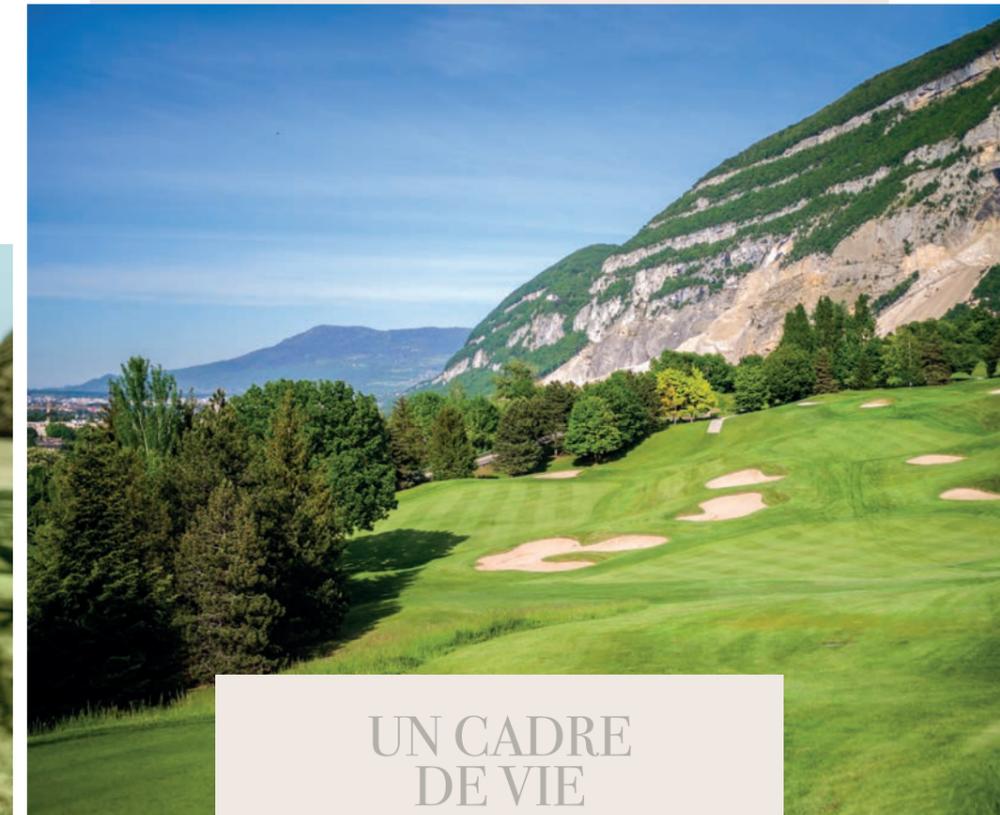
Cet emplacement présente un véritable atout pour les travailleurs frontaliers qui peuvent circuler aisément sur tout le territoire et rejoindre Genève comme les villes alentours en moins de 15 minutes.

MEMBRE DE LA COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DU GENEVOIS

1 018 HABITANTS

*Un esprit village prisé
et préservé,
à seulement 15 minutes
d'une capitale mondiale*

*Le Salève surnommé
« Le balcon de Genève ».*



UN CADRE
DE VIE
UNIQUE

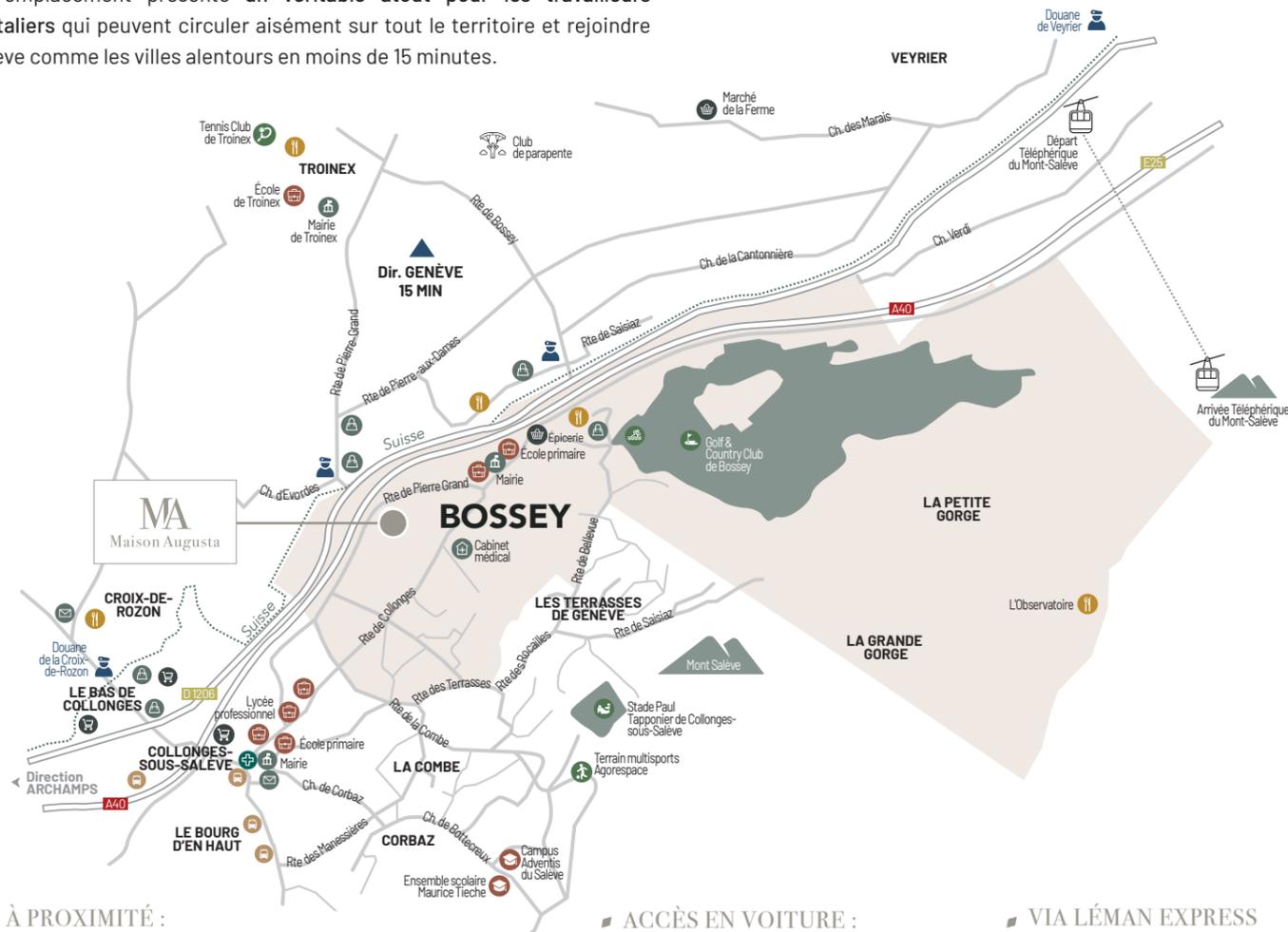
*Le Golf & Country Club
de Bossey - Joyau du golf
de la région lémanique.*

Imaginé et conçu par l'architecte Robert Trent Jones Junior, le Golf & Country Club de Bossey est réputé pour son cadre boisé et vallonné, ouvert sur le lac Léman. Les golfeurs débutants comme confirmés peuvent s'adonner à leur passion et s'entraîner au sein d'un parcours technique de 18 trous.

Au cœur du parcours, le Château de Crévin et son domaine s'étendent sur 80 hectares et offrent un splendide panorama sur Genève, le lac et sa région.

Au pied du Salève, Bossey se présente comme un véritable écrin de verdure, authentique, chaleureux et naturel. Sa proximité avec les lacs et la montagne séduit les amateurs de sports de glisse et de sensations fortes tandis que le Golf & Country Club attire autant par la qualité que la technicité de son parcours.

Situé à moins de 15 minutes de Bossey, le complexe sportif Vitam offre aux familles différents espaces dédiés aux loisirs tels qu'une salle d'escalade ou un parc aquatique. Avec un peu plus de 1 000 habitants, il se dégage à Bossey un véritable esprit de village où règne chaque jour de l'année une incroyable douceur de vivre.



■ LES DOUANES À PROXIMITÉ :

- La Croix de Rozon et Veyrier (à moins de 5 min)
- Bardonnex et Vallard (à 10 min)

Les transports publics genevois desservent les communes avoisinantes.

■ ACCÈS EN VOITURE :

- Annemasse et Saint-Julien-en-Genevois : 12 min
- Genève : 15 min
- Aéroport de Genève : 20 min
- Technopole d'Archamps : 10 min

■ VIA LÉMAN EXPRESS
EN PARTANT D'ANNEMASSE

- Genève : 22 min
- Évian-les-Bains : 38 min
- Annecy : 1h03

Source : www.lemanexpress.ch

Sources : cc-genevois.fr - golfbossey.com - unionsportcycle.com



VIVRE AU CŒUR D'UN ESPACE PRÉSERVÉ

À l'abri du Salève, au sein d'un parc paysager de plus de 7 000 m² composé de cèdres et de séquoias centenaires, le projet offre une nouvelle vision de l'habitat de demain.

Au centre, les appartements profitent de modes de déplacement doux et s'inscrivent ainsi en parfaite cohérence avec les richesses naturelles du lieu, sources de bien-être.

MA
Maison Augusta



MA
Maison Augusta

*Une architecture en harmonie
avec son environnement*



Inspirée du nom d'un célèbre parcours de golf, la MAISON AUGUSTA sera réhabilitée selon les codes de l'architecture Haut-Savoyarde pour mieux s'inscrire dans le paysage bossatis. Authentique et chaleureuse, cette bâtisse de caractère s'étend sur 3 niveaux ponctués de belles hauteurs sous plafond et de balcons filants finement ouvragés.

La façade teintée de couleurs douces et naturelles rappelle la végétation environnante et offre une composition en harmonie avec l'ambiance des lieux.



PRESTATIONS

PIÈCES DE VIE :

- Logements en étage : revêtement type parquet contrecollé clippé, lame environ 120 mm
- Logements en rez-de-jardin : carrelage de dimension 40 x 40 à 45 x 45 cm, plinthes assorties*
- Placards aménagés, penderie, rayonnage et tablettes
- Peinture de finition aux murs

CUISINE SEMI-ÉQUIPÉE

- Meubles de rangement haut et bas
- Plan de travail, crédence ou faïence*
- Plaque vitrocéramique, évier et hotte

CHAUFFAGE :

- Chauffage électrique par radiateur à fluide caloporteur

SALLES DE BAINS - SALLES D'EAU :

- Meuble vasque ou double vasque avec double tiroir de rangement, miroir avec point lumineux
- Carrelage et faïence
- Receveur de douche avec pare-douche
- Baignoire avec pare-douche

MA
Maison Augusta

UN DIALOGUE ENTRE LA NATURE ET L'HABITAT

La MAISON AUGUSTA abritera 10 logements ouverts sur l'extérieur avec des jardins et des terrasses pensés comme une extension naturelle des lieux de vie. Lumineux et contemporain, chaque appartement sera réhabilité dans le respect de l'existant et des normes en vigueur. Le choix de matériaux sobres et élégants offre la possibilité aux futurs résidents d'aménager le logement selon leur goûts et de créer le cocon parfait capable de les accueillir pour les nombreuses années à venir.

ÉQUIPEMENTS EXTÉRIEURS :

- Résidence sécurisée avec contrôle d'accès par vidéophone
- Portes pleines avec huisseries bois à âme pleine avec serrures 3 points
- Menuiseries bois avec double vitrage et petits bois, ouvrant à la française*
- Terrasses et jardins privatifs**

*selon choix et plans de l'architecte, ** Pour les logements en rez-de-jardin.



FISCALITÉ

DÉFICIT FONCIER

Le régime du « Déficit Foncier » permet l'imputation sur ses revenus fonciers existants ou à venir des dépenses d'entretien, de réparation et sous certaines conditions, des dépenses d'amélioration d'un immeuble.

Si ces dépenses sont supérieures aux revenus fonciers, le solde appelé déficit foncier est imputable sur le Revenu Global dans la limite de 10 700 €, le surplus s'impute sur les revenus fonciers pendant 10 ans.

L'imputation sur les Revenus Fonciers permet au contribuable de bénéficier d'une économie d'impôt et de prélèvements sociaux (variables selon la TMI du contribuable).

Ce régime est applicable aux locaux dont le contribuable est propriétaire et qu'il loue nu (au moins 3 ans après la dernière imputation sur le Revenu Global) et sans conditions de loyer.

ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE ET FISCAL

Dans le cadre de cet investissement un Cabinet d'Avocats, en sa qualité d'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage Juridique, traite des différents aspects juridiques et fiscaux⁽¹⁾ afférents à ce projet de restauration, notamment :

- Une assistance juridique au fonctionnement de l'ASL
- Une assistance juridique du maître d'ouvrage pendant la réalisation des travaux
 - Une assistance en matière fiscale qui comprendra :
 - > La définition du régime fiscal en matière d'impôt sur le revenu applicable au regard des travaux envisagés.
 - > La production d'un guide déclaratif annue à l'attention des investisseurs.
- > L'établissement de la déclaration H2 pour les besoins de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
- > L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'Administration fiscale afférente à ce projet.



AVOCATS FISCALISTES

Archimède Avocats & Associés - 2 rue Grolée, 69002 Lyon - Tél. 04 81 09 76 80 - contact@archimede-avocats.fr



MA
Maison Augusta