

# Résidence Hôtel – PIERRE ET VACANCES – BEAUSOLEIL 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.*

SYNTHÈSE :

Vente Appartement studio de 23m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Aparthotel Adagio Monaco Monte-Cristo à BEAUSOLEIL (06240).

- Aparthotel Adagio Monaco Monte-Cristo
- Appartement studio
- BEAUSOLEIL (06240)
- Résidence Hôtel
- PIERRE ET VACANCES

- Prix : 112 640 €
- Dont mobilier : 1 000 €

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

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

- Loyer annuel HT : 5 513 €
  - Rentabilité brute : 4.89 %
  - Rentabilité nette : 4.51 %
- 
- Taxe foncière : 427€
  - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par PIERRE ET VACANCES

#### LOCALISATION :

La commune est située sur le bassin versant qui surplombe la principauté de Monaco et est entourée de la « Tête de Chien » et du mont Agel. La commune étant limitrophe à la principauté de Monaco, elle ne forme avec Monte-Carlo qu'une seule agglomération.

C'est une ville fleurie située au-dessus de la Principauté de Monaco, entre 40 et 560 m d'altitude. Ce panorama offre une vue d'exception sur le littoral méditerranéen du Cap Ferrat à l'Italie.

La dénomination de Beausoleil imaginée alors pour garantir sa promotion touristique illustre la réalité : environ 300 jours d'ensoleillement par an et un climat tempéré.

#### LA RESIDENCE :

L'Aparthotel Adagio Monaco Monte Cristo \*\*\* est situé dans le quartier résidentiel de Beausoleil. La résidence est située à 5min à pieds de la gare de Monaco, à moins de 2 km du casino de Monte-Carlo et à 3km du Monte-Carlo Country Club et de la plage.

Les appartements sont climatisés et entièrement meublés et équipés. Chaque logement comporte une cuisine équipée d'un lave-vaisselle, d'un réfrigérateur et d'un micro-ondes.

La résidence dispose d'un parking, d'une laverie/blanchisserie et d'un service de réception 24h/24.

#### LA GESTION :

Pierre & Vacances Center Parcs, PVCI, est le N°1 de la gestion de résidences de tourisme et d'affaires en France qu'il exploite sous les marques Pierre & Vacances, Center Parcs, Maeva, Sunparks, Adagio. Sous la marque Les Sénioriales, PVCI exploite les résidences services séniors. Fondé en 1967, Pierre et Vacances est le groupe qui a initié le nouveau concept de station touristique avec sa station à Avoriaz. Actuellement, il figure parmi les leaders dans la gestion de résidences de tourisme. Depuis sa création, le groupe a proposé 277 destinations en Europe et en Méditerranée. Il exploite un parc touristique de 44 000 appartements tournés autour de 4 univers : la montagne, la mer, la ville et la campagne. À travers ses marques touristiques comme Pierre & Vacances premium et Aparthotels Adagio et Maeva, il est présent dans toute la France et dans quelques pays européens. Leader européen dans le tourisme de proximité, le groupe a accueilli plus de 8 millions de clients au cours de l'année 2016/2017. Son chiffre d'affaires s'est élevé à 1 506 millions d'euros durant cette même période.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Hôtel
  - Année de construction : 2007
  - Nombre de lots : 78
  - Equipements : Climatisation, Ascenseur, Laverie, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)

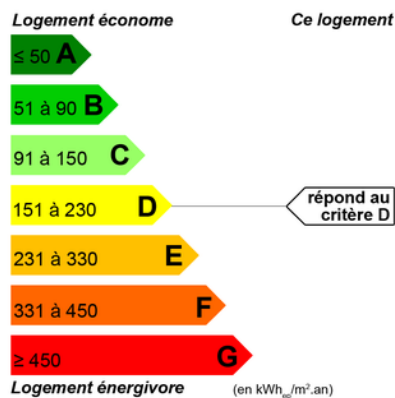
• Type de fiscalité :

- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

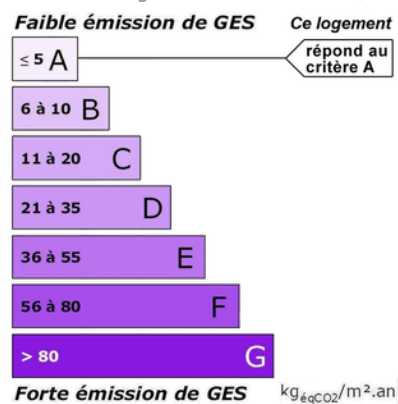
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 23m<sup>2</sup>
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 1
  
- 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
- Echéance du bail : 30/9/2027
- A la charge du gestionnaire : 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, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
  
- Particularités : Le bailleur peut bénéficier de conditions préférentielles consistant en une réduction sur le tarif public de location de 20% sur les périodes de haute et très haute saison et de 25% sur les périodes de moyenne saison et de basse saison (voir conditions du bail).  
Des travaux de rénovation de l'appartement pour un montant de 11 200€ HT ont été pris en charge par le vendeur et le gestionnaire.

- 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 8 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.