

# Résidence Tourisme - PIERRE ET VACANCES - BRANVILLE 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 **Maison T3** de **44m<sup>2</sup>** en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence **Village Normandy Garden** à **BRANVILLE (14430)**.

- **Village Normandy Garden**
- **Maison T3**
- **BRANVILLE (14430)**
- **Résidence Tourisme**
- **PIERRE ET VACANCES**

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)

- **Prix : 75 000 €**
  - **Dont mobilier : 2 000 €**
  - **Loyer annuel HT : 4 503 €**
  - **Rentabilité brute : 6 %**
  - **Rentabilité nette : 5.37 %**
- 
- **Taxe foncière : 358€**
  - **Taxe ordures ménagères : 114 €**
  - **Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par PIERRE ET VACANCES**

### **LOCALISATION :**

En Normandie, situé à 2 h de **Paris** et à moins de 15 km de Deauville et de Cabourg, Branville est un petit village du Pays d'Auge. Le Pays d'Auge est le territoire le plus emblématique de Normandie. De Pont l'Évêque à Livarot, en passant par Lisieux, le paysage est fait de pommiers, de haras et de fermes en colombage. Si la Normandie est la terre du Cheval par excellence, le Pays d'Auge en est son berceau : dans ses haras naissent et sont élevés, dressés et entraînés les plus grands cracs de l'histoire.

Le cidre, le calvados et le pommeau sont fabriqués un peu partout en Normandie mais plus particulièrement dans le Pays d'Auge. La Route du cidre et ses distilleries permettent de découvrir ses petits villages tels que Cambremer, Beuvron en Auge, Livarot, Crevecoeur en Auge... De jolis villages typiques où les pans de bois de couleur animent les façades. Le Pays d'Auge est aussi une aire d'appellation d'origine contrôlée. Notamment pour ses fromages que sont le Camembert, le Pont l'Évêque et le Livarot.

A noter deux manifestations qui attirent de nombreux touristes : le festival du film romantique à Cabourg et le festival du film Américain de Deauville.

### **LA RESIDENCE :**

Le Village Club de tourisme Pierre & Vacances Village Normandy Garden à Branville est un village typiquement normand destiné aux loisirs. Bénéficiant d'une atmosphère bucolique, le Village Normandy Garden s'inscrit dans un cadre verdoyant, sur un domaine vallonné de 12 hectares, et se divise en 8 quartiers où règne l'esprit d'un village normand traditionnel entouré de nature pour un séjour ressourçant. Tous les commerces tels que supérette, bar, restaurants et aussi les animations y sont installés.

L'Aquagarden est l'espace aquatique couvert du Village Normandy Garden, avec eaux chaudes, bains bouillonnants et lagon extérieur chauffé. Outre l'Aquagarden, les activités et animations y sont nombreuses : tennis, solarium, aires de jeux couvertes, clubs enfants, jeux de société, jeux vidéo, babyfoot, séances de remise en forme, tournois sportifs, salle de séminaire, etc.

Nombre de lots en attente.

Travaux de rénovation réglés par le vendeur pour un montant de 7 950 € TTC.

### **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 Séniories, PVCI exploite les résidences services séniors.

### **PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme

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

- Année de construction : 2008
- Equipements : Terrain de tennis, Laverie, Salle de réunion, Espace détente
- Site internet de la résidence

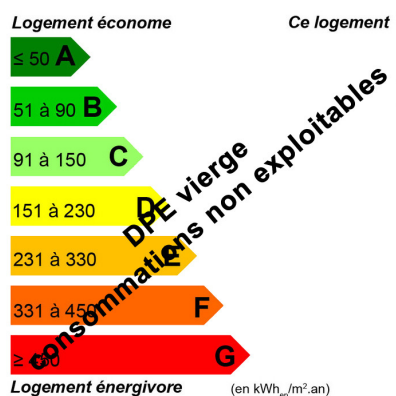
• Type de fiscalité :

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

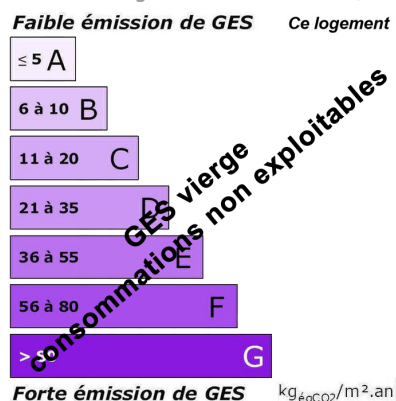
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 44m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 1

○ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



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

- Conditions locatives :
  - Location par : **bail commercial**
  - Durée de bail : 9 ans
  - Echéance du bail : 30/9/2027
  - A la charge du gestionnaire : 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 gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
  
- 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 9 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.