



# Résidence Affaire – CERISE – SAINT HERBLAIN 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 Appartement T1 de 30m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Domaine de la Johardière à SAINT HERBLAIN (44800).

- Domaine de la Johardière
- Appartement T1
- SAINT HERBLAIN (44800)
- Résidence Affaire
- CERISE

- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 3 933 €
- Rentabilité brute : 7.15 %
- Rentabilité nette : 5.91 %

- Taxe foncière : 470€
- Taxe ordures ménagères : 97 €
- Charges de copropriété annuelles : 113 €

## LOCALISATION :

En Loire-Atlantique, SAINT-HERBLAIN, ville de plus de 43 000 habitants, est limitrophe de Nantes.

La ville, très bien desservie par 5 portes de périphériques, une gare TER, 2 lignes de tramway 16 lignes de bus, est à 10 minutes de l'hypercentre de NANTES.

La ville a vu son développement économique axé sur l'industrie lourde dans les années 70-80 puis sur les zones commerciales avec la création du projet urbanistique le plus important Atlantis (120 boutiques et 35 restaurants, multiplex cinématographique).

Le Zénith de Nantes Métropole, 1ère salle de spectacles de province, 2nd Zénith de France par sa fréquentation (1,2 million de spectateurs depuis l'ouverture) et 4ème Zénith de France en termes de capacité (8 500 spectateurs maximum) est implanté à SAINT-HERBLAIN à proximité immédiate d'ATLANTIS.

La ville de SAINT-HERBLAIN a donc de nombreux atouts pour bénéficier à plein de l'attractivité de NANTES.

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.



NANTES est une ville florissante, au riche patrimoine historique et culturel. Elle est la 6<sup>ème</sup> ville de France avec près de 300 000 habitants intra-muros et plus du double avec son agglomération. L'océan Atlantique est à 35 minutes. NANTES est le 1<sup>er</sup> pôle économique et universitaire de l'Ouest, et est une destination privilégiée pour l'accueil de congrès, de rencontres professionnelles et d'événements culturels, multipliant chaque année les événements de portée internationale.

#### LA RESIDENCE :

La résidence CERISE Nantes Atlantis se trouve à Saint-Herblain, à 5 min de Nantes et du Zénith. Cette résidence propose 81 appartements meublés : du studios 3 personnes aux appartement 4 et 6 personnes, de 30 à 65 m<sup>2</sup>.

La résidence CERISE Nantes Atlantis est destinée aux séjours professionnels et touristiques.


services de la résidence : accueil, salle petit-déjeuner, parking, laverie.

Résidence en redressement judiciaire depuis 01/20014.

#### LA GESTION :

La société EXHORE, SAS au capital de 40 000 € enregistré au RCS sous le numéro 499 188 290, créée début 2007 a pour objet l'exploitation d'hôtels et de Résidences sous sa propre marque « CERISE »

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 2007
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 30m<sup>2</sup>
  - Nombre de pièce(s) : 1
  
  - Nombre de WC : 1
  - Nombre de salle d'eau : 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.



- Conditions locatives :
  - Location par : **bail commercial**
  - Durée de bail : 11 ans
  - Echéance du bail : Tacite prolongation (30/10/2018)
  - A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
  - 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, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
  
- 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 6 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.