



# Résidence Tourisme ARES 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 T2 de 34m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Rives de St Brice II à ARES (33740).

- Les Rives de St Brice II
- Appartement T2
- ARES (33740)
- Résidence Tourisme
- SUR DEMANDE
  
- Prix : 59 472 €

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 2021 Création Développement Patrimoine



- Dont mobilier : 1 500 €
  - Loyer annuel HT : 4 606 €
  - Rentabilité brute : 7.74 %
  - Rentabilité nette : 6.54 %
- 
- Taxe foncière : 463€
  - Charges de copropriété annuelles : 252 €

#### LOCALISATION :

Arès, station balnéaire du bassin d'Arcachon de 5576 habitants (2010) est située en bordure du bassin d'Arcachon à 47 km à l'ouest de [Bordeaux](#). Située au nord-est du bassin d'Arcachon, véritable mer intérieure de 155 km<sup>2</sup> ouverte sur l'océan Atlantique, Arès a pour activité économique principale l'ostréiculture et possède son propre port ostréicole où travaillent plusieurs dizaines d'ostréiculteurs.

La ville dispose de nombreux atouts pour les vacanciers entre plages et sites naturels. Elle dispose de 2 plages, l'une sur le bassin et la seconde dans la Conche de Saint Brice qui permet de se baigner même à marée basse. Pour les amoureux des vagues, la plage du Grand Crochot est à 10km.

Arès est aussi un lieu de découverte avec la réserve Naturelle des Prés Salés qui vit au rythme des marées et offre un spectacle renouvelé au fil des saisons. Un sentier pédestre balisé de 6 kilomètres permet de traverser la réserve jusqu'à Jane de Boy (uniquement à marée basse).

L'espace sensible de Saint Brice constitue l'une des dernières grandes coupures vertes sur le littoral du Bassin d'Arcachon. Ce site est composé d'étangs d'eau douce, de réservoirs à poissons, d'un ruisseau et d'un estey. Tous les éléments sont réunis pour de belles balades en famille. Enfin, les balades en forêt le long des pistes cyclables aménagées ravissent petits et grands.

#### LA RESIDENCE :

La résidence comprend 124 appartements et est composée de deux quartiers aux styles différents : le village de pêcheurs avec ses maisons indépendantes et le quartier typiquement Arcachonnais composé de maisons mitoyennes. La résidence est aussi toute proche des pistes cyclables.

Pour le confort des résidents, la résidence St Brice est équipée d'une piscine intérieure et d'une piscine extérieure. Enfin, les appartements sont entièrement meublés et équipés, prêts à vivre et disposent de terrasses avec mobilier de jardin.

#### LA GESTION :

Avec ses 3 enseignes dont il est propriétaire, le groupe est l'un des gros opérateurs gestionnaires de résidences de tourisme. Une marque est dédiée aux résidences de tourisme à la mer, à la montagne et à la campagne. Une seconde marque gère les résidences hôtelières de centre ville. Enfin, une troisième marque gère les résidences étudiantes.

Le groupe est détenu à 100% par ses dirigeants. Fort d'une existence depuis 1994, il a su développer ses compétences et son savoir faire pour dépasser aujourd'hui un CA de 37 000 000 € généré par plus de 52 résidences.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2006
  - Equipements : Piscine
  - [Site internet de la résidence](#)



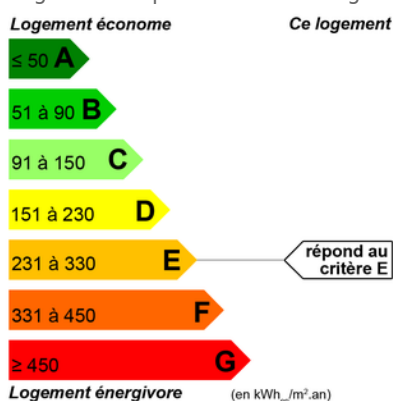
• Type de fiscalité :

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

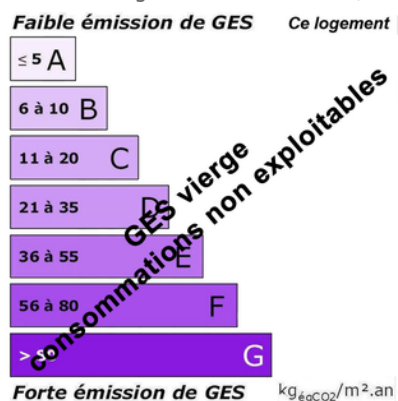
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 34m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 3
  
- 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 :

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.



- Location par : **bail commercial**
  - Durée de bail : 11 ans
  - Echéance du bail : Tacite prolongation (22/8/2017)
  - 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 5 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.