

# Résidence Tourisme AX LES THERMES

## 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 28m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Grands Ax à AX LES THERMES (09110).

- Les Grands Ax
- Appartement T2
- AX LES THERMES (09110)
- Résidence Tourisme
- SUR DEMANDE

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 2020 Création Développement Patrimoine

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

- Prix : 59 600 €
  - Loyer annuel HT : 3 973 €
  - Rentabilité brute : 6.67 %
  - Rentabilité nette : 5.05 %
- 
- Taxe foncière : 521€
  - Taxe ordures ménagères : 65 €
  - Charges de copropriété annuelles : 373 €

#### LOCALISATION :

Située aux portes de l'Andorre et de l'Espagne, la station d'Ax-3-Domains (Bonascre, Saquet et Campels) est reliée directement à la ville d'Ax-les-Thermes par télécabine. Elle est appréciée pour la variété, la qualité et le charme de ses pistes tracées dans les sapins, comme pour la beauté de ses paysages de haute montagne. De plus, la station est labellisée « Espace Loisir Handisport ». Comme son nom l'indique, la ville d'Ax est une ville thermale connue pour ses sources d'eau chaude et ses centres de cures spécialisées.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Les Grands Ax se situe en plein cœur d'Ax Les Thermes, au pied de la télécabine reliée au plateau de Bonascre, et à 100m des commerces. Il s'agit d'une résidence chaleureuse et accueillante qui combine bien être et nature grâce à ses équipements mis à disposition des résidents : piscine intérieure chauffée, sauna, salle de gym. Les appartements sont fonctionnels, entièrement meublés et équipés (séjour avec canapé-lit gigogne (2 couchages), prise TV, coin-repas, kitchenette avec 2 plaques vitrocéramiques, réfrigérateur, lave-vaisselle, micro-ondes. Les appartements bénéficient en 2016 d'une rénovation.

#### 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 : 2005
  - Equipements : Piscine, Casier pour ski
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - Régime Foncier
  - Location Nue
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)

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.

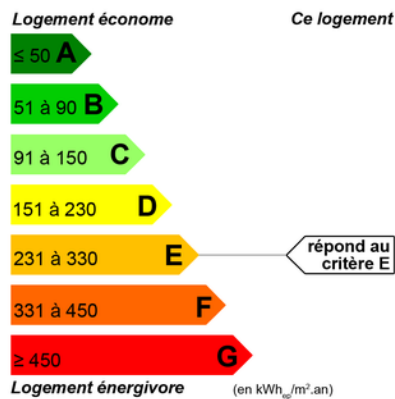
Copyright 2020 Création Développement Patrimoine

- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

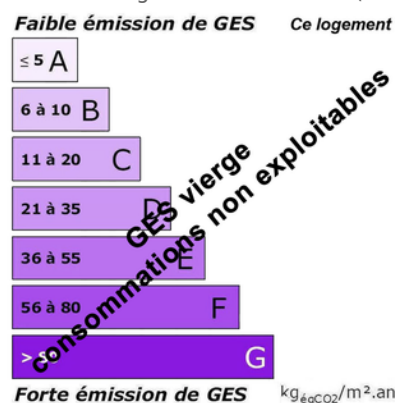
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 28m<sup>2</sup>
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 2
  
- 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

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

- Echéance du bail : 31/12/2025
  - 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.
  - Particularités : L'appartement a été rénové en 2017. Il est actuellement loué nu. Le mobilier peut être racheté au locataire afin de passer en location meublée. Le prix du mobilier est de 2 500€ HT qui viendront s'ajouter au prix de vente.
- 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.