

# Résidence Tourisme - BELAMBRA - LES MATHES 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 27m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence La Palmyre Club Les Mathes à LES MATHES (17570).

- La Palmyre Club Les Mathes
- Appartement T2
- LES MATHES (17570)
- Résidence Tourisme
- BELAMBRA

- Prix : 84 600 €
- 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 2021 Création Développement Patrimoine

- Loyer annuel HT : 6 668 €
  - Rentabilité brute : 7.88 %
  - Rentabilité nette : 7.47 %
- 
- Taxe foncière : 290€
  - Taxe ordures ménagères : 55 €
  - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par BELAMBRA

#### LOCALISATION :

La commune des Mathes est située au sud-ouest du département de la Charente-Maritime, dans l'ancienne province de Saintonge. La commune se situe sur le littoral Atlantique, à environ 10 kilomètres au nord-ouest de la ville de Royan, 60 kilomètres au sud de la préfecture du département, La Rochelle, et une centaine de kilomètres au nord de la ville de [Bordeaux](#).

La station balnéaire de La Palmyre, ses longues plages de sable fin bordées de pins maritimes, la Baie de Bonne Anse, le phare de la Courbe et sa forêt, la côte sauvage, le zoo de la Palmyre sont autant de lieux à découvrir dans le département.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Club Belambra « Les Mathes » est située en plein cœur de la forêt de St Augustin les Mathes et à seulement quelques kilomètres de la côte sauvage et du Zoo de la Palmyre.

Le club offre 183 logements répartis en : 100 pavillons groupés, de plain-pied ou à l'étage, 63 logements de plain-pied ou en duplex, 20 chalets individuels en bois, maison perchée dans les arbres en juillet/août.

La résidence bénéficie de nombreux équipements et prestations, à savoir : une piscine chauffée ouverte toute la saison, 2 courts de tennis, 1 terrain multisports, 1 terrain de beach-volley, 1 terrain de football, 1 terrain de pétanque, une aire de jeux enfants léoland, tables de ping-pong, baby-foot et location de vélos toute la saison.

#### LA GESTION :

Belambra est une marque issue de l'Association Villages Vacances Familles - VVF. VVF a été créée en 1959 et est devenue SA en 1997. La marque Belambra a été créée en 2008 pour exploiter les résidences du parc qui ont fait l'objet d'un vaste programme de rénovation entamé en 2005.

Belambra est détenue à 100% par le Groupe Caravelle . Sous l'effet de campagnes TV - Web efficaces, elle se situe aujourd'hui au 4ème rang des principales marques d'opérateurs de tourisme et clubs de vacances. La notoriété de Belambra est nettement plus élevée auprès des foyers avec enfants (64% avec la caractéristique "Vacances tout compris" citée en premier).

Belambra exploite 58 clubs dans les plus beaux endroits de France, dont 4 nouveaux Clubs acquis en 2017 dans des destinations ski de prestige : Tignes - La Plagne - Arc 1600 - Morzine. Belambra accueille 500 000 clients par an dont 2 000 groupes : séminaires, CE, clubs... .

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2008
  - Nombre de lots : 183
  - Equipements : Piscine, Terrain de tennis, Salle de fitness, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

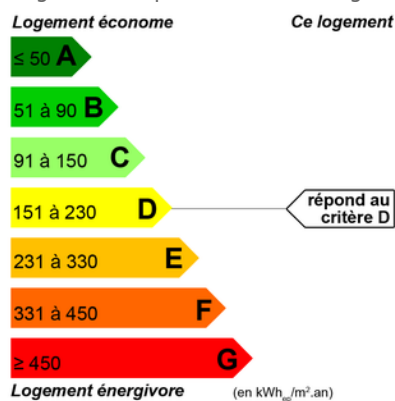
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

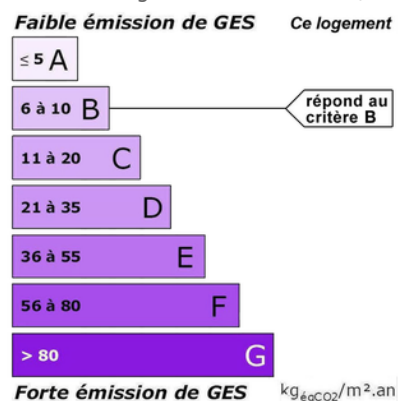
- Surface habitable : 27m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 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.

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

- Location par : [bail commercial](#)
  - Durée de bail : 11 ans
  - Echéance du bail : 30/10/2021
  - A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, 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 mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
  
  - Particularités : Les conditions de renouvellement éventuel du bail sont inconnues à ce jour. Elles seront régies par les articles L145-8 à L145-30 du Code de Commerce.  
Nous anticipons une baisse de loyer de 25% au renouvellement du bail, baisse qui avait été demandée en 2015 mais refusée par le propriétaire.
- 
- 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 7 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.