

# Résidence Tourisme - B'O RESORT - BAGNOLES DE L ORNE 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 studio de 24m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Résidence des Thermes à BAGNOLES DE L ORNE (61140).

- Résidence des Thermes
- Appartement studio
- BAGNOLES DE L ORNE (61140)
- 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 2021 Création Développement Patrimoine

- B'O RESORT

- Prix : 64 600 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 4 523 €
- Rentabilité brute : 7 %
- Rentabilité nette : 6.34 %

- Taxe foncière : 356€
- Taxe ordures ménagères : 67 €
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par B'O RESORT

#### LOCALISATION :

Nichée au cœur du Parc Naturel Régional Normandie-Maine, Bagnoles de l'Orne est considérée depuis des siècles comme un véritable Eden. Elle est la seule station thermale du Nord-Ouest de la France. A 70 km de Caen et à 200 km de [Paris](#), Bagnoles de l'Orne est une station thermale célèbre et un haut-lieu touristique de la Normandie, reconnue attrayante et offrant un large éventail de services touristiques.

Vers 1880, la station a connu un important essor grâce à l'arrivée du chemin de fer : la bourgeoisie parisienne se presse à Bagnoles et profite des bienfaits de l'eau thermale et du grand air. Son essor n'a pas cessé depuis. En 2009, Bagnoles de l'Orne bénéficie du label Station Verte, label national de référence pour les destinations « Nature » dédiées aux loisirs, à la détente et aux activités et sports de pleine nature. Puis la station prend le nom de Grand Domaine Bagnoles de l'Orne et obtient en 2017 le plus haut niveau de classement pour son Office de Tourisme. Ce classement garantit une cohérence et une homogénéité dans les services que les Offices de Tourisme offrent aux visiteurs en France.

Le Grand Domaine Bagnoles de l'Orne est une station thermale reconnue mais également une destination touristique active : un cadre naturel authentique de 5400 hectares de forêts, une architecture Belle Époque pleine de charme, un casino Art Déco bordé d'un lac, des châteaux, une gastronomie, une très large palette de loisirs et d'activités à la fois sportives et culturelles, parmi lesquels 450 km de circuits, tennis, planeur, parcours acrobatiques, centre équestre, promenade en calèche, tir à l'arc, pêche, visite arboretum, etc.

#### LA RESIDENCE :

B'O Résidence des Thermes\*\*\*, ancien palace thermal totalement rénové en 2009 est une résidence de tourisme 3 étoiles. Elle dispose de 163 studios et appartements offrant une vue sur les Thermes ou sur le Roc au Chien. Ils sont équipés d'un coin cuisine, d'une salle de douche, du téléphone et d'une télévision recevant Canal+ et la TNT.

La résidence propose des services tel que des activités de loisirs (marche en forêt, cours de danse, travaux manuels...), des activités sportives sous forme de tournois, mais aussi des espaces de repos avec bar et bibliothèque.

#### LA GESTION :

Le gestionnaire THALIE SPA existe depuis 63 ans, et appartient au groupe France Thermes Holding, groupe fondé sur une multi-expertise dans l'environnement thermal et qui anime les Resorts Thermaux de Bagnoles de l'Orne en Normandie et de Châtel-Guyon en Auvergne depuis le 1 janvier 2017.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :

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)

- Résidence Tourisme
- Année de construction : 1990
- Nombre de lots : 163
- Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente
- [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

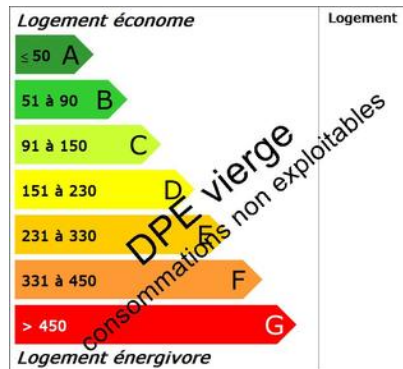
- [Revente LMNP](#)
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

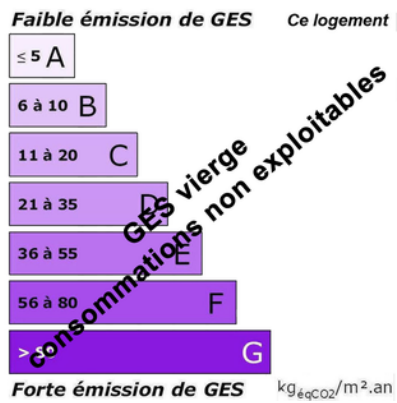
- Surface habitable : 24m<sup>2</sup>
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 : 11 ans et 11 mois
- Échéance du bail : 20/8/2022
- 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 : L'intégralité des charges sont réglées par la société locataire.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.