



Résidence Tourisme - En attente repreneur - ARGELES SUR MER 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 32m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Albères à ARGELES SUR MER (66700).

- Les Albères
- Appartement T2
- ARGELES SUR MER (66700)
- Résidence Tourisme
- En attente entrepreneur

- Dont mobilier : 500 €
- Loyer annuel HT : 4 938 €
- Rentabilité brute : 12.04 %
- Rentabilité nette : -2.70 %

- Taxe foncière : 429€
- Taxe ordures ménagères : 90 €
- Charges de copropriété annuelles : 5527 €

LOCALISATION :

Argelès est une station balnéaire de la côte méditerranéenne située dans le département des Pyrénées-Orientales, en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées. Station balnéaire d'environ 10 000 habitants, son économie est très largement tournée vers le tourisme.

Argelès comprend 2 réserves naturelles : Mas Larrieu en bord de mer et la Massane en bord de forêt au cœur des Albères . Argelès, c'est aussi 7 km de plage de sable et 2 km de côte rocheuse qui lui valent le titre de « Pavillon Bleu ».

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 2022 Création Développement Patrimoine



LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme les Albères est située au cœur d'un parc arboré de 10 hectares à 5 minutes de route de la plage d'Argelès-sur-Mer.

Pour le confort des résidents, elle est équipée d'une piscine extérieure, d'un mini-golf, boulodrome, d'un terrain de foot, d'un terrain multisports de courts de tennis, d'une aire de jeux pour enfants .

Les 200 appartements qui composent la résidence sont tous meublés et équipés pour être prêts à vivre.

LA GESTION :

Le bail a été résilié, le bien est libre. L'association de copropriétaires a trouvé un repreneur en la société Goélia. L'acquéreur a la possibilité d'acheter sans bail ou avec acceptation du nouveau bail.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :

- Résidence Tourisme
- Année de construction : 1989
- Equipements : Piscine, Terrain de tennis, Salle de réunion, Espace sauna, Espace hamman, Jacuzzi
- [Site internet de la résidence](#)


- Type de fiscalité :


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

- Caractéristiques :

- Surface habitable : 32m²
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Avec jardin

- 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 9 mois
- Echéance du bail : Tacite prolongation (29/9/2016)
- 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 : Le bail a été résilié. L'association de copropriétaires recherche un repreneur. Sans bail commercial, les charges de copropriété sont provisionnées à hauteur de 5527€ pour 2017.

- 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.