



# Résidence Tourisme – LAGRANGE – FAYENCE 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 Maison T4 de 119m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Villa Le Domaine de Fayence à FAYENCE (83440).

- Villa Le Domaine de Fayence
- Maison T4
- FAYENCE (83440)
- Résidence Tourisme
- LAGRANGE

- Prix : 403 200 €
- Dont mobilier : 2 000 €

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 : 17 733 €
  - Rentabilité brute : 4.4 %
  - Rentabilité nette : 3.69 %
- 
- Taxe foncière : 1473€
  - Taxe ordures ménagères : 520 €
  - Charges de copropriété annuelles : 847 €

#### LOCALISATION :

Aux portes de la Provence et de la Côte d'Azur, à 30 km des plages, Fayence est un charmant village médiéval de l'arrière-pays varois, situé entre mer et montagne. Encadré de paysages pittoresques, Fayence est réputée pour le charme de ses ruelles, ses couleurs chaleureuses, son ambiance conviviale et ses vestiges du passé. Perché à flanc de colline, encadré de paysages provençaux pittoresques, Fayence connaît un fort succès auprès des touristes, et est aussi réputé pour son centre de vol à voile, 1er centre européen, où s'organisent cours et compétitions (Open International de Planeur). Fayence bénéficie de la proximité du Lac de Saint-Cassien, joyau naturel de l'arrière-pays varois : ses berges abruptes ont été aménagées en petites criques pour le plaisir des baigneurs, et des « guinguettes » y louent pédalos et planches à voile. En effet, la superficie du lac permet de belles ballades jusqu'aux rives opposées les plus sauvages.

Le Var est l'un des départements les plus touristiques de France (2ème après Paris) et l'un des plus verts (2ème département le plus boisé de France). La variété de ses reliefs et de ses paysages, de la mer à la montagne, en font un site privilégié. Son climat Méditerranéen et son ensoleillement annuel exceptionnel expliquent en partie la douceur de son art de vivre... Le Haut-Var, c'est le calme et la tranquillité des vieux villages perchés en altitude, les petites montagnes et les immenses forêts. Son cadre offre une large palette de loisirs : pêche, baignade, rafting, canyoning, parapente, escalade. Puis l'Arrière-Pays Varois, c'est la Provence de l'intérieur, la Provence faite de collines verdoyantes, de petits vallons, de plaines cultivées, de garrigues et de pinèdes parfumées. Pays du miel, du thym, de la lavande, de l'huile d'olive, de tous ces produits authentiques qui symbolisent l'art de vivre de cette région. Le Var c'est aussi 300 km de côtes sur le littoral où se trouvent les plus belles plages de sable fin de la région, une nature préservée, des îles protégées, les stations balnéaires réputées (dont St-Tropez, Ste Maxime, St Raphaël, Le Lavandou), des cités lacustres (Port-Grimaud, Cogolin) et 192 km de sentiers balisés qui longent plages, calanques, criques sauvages et pinèdes avec toujours un panorama sublime sur la mer.

#### LA RESIDENCE :

À 3 km du village, le Domaine de Fayence Resort & Spa vous accueille dans un espace clos et sécurisé, entièrement piétonnier, composé de 93 maisons aux façades colorées, dont des villas de grand standing avec piscines privées. Sur le Domaine, détente et bien-être sont à l'honneur avec une grande piscine extérieure, un espace spa de 600 m<sup>2</sup>, aqua-gym, massages, soins esthétiques, cures « Aquaroma » ... Le Domaine a son propre restaurant qui propose menus gourmands et spécialités méditerranéennes en salle ou en terrasse, à l'ombre au bord de la piscine. Un Bar Lounge « Le Cinnabar » et un service de restauration à domicile sont également à disposition des résidents. Enfin, le Domaine de Fayence peut également accueillir tous types d'évènements professionnels ou privés (séminaires, congrès, conférences, mariages...) avec ses 3 salles de réception (de 30 à 120 m<sup>2</sup>) et ses 8 salles de sous-commissions, entièrement équipées, climatisées et insonorisées.

#### LA GESTION :

Fondé en 1876, LAGRANGE est devenu au fil des ans un spécialiste incontournable de la location de vacances. Au départ tour operator, le groupe a amorcé un véritable développement dans le domaine de la gestion de résidences depuis une dizaine d'années. Cette stratégie de croissance s'est naturellement imposée pour permettre au Groupe, notamment, de gagner en autonomie en terme d'offre d'hébergement, mais aussi pour lui permettre d'asseoir sa notoriété et son savoir-  
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.

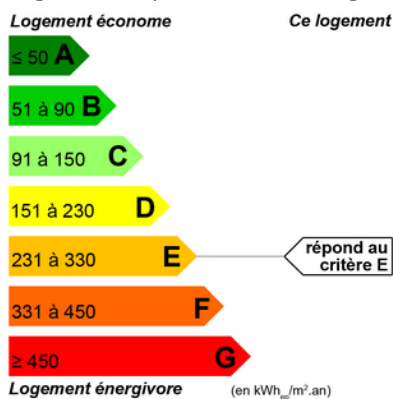


faire en tant que gestionnaire de résidences.

Avec plus de 490 stations de vacances sélectionnées en Europe (France, Espagne, Italie, Portugal, Suisse, Autriche et Croatie) et un choix de plus de 1 000 sites de vacances, Lagrange dispose incontestablement de l'une des offres les plus complètes du marché en matière de séjours de vacances.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

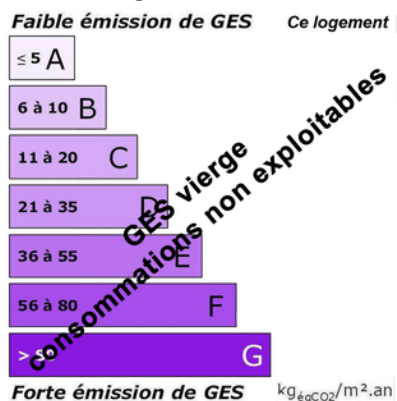
- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2004
  - Equipements : Piscine, Salle de réunion, Espace sauna, Espace hamman, Jacuzzi, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - Revente LMNP
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 119m<sup>2</sup>
  - Nombre de pièce(s) : 4
  
  - Nombre de WC : 2
  - Nombre de salle de bain : 1
  - Nombre de salle d'eau : 2
  - Avec jardin
  
  - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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.



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :



- Conditions locatives :

- Location par : [bail commercial](#)
- Durée de bail : 9 ans
- Échéance du bail : Tacite prolongation (1/6/2018)
- A la charge du gestionnaire : 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 gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
- Occupation : 1 semaine en moyenne saison
- Particularités : Le loyer total de 17 733€ HT comprends un loyer numéraire de 16 975€ HT plus une semaine de vacances en moyenne saison estimée à 758€ HT.  
Cette villa dispose d'un parking, une piscine privative et un jardin.

- 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 3 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.