

# Résidence Tourisme - MADAME VACANCES - LE TEICH 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 36m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Rives Marines à LE TEICH (33470).

- Les Rives Marines
- Appartement T2
- LE TEICH (33470)
- Résidence Tourisme
- MADAME VACANCES

- Prix : 83 800 €
- 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

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

- Loyer annuel HT : 5 322 €
  - Rentabilité brute : 6.41 %
  - Rentabilité nette : 5.52 %
- 
- Taxe foncière : 490€
  - Charges de copropriété annuelles : 200 €

#### LOCALISATION :

Le Teich, ville de 6842 habitants en 2011, est située en Pays de Buch au sud du Bassin d'Arcachon et fait partie du Parc naturel régional des Landes de Gascogne.

Elle est facilement accessible par l'autoroute A660 (sortie 03) ainsi que par train puisque la Gare du Teich est située sur la ligne Lamothe - Arcachon et est desservie par des TER Aquitaine reliant [Bordeaux](#) à Arcachon.

La ville bénéficie d'une position idéale jouxtant le Parc ornithologique de Le Teich qui existe depuis plus de 30 ans. La ville est aussi traversée par la Leyre, rivière qui serpente à travers la forêt landaise et les plaines du delta et permet la pratique du canoë-kayak.

#### LA RESIDENCE :

Située au village du Teich, dans le Bassin d'Arcachon, la résidence les Rives Marines est située à seulement 300 mètres d'une plage de sable fin, au bord d'une rivière et à 4km de la plage de La Hume, facilement accessible par la route ou la piste cyclable.

A 17 km d'Arcachon et jouxtant le parc ornithologie Du Teich, la résidence colorée et de style portuaire n'est qu'à 700 mètres du centre ville et des commerces.

La résidence est équipée d'une piscine extérieure chauffée et est composée de 139 appartements.

Les boiseries extérieures bénéficient d'une rénovation complète avec remise en peinture qui s'achèvera au T3 2016.

#### LA GESTION :

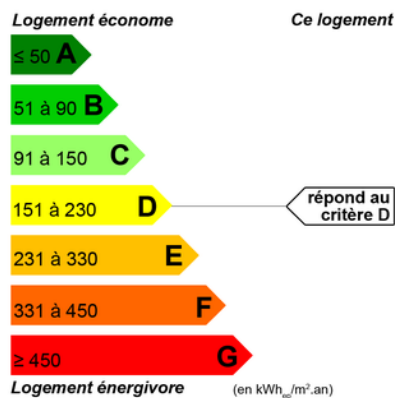
L'entreprise Madame Vacances a vu le jour en 1991. À l'époque, encore appelée Eurogroup, la société créée par Richard Green et Roger Bone se spécialise dans la gestion d'établissements hôteliers comme Le Plein Soleil. La société se tourne principalement dans la gestion d'établissement dans les Alpes et dans les domaines de Ski. L'entreprise élargit ses compétences et ses expériences avec l'acquisition d'hôtels comme Le Mottaret, qui deviendra un de ses produits phares. En 2008, Eurogroup se crée la marque Madame Vacances pour offrir une meilleure identité à leurs offres. L'entreprise est restée fidèle à ses débuts en choisissant des emplacements dans les stations de ski. Aujourd'hui, l'enseigne Madame Vacances, forte de ses 25 ans d'expérience, propose 48 résidences sous gestion, 5 hôtels et 19 complexes chalets et villas. En 2017, le chiffre d'affaires de l'entreprise a atteint les 85 000 000 €.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

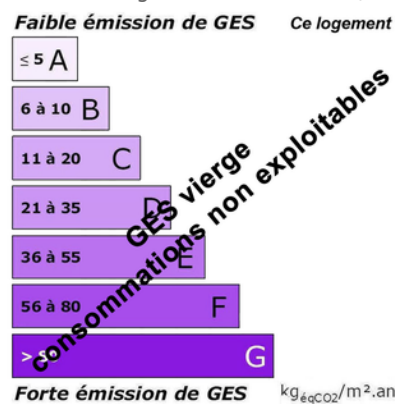
- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2007
  - Equipements : Piscine, Laverie
  - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
  - Revente LMNP
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 36m<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 : 11 ans et 3 mois
- Echéance du bail : Tacite prolongation (31/10/2018)
- 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 loyer total de 5322€ HT se décompose en un loyer financier de 4831€ HT plus un budget vacances de 490€ à utiliser sur la résidence ou dans les autres résidences du groupe, en toutes saisons.

- 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 6 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.