



# Résidence Tourisme - ODALYS - NICE

## 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 22m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Palais Rossini à NICE (06000).

- Palais Rossini
- Appartement T2
- NICE (06000)
- Résidence Tourisme
- ODALYS

- Prix : 92 000 €
- Dont mobilier : 2 000 €
- Loyer annuel HT : 5 425 €
- Rentabilité brute : 5.85 %
- Rentabilité nette : 4.91 %
  
- Taxe foncière : 509€

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



- Charges de copropriété annuelles : 396 €

#### LOCALISATION :

5 ème ville de France, Nice se situe à 30 km de Cannes, de Monaco et de l'Italie. Nice dispose du 2ème aéroport international de France, avec 11 millions de passagers par an et 80 destinations vers 29 pays. Nice est aussi la 1ère ville de congrès de France après [Paris](#), le 1er pôle d'emploi de l'agglomération azurée, le 1er port de croisière français avec 4,5 millions de touristes par an. Nice, capitale de la Côte d'Azur, célèbre dans le monde entier pour sa Promenade des Anglais, sa magnifique Baie des Anges, le charme de sa vieille ville, son superbe port de plaisance et ses marchés colorés... Nice, ville animée et festive, avec son Carnaval, son festival de jazz, son opéra, ses musées et ses nombreux événements sportifs ou culturels... et son arrière pays verdoyant et préservé avec le Parc National du Mercantour.

#### LA RESIDENCE :

L'appartement T2 est dans la résidence de tourisme Le Palais Rossini , situé dans le Quartier des Artistes de Nice, à deux pas de la Place Masséna et à 700 m de la célèbre Promenade des Anglais et des plages. Le Palais Rossini est un charmant hôtel des années 30 aux coloris typiques de la région.

La résidence a été prise à bail par Odalys en 2007

#### LA GESTION :

Depuis sa création en 1998, le groupe Odalys a su s'imposer comme un des grands acteurs sur le marché de l'hébergement touristique en France. Le groupe Odalys dispose aujourd'hui d'un peu plus de 380 établissements, répartis dans plusieurs régions de l'hexagone, mais aussi en Espagne, en Portugal et en Italie.

Odalys Vacances se démarque par une diversité d'offres sur les types d'hébergement : mobil home, chalets, villas de standing, résidences, résidences clubs, appart-hôtels... Le groupe ne cesse de se développer en structurant ses activités autour de 3 métiers : gestion des exploitations, administration de biens pour des clients et commercialisation d'hébergements.

Le groupe Odalys réussit surtout dans la gestion et l'administration de biens. Il gère aujourd'hui des biens pour le compte d'investisseurs privés, institutionnels ou collectivités.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

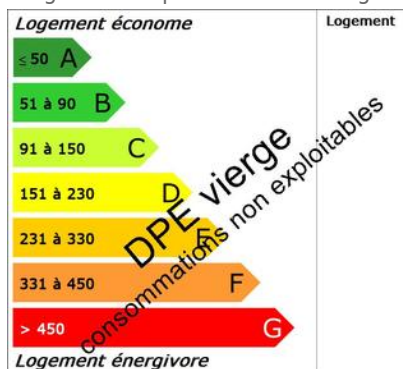
- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 1930
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP



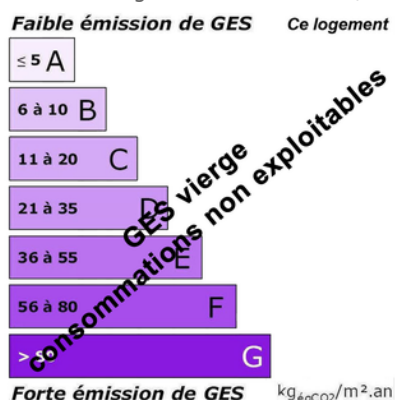
- Caractéristiques :

- Surface habitable : 22m<sup>2</sup>
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 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 6 mois
- Échéance du bail : Tacite prolongation (12/11/2018)
- 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.



- 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.