



# Résidence Tourisme - ODALYS VACANCES - LA FERNEY VOLTAIRE 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 35m<sup>2</sup> en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Appart Hôtel et Spa Odalys Ferney à LA FERNEY VOLTAIRE (01210).

- Appart Hôtel et Spa Odalys Ferney
- Appartement T2
- LA FERNEY VOLTAIRE (01210)
- Résidence Tourisme
- ODALYS VACANCES

- Prix : 88 000 €
- Dont mobilier : 2 000 €
- Loyer annuel HT : 5 106 €
- Rentabilité brute : 5.7 %
- Rentabilité nette : 4.51 %

- Taxe foncière : 590€
- Charges de copropriété annuelles : 470 €

## LOCALISATION :

Nichée entre Genève et les montagnes du Jura, La Ferney-Voltaire se situe dans le département de l'Ain, en Auvergne Rhône-Alpes. Ville cosmopolite par excellence, elle profite de l'attractivité de la Suisse et de la notoriété du Lac Léman. La commune est célèbre pour son riche patrimoine historique, notamment le Château de Voltaire.

## LA RESIDENCE :

« Situé à proximité de la frontière, Ferney-Voltaire est un bon compromis entre la France et la Suisse. Localisée au coeur du

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.





centre d'affaires, la résidence « »Appart'Hôtel et Spa Odalys Ferney Genève » » permet d'accéder facilement à Genève, au Lac Léman, au centre des congrès et au Parc Naturel Régional du Haut-Jura. La résidence a l'architecture contemporaine, installée dans un environnement calme et verdoyant, propose des appartements modernes, lumineux et fonctionnels. »

#### LA GESTION :

Créé en 1998, Odalys Vacances s'est imposé en une quinzaine d'années comme un acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique; aujourd'hui 2ème gestionnaire de France, avec près de 380 établissements en France, en Espagne et en Italie. Son système de remplissage des résidences est très performant grâce à son action de référencement efficace auprès des comités d'entreprises et des Tours Operators.

En 2011, le Groupe a élargi son offre à une clientèle étudiante en créant Odalys Campus et , en 2012, le Groupe a pris 51% du capital de Voyages Loisirs, filiale de France Loisirs.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Nombre de lots : 275
  - Equipements : Piscine, Terrain de tennis, Espace sauna, Espace hamman
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 35m<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 :

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 : 9 ans
- Echéance du bail : Tacite prolongation (31/12/2021)
- 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.
  
- Particularités : Le bail est en cours de renégociation.
  
- 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.