

# Résidence Tourisme - ODALYS - VALLON PONT D ARC 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 44m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Sources de Manon à VALLON PONT D ARC (07150).

- Les Sources de Manon
- Appartement T2
- VALLON PONT D ARC (07150)
- Résidence Tourisme
- ODALYS

- Prix : 79 600 €
- 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

- Loyer annuel HT : 4 542 €
- Rentabilité brute : 5.71 %
- Rentabilité nette : 5.14 %

- Taxe foncière : 170€
- Charges de copropriété annuelles : 279 €

#### LOCALISATION :

Vallon-Pont-d'Arc est une ville française, située dans le département de l'Ardèche en région Auvergne-Rhône-Alpes. Ce gros village de 2200 habitants l'hiver devient l'été la plus grosse commune de l'Ardèche avec près de 30 000 personnes. Vallon-Pont-d'Arc s'affirme comme la porte d'entrée de la Réserve Naturelle des Gorges de l'Ardèche, lieu privilégié pour la pratique du canoë kayak mais aussi berceau de l'humanité avec la Grotte Chauvet, inscrite au Patrimoine mondial de l'Unesco en 2014. La ville est aussi connue pour le Pont D'arC, arche minérale unique au monde de 54 mètres de haut où s'écoule la rivière Ardèche Non loin de Vallon-Pont-d'Arc on trouve le Château-Mairie qui abrite une partie des célèbres « Tapisseries d'Aubusson ». Vallon-Pont-d'Arc c'est enfin le paradis des randonneurs et des kayakistes.

#### LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme \*\*\* Odalys – Les Sources de Manon se situe dans un cadre verdoyant et plus précisément au lieu dit Mas de Boule. Elle est implantée à proximité du village de Vallon Pont d'Arc qui bénéficie d'un environnement de services et de commerces très complet. Elle est composée de deux ensembles résidentiels répartis en îlots d'hébergement totalisant 78 appartements autour d'une piscine centrale (en tout le site est équipé de 2 piscines extérieures).

Chaque appartement est en duplex avec séjour-cuisine au rez-de-chaussée et chambres avec salle de bains à l'étage. Fonctionnels et confortables, les appartements sont aménagés d'un salon avec possibilités de couchages, d'une kitchenette équipée (réfrigérateur, lave-vaisselle, micro-ondes mixte, plaque électrique, hotte aspirante...), d'une salle de bains, de toilettes et d'une terrasse séparée par une petite haie ou jardinet.

#### 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.

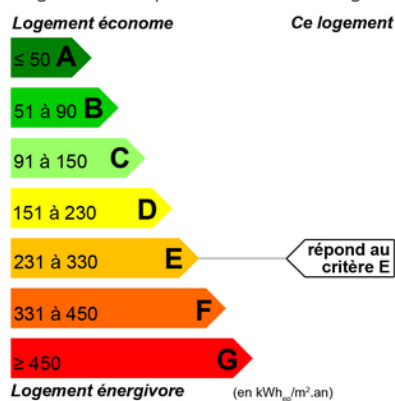
#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2006
  - Nombre de lots : 78
  - Equipements : Piscine, Laverie, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)

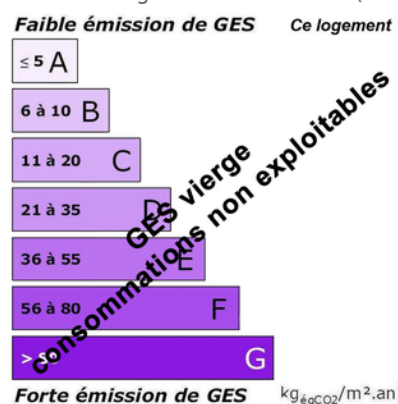
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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.

- Type de fiscalité :
  - Revente LMNP
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 44m<sup>2</sup>
  - Nombre de pièce(s) : 3
  
  - Nombre de WC : 1
  - Nombre de salle de bain : 1
  - Avec jardin

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 31/8/2024
- 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 : 2 semaines hors vacances pascale et jusqu'à fin juin
  
- Particularités : Le loyer total de 4542€ HT se décompose en un loyer financier de 4017€ plus 2 semaines d'occupation à prendre en basse saison estimées à 525€ HT.

- 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 5 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.