

# Résidence Tourisme - PIERRE ET VACANCES - FONT ROMEU 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 31m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence LE PEDROU à FONT ROMEU (66120).

- LE PEDROU
- Appartement T2

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

- FONT ROMEU (66120)
- Résidence Tourisme
- PIERRE ET VACANCES

- Prix : 50 000 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 2 955 €
- Rentabilité brute : 5.91 %
- Rentabilité nette : 4.64 %

- Taxe foncière : 321€
- Charges de copropriété annuelles : 311 €

#### LOCALISATION :

Située au cœur du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes, entre la France et l'Espagne, Font Romeu est connue comme la station la plus ensoleillée de France où la chaîne des Pyrénées s'étire jusqu'à perte de vue. À 1 600 m d'altitude, Font-Romeu a préservé son caractère familial et son authenticité tout en développant des équipements de tourisme et de loisirs. Cette harmonieuse alliance permet d'offrir une multitude d'activités et différents types d'accueil aux passionnés de la glisse comme aux amoureux de la nature, aux sportifs accomplis comme aux amateurs de détente.

L'hiver, le domaine de Font-Romeu-Pyrénées 2000 ouvre ses 54 km de pistes de ski alpin et son snow park. Les fondus de ski nordique disposent également de magnifiques parcours. Raquettes, chiens de traîneaux permettent de varier les plaisirs. Les journées estivales sont rythmées par la pêche, les randonnées, le VTT, le canyoning... Toute l'année, le centre multi-loisirs, la patinoire, la piscine, le parapente et les restaurants complètent l'animation de la station.

A découvrir à proximité de Font-Romeu : Cerdagne, les bains d'eau chaude, le célèbre petit train jaune, le grand four solaire d'Odeillo, la chapelle de l'Hermitage. La situation frontalière de Font-Romeu-Pyrénées 2000 est aussi idéale pour s'aventurer en Espagne ou descendre sur le littoral.

#### LA RESIDENCE :

Située au cœur de Font-Romeu, la résidence Le Pédrrou offre une vue splendide sur la chaîne des Pyrénées. La résidence est au centre de Font-Romeu et à proximité immédiate de tous les commerces et à 350 m de la télécabine qui rejoint les 58 km de piste du domaine skiable Font-Romeu/Pyrénées 2000.

Les activités de la résidence et des alentours : raquettes, snowboard, hockey sur glace, course de chiens de traîneaux, ping-pong, salle de musculation

Résidence rénovée en 2006 et en 2016

#### LA GESTION :

Center Parcs est une marque de résidences de tourisme et villages de vacances néerlandaise née d'un partenariat entre deux groupes : Center Parcs Europe et Center Parcs UK. L'enseigne a commencé ses activités aux Pays-Bas en 1968, mais a ensuite changé de propriétaire en 2003.

Dans l'objectif de son développement et de sa diversification, le groupe Pierre & Vacances en a fait l'acquisition pour donner lieu à l'ensemble Pierre & Vacances – Center Parcs. Le groupe Center Parcs gère aujourd'hui plusieurs domaines dans divers pays européens et au Royaume-Uni.

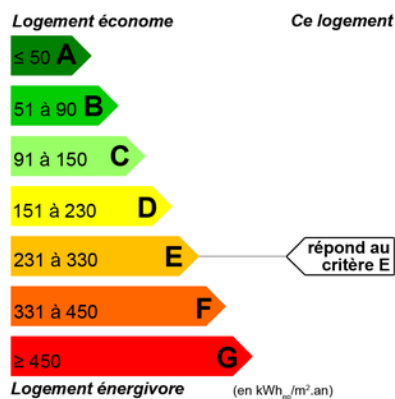
La Politique et la stratégie de développement du groupe Pierre & Vacances – Center Parcs se base sur l'acquisition de

résidences services et domaines. Le groupe mise sur le choix de l'implantation, mais aussi sur la qualité de l'ensemble des services offerts pour les clients.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

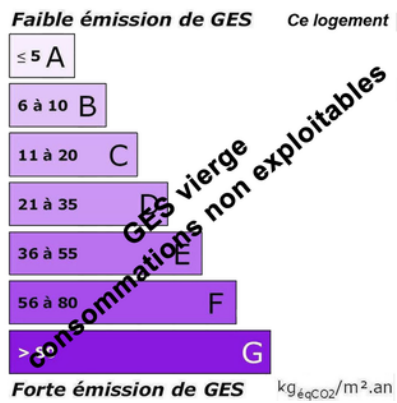
- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 1991
  - Nombre de lots : 73
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 31m<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) :

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.



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 10 ans
- Échéance du bail : 30/9/2026
- A la charge du gestionnaire : 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, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
- Particularités : NB : les rénovations d'usage ont été faites au renouvellement du bail en 2016.

- 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.