

# Résidence Tourisme SAINT SATURNIN LES AVIGNON 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 T3 de 55m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Rives du Lac à SAINT SATURNIN LES AVIGNON (84450).

- Les Rives du Lac
- Appartement T3
- SAINT SATURNIN LES AVIGNON (84450)
- Résidence Tourisme
- SUR DEMANDE

- Prix : 75 040 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 6 229 €

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 2020 Création Développement Patrimoine

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

- Rentabilité brute : 8.27 %
- Rentabilité nette : 6.64 %

- Taxe foncière : 675€
- Taxe ordures ménagères : 107 €
- Charges de copropriété annuelles : 457 €

#### LOCALISATION :

Saint Saturnin les Avignon est située à 10 minutes en voiture d'Avignon et de son célèbre palais des Papes, dans le département du Vaucluse, au creux des collines verdoyantes de la Graille et du Puy, face au Mont Ventoux. Aux portes du Lubéron, Saint Saturnin les Avignon est un village authentique baigné par l'atmosphère des villages provençaux de la Sorgue. Un site idéal pour découvrir le patrimoine exceptionnel du Vaucluse et l'art de vivre provençal.

Saint Saturnin les Avignon et ses alentours offrent un choix étendu de distractions : pêche, canoë-kayak, circuits pédestres, VTT, randonnées équestres, visite du Palais des Papes à Avignon, Châteauneuf-du Pape, Orange, Vaison-la-Romaine, le Pont du Gard, le Mont-Ventoux.

#### LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence les Rives du Lac qui est une résidence composée de 126 logements, répartis en maisons mitoyennes regroupées en 14 bastides provençales et 20 villas individuelles. L'appartement est entièrement meublé et équipé.

Parmi les services de la résidence : salle de gym, sauna, spa/bains à remous, piscine extérieure chauffée avec bassin pour enfants.

#### LA GESTION :

Avec ses 3 enseignes dont il est propriétaire, le groupe est l'un des gros opérateurs gestionnaires de résidences de tourisme. Une marque est dédiée aux résidences de tourisme à la mer, à la montagne et à la campagne. Une seconde marque gère les résidences hôtelières de centre ville. Enfin, une troisième marque gère les résidences étudiantes. Le groupe est détenu à 100% par ses dirigeants. Fort d'une existence depuis 1994, il a su développer ses compétences et son savoir faire pour dépasser aujourd'hui un CA de 37 000 000 € généré par plus de 52 résidences.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2005
  - Equipements : Piscine
  - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP

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.

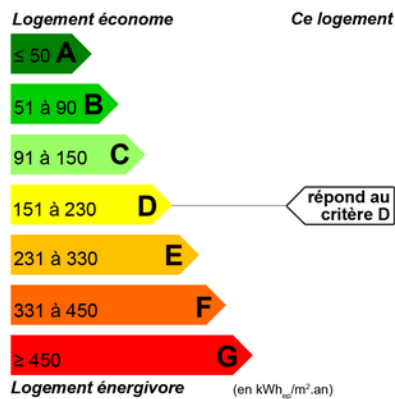
Copyright 2020 Création Développement Patrimoine

• Caractéristiques :

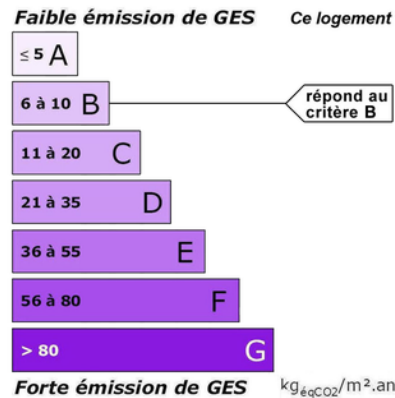
- Surface habitable : 55m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de salle d'eau : 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
- Échéance du bail : Tacite prolongation (31/12/2017)
- 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 Groupe Nemea gère la résidence jusqu'en 12/2018 : le bail est en tacite prolongation jusqu'au 31/12/2018, date à laquelle il prendra fin , conformément à la résiliation de bail qui a été signifiée en septembre 2017. Le bien sera donc libre de bail à partir du 1/1/2019. Les propriétaires de la résidence étudient actuellement des propositions de reprise d'exploitation par une autre société preneuse à bail.
  
- 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.