

# Résidence Tourisme SAUVE 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 Maison T3 de 43m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Portes des Sévennes à SAUVE (30610).

- Les Portes des Sévennes
- Maison T3
- SAUVE (30610)
- Résidence Tourisme
- SUR DEMANDE

- Prix : 38 970 €
- Dont mobilier : 1 500 €
- Loyer annuel HT : 2 372 €
- Rentabilité brute : 6.09 %
- Rentabilité nette : 3.19 %

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

- Taxe foncière : 533€
- Charges de copropriété annuelles : 593 €

#### LOCALISATION :

Le village de Sauve est située à 30 kilomètres de Nîmes et d'Alès, et à une cinquantaine de kilomètres de Montpellier. Cette cité médiévale gardoise labellisée « Village de Caractère » est bâtie à flanc de rocher, au pied de la Mer des rochers et est située en bordure du fleuve Vidourle. Sauve est un village médiéval très agréable et très visité durant le printemps et l'été. Le village abrite quatre monuments historiques : la maison de l'évêque classée en 2004, la maison Poch, l'ancien oppidum de Mus et la tour de Môle.

Aigemont, Anduze et Vezenobres sont des communes situées à proximité du village et sont autant de lieux à visiter et à explorer. De nombreuses activités culturelles, touristiques, sportives et nautiques sont proposées aux alentours avec la multitude de parcs aquatiques et parcs à thèmes présents dans le département, les divers jardins, aquariums, activités équestres, circuits de karting, les grottes et nombreux musées.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Les Portes des Cévennes est une résidence de tourisme de standing située à 2km environ des commerces de Sauve, et à 60km des plages de Camargue. La résidence, réalisée avec des matériaux naturels, est composée de 90 villas regroupées en 30 mas cévenoles sur un site d'environ 6 hectares s'ouvrant sur la garrigue.

Les équipements et services de la résidence : une piscine extérieure, une piscine intérieure chauffée, un club pour enfants, un court de tennis, un sauna, une salle de sport, des tables de ping-pong, prêt de jeux de société, prêt de chaise et de baignoire bébé et matelas à langer, un service de petit-déjeuner, une laverie et la location de télévision et linge de toilette. Toutes les maisons sont composées d'un séjour, d'une cuisine équipée (lave-vaisselle, plaques électriques, réfrigérateur, micro-ondes, grille-pain, cafetière électrique), d'une salle de bain ou de douche, WC séparés et d'une terrasse avec mobilier de jardin.

#### 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 : 2004
  - Nombre de lots : 90
  - Equipements : Piscine, Terrain de tennis, Laverie, Salle de fitness, Espace sauna, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)
  - LMNP Occasion
  - LMP

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.

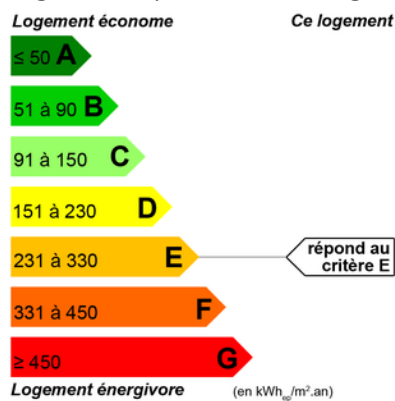
o LMNP

• Caractéristiques :

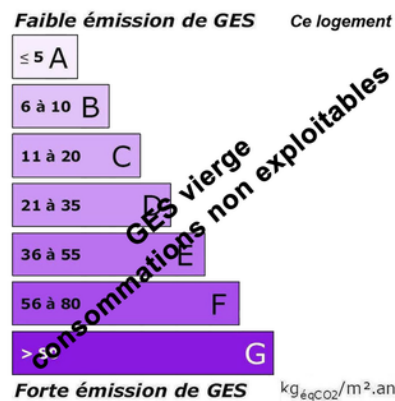
- o Surface habitable : 43m<sup>2</sup>
- o Nombre de pièce(s) : 3

- o Nombre de WC : 1
- o Nombre de salle de bain : 1

o Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



• Conditions locatives :

- o Location par : **bail commercial**
- o Durée de bail : 9 ans
- o Echéance du bail : 31/12/2026
- o 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 : Nombre de couchages : 4  
Un loyer complémentaire sera versé chaque année au bailleur en fonction de l'évolution du chiffre d'affaire annuel de la résidence (voir conditions du bail)  
Le bailleur pourra bénéficier d'un séjour d'une semaine par an, à titre gratuit hors périodes de vacances scolaires.  
Le bailleur aura également une réduction pour un ou plusieurs séjours accordée à hauteur de -20% du tarif public. (voir conditions du 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 4 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.