

# Résidence Tourisme - VACANCES BLEUES - DIVONNE LES BAINS 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 38m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Hôtel & Résidence La Villa du Lac à DIVONNE LES BAINS (01220).

- Hôtel & Résidence La Villa du Lac
- Appartement T2
- DIVONNE LES BAINS (01220)
- Résidence Tourisme
- VACANCES BLEUES

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 2019 Création Développement Patrimoine

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

- Prix : 149 655 €
  - Dont mobilier : 2 000 €
  - Loyer annuel HT : 7 994 €
  - Rentabilité brute : 5.34 %
  - Rentabilité nette : 4.82 %
- 
- Taxe foncière : 585€
  - Charges de copropriété annuelles : 190 €

#### LOCALISATION :

Divonne-les-Bains est située aux portes du Jura et des Alpes, à la frontière franco-suisse. Divonne-les-Bains est une ville thermale renommée, agréable, qui bénéficie d'un environnement exceptionnel grâce à la proximité du Lac Léman, des grandes forêts du Jura, et d'un panorama mythique sur le Mont Blanc.

Sa proximité de Genève, à seulement 15 km, lui permet aussi de bénéficier de son attractivité et de son dynamisme d'affaires et d'évènements. A proximité encore, la station de ski de La Faucille. Divonne-les-Bains est une ville touristique de villégiature qui, outre son casino et ses thermes, dispose d'un ensemble d'infrastructures de qualité faisant sa notoriété en France et à l'étranger : une base de loisirs autour du lac, un golf 18 trous, un château, un centre culturel, un théâtre-cinéma centenaire, un hippodrome, un centre nautique olympique, des équipements sportifs de haut niveau. La ville est donc très bien équipée pour bénéficier à plein de la dynamique économique du pays de Gex.

#### LA RESIDENCE :

Toute proche du lac de Divonne, la résidence Villa du Lac Hôtel et SPA bénéficie d'un cadre de verdure et d'équipements haut de gamme la rendant parfaitement adaptée au tourisme et au tourisme d'affaires. Elle est composée de 102 appartements spacieux et bien équipés (climatisation individuelle, visiophone, cuisines américaines équipées, lave-vaisselle, lave-linge). Outre le salon-bar et le restaurant L'Atelier, l'espace bien-être de la résidence met à disposition spa, jacuzzi, hammam, salle de soins esthétiques et salle de sport.

Pour l'organisation des séminaires, mariages et autres réceptions, la résidence dispose de 8 salles modulables.

#### LA GESTION :

Vacances Bleues est une chaîne hôtelière forte de 40 ans d'expériences et 140 destinations en France et à l'étranger. Depuis 1971, Vacances Bleues a mis l'accent sur les destinations qui riment avec « découverte et épanouissement du corps et de l'esprit », raison pour laquelle de nombreux hôtels et résidences du groupe disposent d'un spa.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2006
  - Nombre de lots : 102
  - Equipements : Piscine, Ascenseur, Salle de fitness, Salle de réunion, Espace sauna, Espace hamman, Jacuzzi, Espace détente, Climatisation
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :

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 vente : 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.

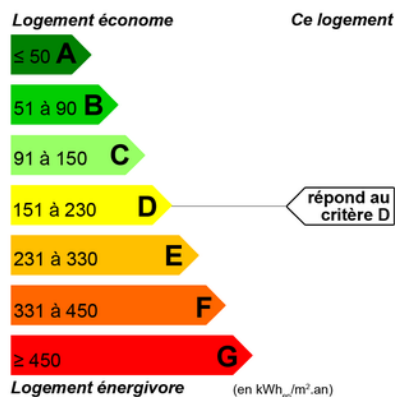
Copyright 2019 Création Développement Patrimoine

- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

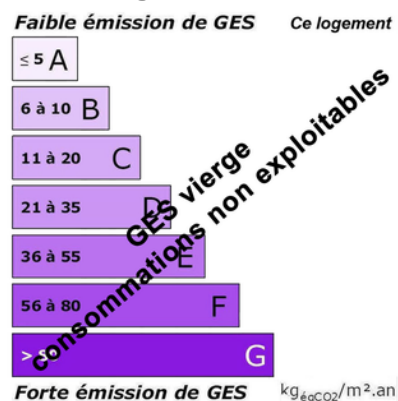
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 38m<sup>2</sup>
- 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 :

- Location par : **bail commercial**

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

- Durée de bail : 12 ans
  - Echéance du bail : 28/2/2030
  - A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606.
  - A la charge du propriétaire : les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- 
- 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 7 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.