



Résidence Tourisme - ZENITUDE HOTEL-RESIDENCES - SIX FOURS LES PLAGES

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 65m² en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Le village vert à SIX FOURS LES PLAGES (83140).

- Le village vert
- Appartement T3
- SIX FOURS LES PLAGES (83140)
- Résidence Tourisme
- ZENITUDE HOTEL-RESIDENCES

- Prix : 106 400 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 11 042 €
- Rentabilité brute : 10.38 %
- Rentabilité nette : 8.61 %

- Taxe foncière : 1250€
- Taxe ordures ménagères : 190 €
- Charges de copropriété annuelles : 433 €

LOCALISATION :

Six-Fours-les-Plages (34897 habitants en 2010) est située dans le département du Var et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur à 3 km de La Seyne. Dès 2003, les communes de Six Fours, La Seyne et Ollioules se sont regroupées au sein de l'Office de Tourisme de l'Ouest Var afin de mettre en commun leurs compétences touristiques. La diversité et la complémentarité de ces 3 communes ont forgé l'identité de leur territoire touristique entre les hameaux, les ports, les festivals et les richesses culturelles, naturelles et historiques.

Six-Fours-les-Plages, station Classée de Tourisme depuis 1928, recèle de nombreux joyaux le long de ses 18 km de côtes

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.



protégées : plages du littoral, criques secrètes et parc forestier préservé ; excursions sur la presqu'île du Gaou, l'archipel des Embiez et une gastronomie riche des saveurs du sud.

LA RESIDENCE :

Située à Six-Fours-les-Plages, à seulement 5 minutes du centre-ville, proche de la gare La Seyne-Six Fours. La résidence est située dans un parc d'activité et accueille la clientèle tourisme et la clientèle affaires. Proche de la mer et de l'arrière pays varois elle permet d'accéder à toute sorte de loisirs de manière aisée. Toulon offre un large éventail de visites culturelles et d'activités nautiques. Les plages à proximité de la résidence feront la joie des plus grands comme des plus petits. Plages de sable ou petites criques discrètes s'étalent tout au long de la côte à deux pas de la résidence.

La résidence Appart'City Six Fours les Plages est composée de 82 appartements entièrement meublés et équipés.

Les services de la résidence : parking privé surveillé, piscine extérieure, salle de fitness, salle de séminaire, parking et sauna.

LA GESTION :

Zénitude Hôtel-Résidences est une société d'exploitation créée en 2009 qui gère aujourd'hui avec succès 20 résidences (Annecy, Antibes, Besançon, Béziers, [Bordeaux](#), Divonne, Evian, Versailles, Saint Nazaire, Toulouse...).

Depuis sa création, la société poursuit son développement en se focalisant sur la reprise de résidences où il est possible d'améliorer et de rationaliser la gestion.

Zénitude propose ainsi des appart-hôtels aux prestations et aux services de haute qualité tout en maintenant un ratio qualité/prix optimum dans des situations idéales.

La société comptabilise en 2016 un chiffre d'affaire de 1 263 300€ pour un résultat net de 66 700€.

Pour l'année 2017, elle comptabilise un CA de 1 396 400€ pour un résultat net de 24 800€.

Pour l'année 2018, elle comptabilise un CA de 1 429 387€ pour un résultat net de 39 176€.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :


- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2006
 - Nombre de lots : 82
 - Equipements : Piscine, Ascenseur, Terrain de tennis, Laverie, Salle de fitness, Espace sauna, Espace détente, Climatisation
 - [Site internet de la résidence](#)


- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 65m²
 - Etage : 1
 - Nombre de pièce(s) : 3



- Nombre de WC : 2
- 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**
 - Durée de bail : 9 ans
 - Echéance du bail : 12/6/2024
 - 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.

 - Particularités : A son échéance, le bail a été tacitement reconduit pour la même durée avec faculté pour le preneur de donner congés à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais des articles L 145-8 à L 145-13 du Code de Commerce. Le preneur pourrait proposer un ajustement de loyer lors de la prochaine échéance triennale, dans les formes et conditions des articles L145-8 à L145-30 du Code de Commerce.
Un nouveau bail est en négociation. Nous anticipons une baisse de 30% du loyer.

- 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.