

CONSULTIS PATRIMOINE



CONSULTIS PATRIMOINE

27 avenue de l'Opéra
75001 PARIS

Tél. : 01 43 43 60 66

Port. : 06 08 56 83 62

Email : franck.

bleines@consultis-patrimoine.com



Un cadre magnifique au coeur de la Presqu'île



HYERES - GIENS

Riviera Beach Club

Photos non-contractuelles

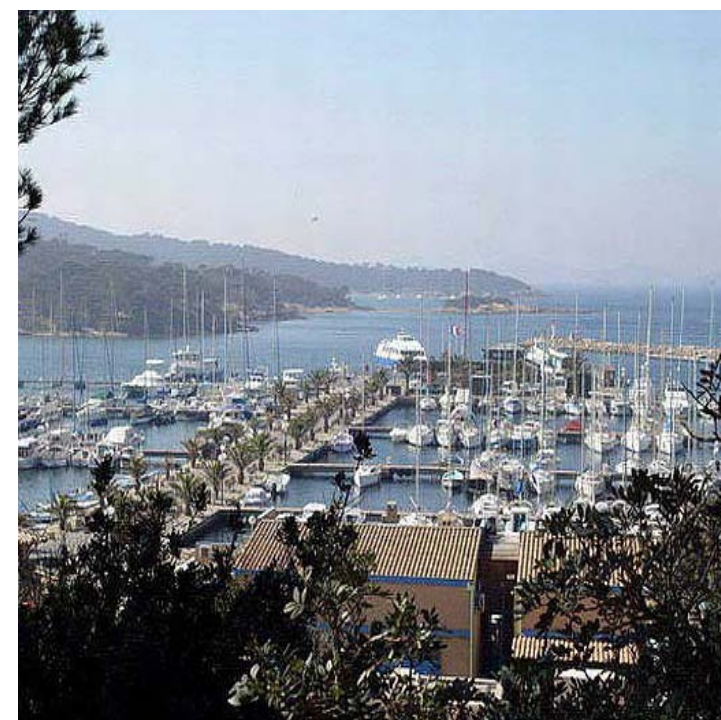


Un site naturel exceptionnel

La région PACA est la première région touristique de France. La presqu'île de Giens, longue de 6 km, est reliée au continent par deux isthmes formant le double Tombolo et sépare les deux versants maritimes. Un bassin de 27000 ha situé face aux îles de Porquerolles, Port Cros et le Levant, joyaux mondiaux pour la voile de plaisance et de compétition.

La presqu'île de Giens dessine la partie la plus méridionale de la Côte d'Azur, on y compte plus de 3000 heures d'ensoleillement annuel. Elle est entourée d'eau des 3 côtés, et subit l'influence équilibrante de la mer. Une pittoresque promenade permet d'en faire le tour dans une magnifique pinède, au pied de laquelle on découvre de superbes petites criques, sans oublier les 10 km de plage dont la plage de l'Almanarre avec son spot de funboard, le plus connu de France.

L'île de Porquerolles, à 20 minutes en bateau au départ de la Tour Fondue (Presqu'île de Giens) est la perle des îles d'Hyères avec ses eaux turquoise et les nombreuses possibilités de randonnées pédestres qu'elle offre. Quant au Parc national de Port-Cros (à 1h de la Presqu'île de Giens), il couvre 700 hectares de terres émergées et 1 288 hectares de surfaces marines ce qui en fait le premier parc marin européen.



Une situation privilégiée

"Le Riviera Beach Club" se trouve à deux pas de la ville de Hyères, entre Cassis et Saint-Tropez, face aux îles de Porquerolles, Port-Cros, Le Levant... dans une magnifique pinède de 8 hectares. Facilement accessible par les grands axes autoroutiers, sa situation privilégiée entre salins, champs de lavandes, plages et calanques, permet la découverte de la faune et la flore des massifs des Maures et de l'Estérel...

La résidence située au coeur d'un parc entièrement sécurisé propose 148 appartements qui feront l'objet d'une rénovation ; elle bénéficie d'un accès direct à une plage de sable fin, ainsi que de deux piscines chauffées à 28° et ouvertes d'Avril à Octobre.

"Le Riviera Beach Club", dispose également de deux restaurants avec terrasses couvertes dont un en bord de mer et un ensemble de piscines, d'une salle climatisée modulable de 50 à 300 personnes pour les séminaires et banquets... ainsi que de toutes les activités sportives incluses ou payantes (piscine, boulodrome, volley, basket, voile, tir à l'arc, plongée...). Belambra possède déjà un autre club sur la Presqu'île, fort de son succès, le groupe a décidé du rachat et de la rénovation du "Riviera Beach Club". Les appartements de type 2 ne sont pas éligibles à l'amendement Bouvard du fait de leur année de construction (2002).



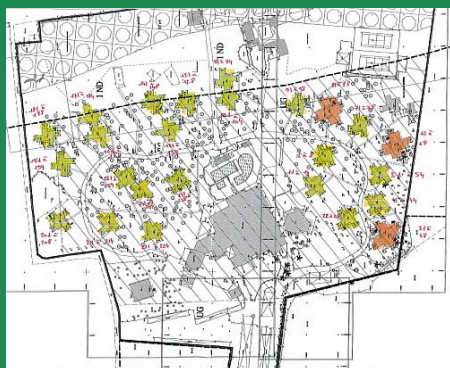
Un accès direct à une plage de sable fin



VUE AERIENNE



REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



Plage de la résidence



Entrée de la résidence



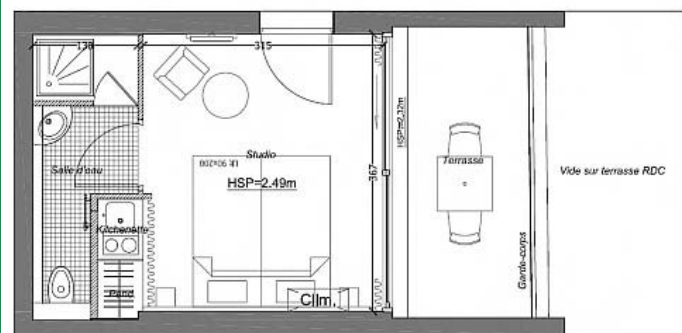
Exemple de logements



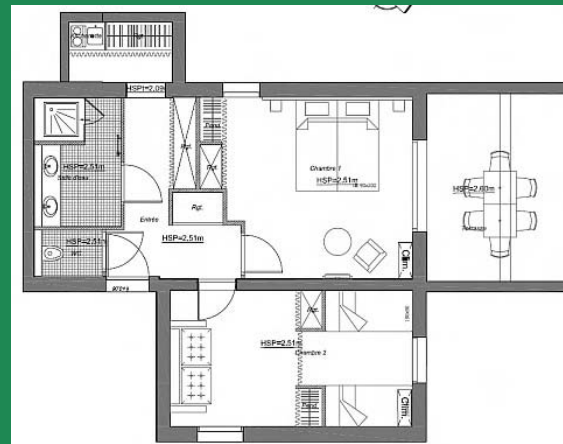
Piscine



Terrasse



Exemple de studio



Exemple de T2

Exemples de réalisation :
BELAMBRA



BELAMBRA

Créé en 1959, sous le nom de VVF, BELAMBRA CLUBS a été un précurseur dans sa recherche de sites naturels remarquables. Aujourd'hui, c'est donc un ensemble unique d'emplacements préservés et de paysages exceptionnels qui est proposé à sa clientèle.

N°1 des clubs de vacances en France à destination des familles françaises et européennes, Belambra commercialise 57 destinations en France auprès de plus de 500 000 clients chaque année et auprès de 2.000 groupes et séminaires.

Les sites Belambra sont également uniques par les écrans naturels qui les entourent : parc de 34 hectares à la Presqu'île de Giens, parc de 25 hectares à Belgodère, parc de 22 hectares à Grasse...

FRAIS PRIS EN CHARGES	PRENEUR (Gestionnaire)	BAILLEUR (investisseur)
Réparation de toutes natures à l'exclusion des réparations définies à l'article 606 du code civil	X	
Réparation définies à l'article 606 du code civil	X	
Taxe foncière (Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à refacturer au Preneur)		X
Assurance propriétaire non-occupant		X
Charges de copropriété		X

LE BAIL :

• **Durée du bail :**

De l'achèvement des travaux au 30 septembre 2021

• **Paiement des loyers :**

Trimestriellement à terme échu les 31/01, 30/04, 31/07, 31/10

• **Franchise de loyers :**

Carence : non

• **Renouvellement du bail :**

Le Bailleur s'interdit toute faculté de résiliation pendant la durée des 1er et 2ème renouvellements

• **Prise effet du bail :**

A l'achèvement des travaux

• **Révision du loyer :**

Le loyer annuel sera indexé pour la première fois le 1er octobre 2014 et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, de 6 % par échéance triennale.

• **Cession / Interruption bail :**

En cas de cession, le Preneur restera solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant du bail, ainsi que du paiement des loyers pendant la durée du présent bail.

• **Occupation :**

• **Condition préférentielle catalogue :**



Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1500 euros à l'ordre du notaire
Date de notification	4ème trimestre 2011
Notaire de l'opération	ETUDE LACOURTE
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	250 euros H.T/an/par lot à la charge du bailleur
Taxe foncière	Env. un mois de loyer
Références cadastrales	section EY n°02 et n°05
N° PC	N° Existant accordé le
Adresse	Lieu-dit La Capte route de Giens 83400 HYERES - GIENS
Avancement de la TVA par le promoteur	non
Cabinet comptable	Obligatoire : non

**Loueur en meublé
éligible à la réduction**

** Dans le cadre du dispositif fiscal présenté nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

Les atouts du programme

- PACA : 1ère Région Touristique de France
- Un emplacement très rare sur la Presqu'île de Giens, face aux îles de Porquerolles, Port-Cros, Le Levant...
- Exception d'un site préservé de 8 ha bordé par la mer
- Dernières opportunités d'investissements sur la Presqu'île
- Des appartements entièrement rénovés

Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE *
Livraison	2ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 160 632,00 € à 385 016,00 € HT
Rentabilité brute	4.20 % à 5.00 % HT/HT

