



Renseignements

Réservation



CABINET FISCAL URIOS

76 allée Jean Jaurès - BAL n°35
31000 TOULOUSE

Tél. : 05 61 63 78 26

Fax. : 05 61 99 08 87

Port. : 06 83 84 74 66

Email : urios@actifsplus.fr



A mi-chemin entre Toulon et Fréjus-St Raphaël



LE LUC

Document non contractuel **Domaine des Oliviers**





Le Luc, situé au carrefour des principaux axes de communication du Var

Aux portes de la Côte d'Azur et des Alpes de Haute Provence, le Var est l'un des départements les plus touristiques de France (2ème après Paris). Le département possède deux centres économiques. Le premier est situé dans la région de Toulon, où il y a une grande industrie compétitive. L'autre centre économique se situe à Fréjus-St Raphael, spécialisé dans les services (immobilier, finances, gestions de fortunes....) et dans les hautes technologies.

Situé au nord-est de Toulon, près du Massif des Maures et du Verdon, Le Luc-en-Provence bénéficie d'un emplacement privilégié, à mi-chemin entre Nice et Marseille et à seulement 30 minutes de Saint-Tropez et à moins d'une heure de Toulon et de Cannes. La ville est facilement accessible par l'A8 et par la RN7. La commune compte près de 9.000 habitants et connaît une croissance démographique plutôt régulière depuis 40 ans, avec une accélération depuis le milieu des années 90. A Noter que 25% des habitants ont moins de 20 ans et que 20% ont plus de 65 ans.

Le Luc se caractérise par ses ruelles et ses places atypiques qui entremêlent ombre et soleil jusqu'aux flancs des collines. Le centre-ville est dominé par la Tour Hexagonale et le campanile de la tour romane de l'Horloge.

Document non contractuel



Un environnement calme et verdoyant

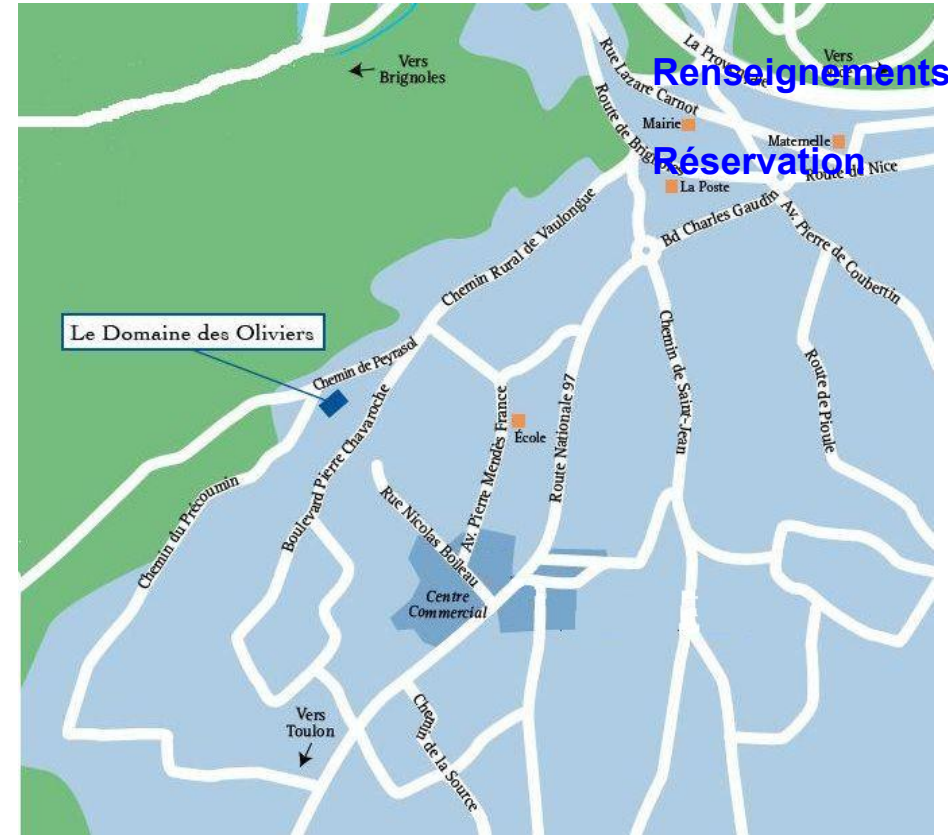
Adossé au massif des Maures et proche des Gorges du Verdon, Le Domaine des Oliviers profite d'une situation idéale, au coeur d'un secteur calme et verdoyant. Entre vignes et pinède, le quartier offre un environnement paisible organisé autour d'un bel espace paysager.

Les commerces, écoles, zones d'activités économiques et infrastructures culturelles et sportives ne sont situés qu'à 5 minutes de la résidence.

La résidence s'organise autour de 4 immeubles composés de 12 appartements, de 2 et 3 pièces, ainsi que de 34 maisons individuelles, de 2 et 3 chambres. Au coeur d'îlot, une piscine privative permet de profiter du soleil et de la douceur méditerranéenne.

Les terrasses et balcons bénéficient d'une exposition idéale qui confère à la résidence une vue dégagée sur des jardins privatifs.

La résidence bénéficie également de prestations de qualité (salle de bains équipée...) et du label BBC.



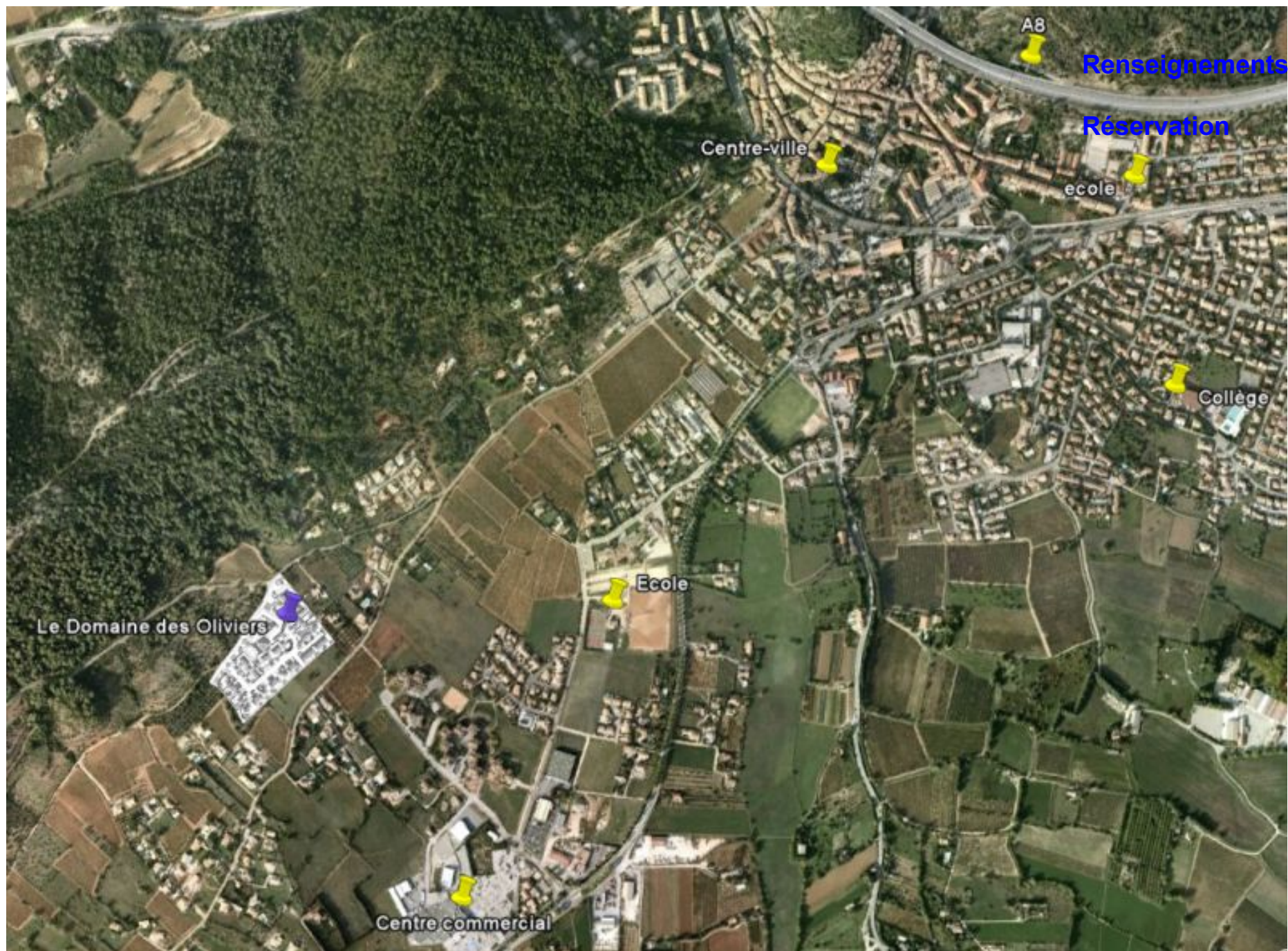
A proximité du centre-ville et des commerces



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

VUE AERIENNE



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

REPORTAGES PHOTOS



plan de masse



Entrée de la résidence



Centre scolaire avec vue sur le foncier

Renseignements
Réservation



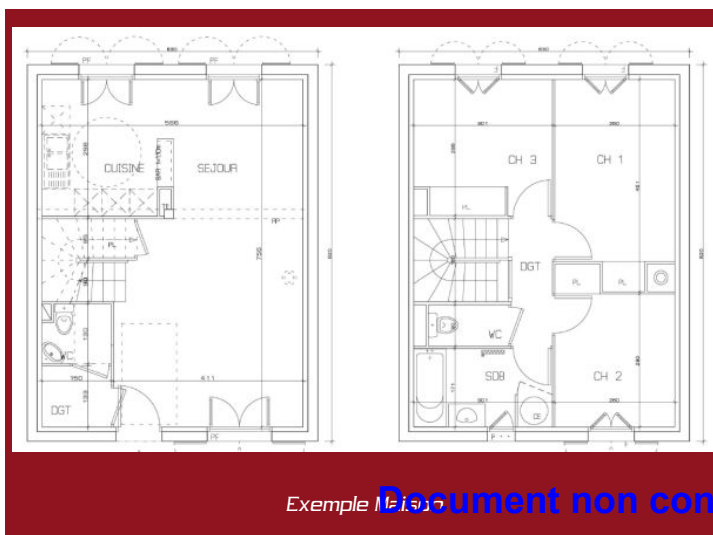
Ecole à proximité



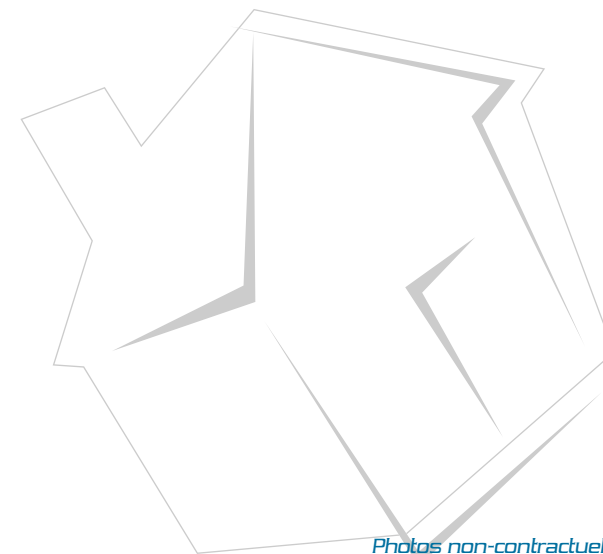
Environnement



Environnement



Exemple Document non contractuel



Photos non-contractuelles

LE MANDAT :

• **Durée du mandat :**
3 ans

• **Païement des loyers :**
Trimestriel à terme échu, le 10 du mois suivant

• **Renouvellement du mandat :**
Part tacite reconduction

• **Prise effet du mandat :**
A la livraison

• **Garanties :**

- **Loyers impayés:** 100 % du loyer et des charges sans franchise et sans plafond

- **Carence du locataire:** 6 mois de loyers avec franchise de 3 mois

- **Vacance du locataire:** 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois en cas de congé classique et 2 mois en cas de congé réduit

- **Dégradation immobilière:** pas de plafond

Renseignements

Réservation

Le promoteur: KAUFMAN AND BROAD

Historiquement très implanté sur Paris Ile de France depuis près de 40 ans, Kaufman and Broad conçoit, développe, construit et commercialise des maisons individuelles en village, des appartements et des bureaux pour le compte de tiers. Le Groupe est l'un des premiers développeurs-constructeurs français par la combinaison de sa taille, de sa rentabilité et de la puissance de sa marque.

Le gestionnaire: FONCIA

Depuis 1972, FONCIA se définit comme le Leader de la gestion (locative et gestion de copropriété) et de la transaction immobilières en France. 1er gestionnaire de biens locatifs en France pour les biens d'habitation,

Foncia s'engage vis-à-vis des propriétaires en terme de rigueur, de responsabilité, de sécurité, d'efficacité et de simplicité. Foncia a rejoint le Groupe Banque Populaire au cours de l'année 2007.

FRAIS PRIS EN CHARGES	PROMOTEUR	INVESTISSEUR
Intérêts intercalaires		X
Frais de notaire		
Frais d'hypothèques		X
Frais de dossier		



Document non contractuel

Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1 500 € à l'ordre de la banque PALATINE
Date de notification	1er trimestre 2011
Notaire de l'opération	BOUCAUD
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	En attente
Taxe foncière	env. 1 mois de loyer
Références cadastrales	Section E Parcelle 186-187-188
N° PC	N° 083 073 10 B0047 accordé le 09/07/2010
Adresse	Chemin de Précoumin 83340 LE LUC

Les atouts du programme

- Le Var, département de la région PACA, qui connaît la plus forte croissance démographique.
- Le Luc, une situation privilégiée entre les pôles économiques de Toulon et Fréjus-St Raphaël.
- Le Domaine des Oliviers situé dans un environnement calme, au pied du massif des Maures.
- A 1 km du centre-ville et de ses commerces.
- Résidence bénéficiant d'une piscine en cœur d'îlot.

Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	3ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 213 490,00 € à 250 490,00 € TTC
Rentabilité brute	3.78 % à 4.3 % Loyer brut

Renseignements

Réservation



** 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.*

Document non contractuel

Photos non-contractuelles