Immeuble de rapport

31 rue Pierre Ledent

MONTREUIL-SUR-MER

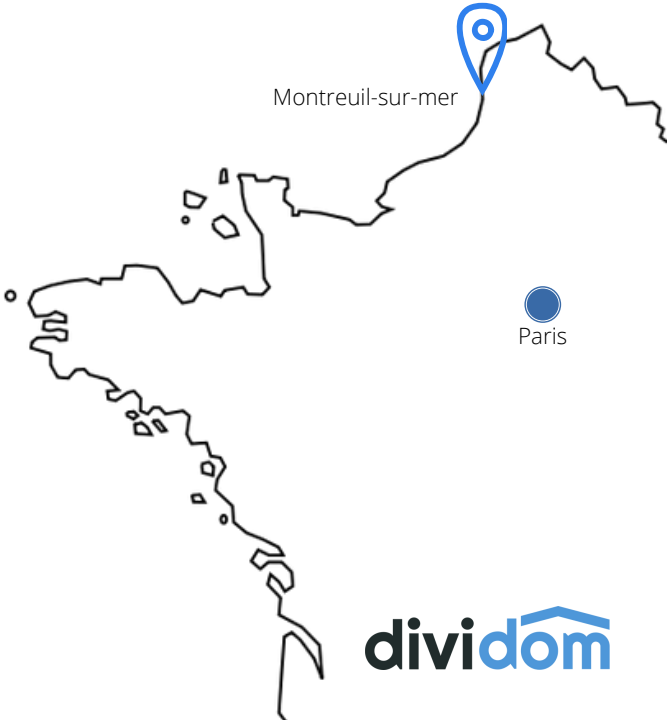
dividom

Ville de Montreuil-sur-Mer

Montreuil-sur-Mer est une petit ville du Pas-de Calais idéalement située à proximité de plusieurs plages bien connues de la Côte d'Opale : le Touquet, Paris Plage ou encore Berck-sur-Mer.

Malgré sa faible population et sa petite taille, c'est une ville relativement importante, chef-lieu d'un arrondissement départemental comptant 164 communes dont Berck et Étaples.

Montreuil-sur-mer est considéré comme étant l'une des plus belles villes de la Côte d'Opale, notamment grâce à son riche patrimoine historique. On retrouve plusieurs vestiges médiévaux pouvant y attester : ses 3 kilomètres de remparts édifiés durant le règne de Saint-Louis, une abbatiale, un Hôtel-Dieu, ou plusieurs hôtels datant du 18ème siècle.



dividom

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

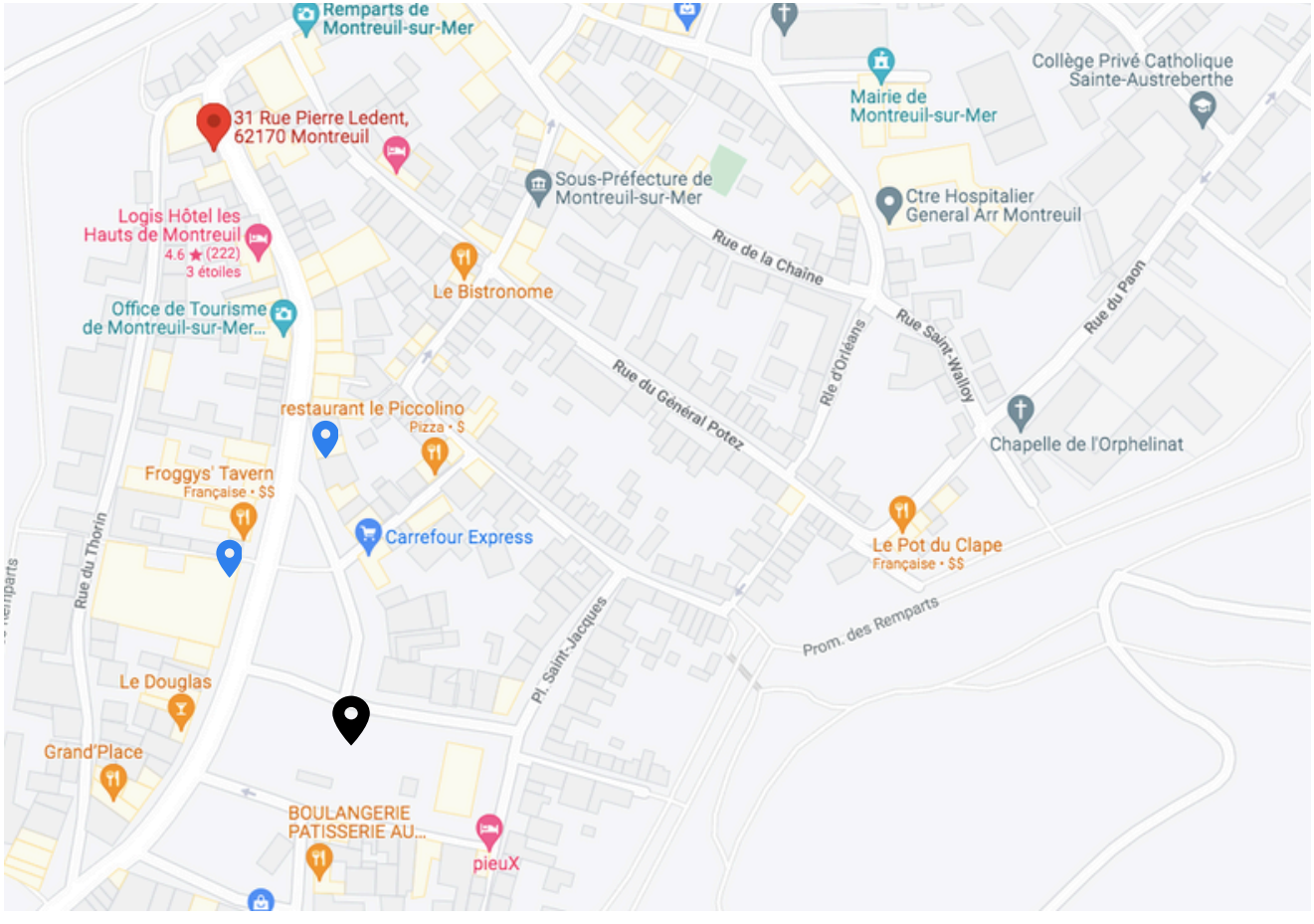
Idéalement situé à quelques mètres de la Place du Théâtre à Montreuil-sur-Mer, ce bien avec vue sur les remparts se trouve au coeur du centre-ville, dans une rue commerçante. Le bâtiment, ancien Crédit Lyonnais est en très bon état extérieur.

Cet immeuble de rapport à usage mixte (commerce et habitations) se compose de :

- **RDC :** 1 local commercial
- **1er étage :** 1 appartement
- **2ème étage :** 1 appartement
- **3ème étage :** 1 appartement

dividom

SITUATION DU PROJET



Immeuble de rapport

Commerces

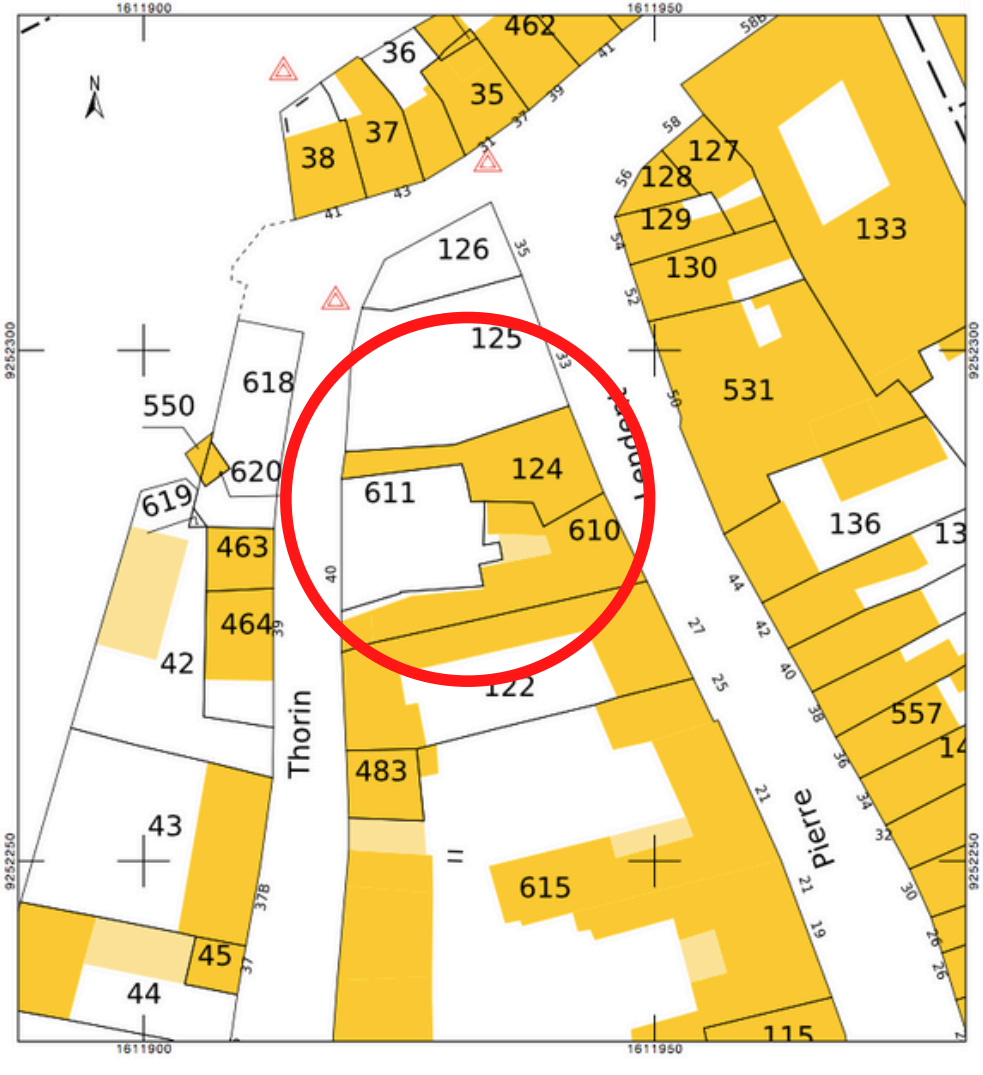
Place du théâtre

Restaurants/bars

Hôtels

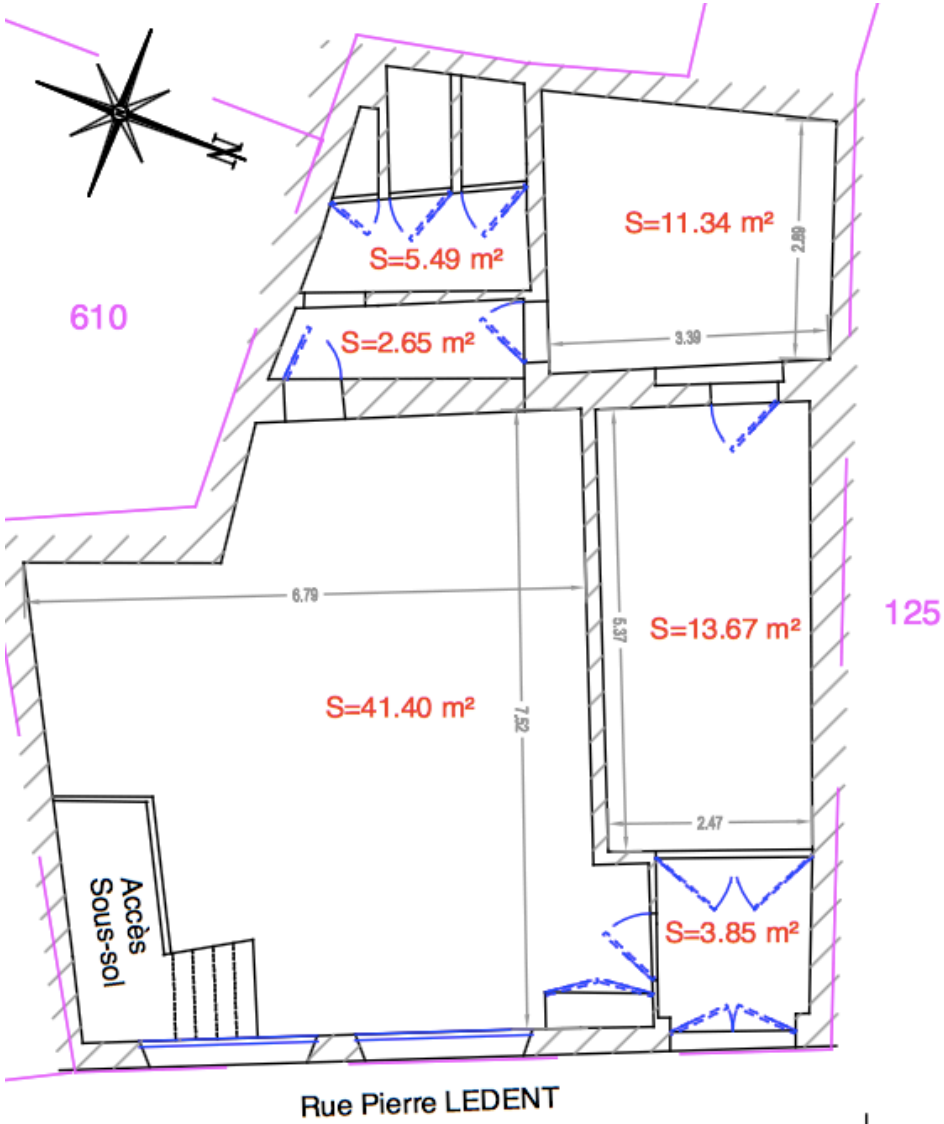
dividom

CADASTRE

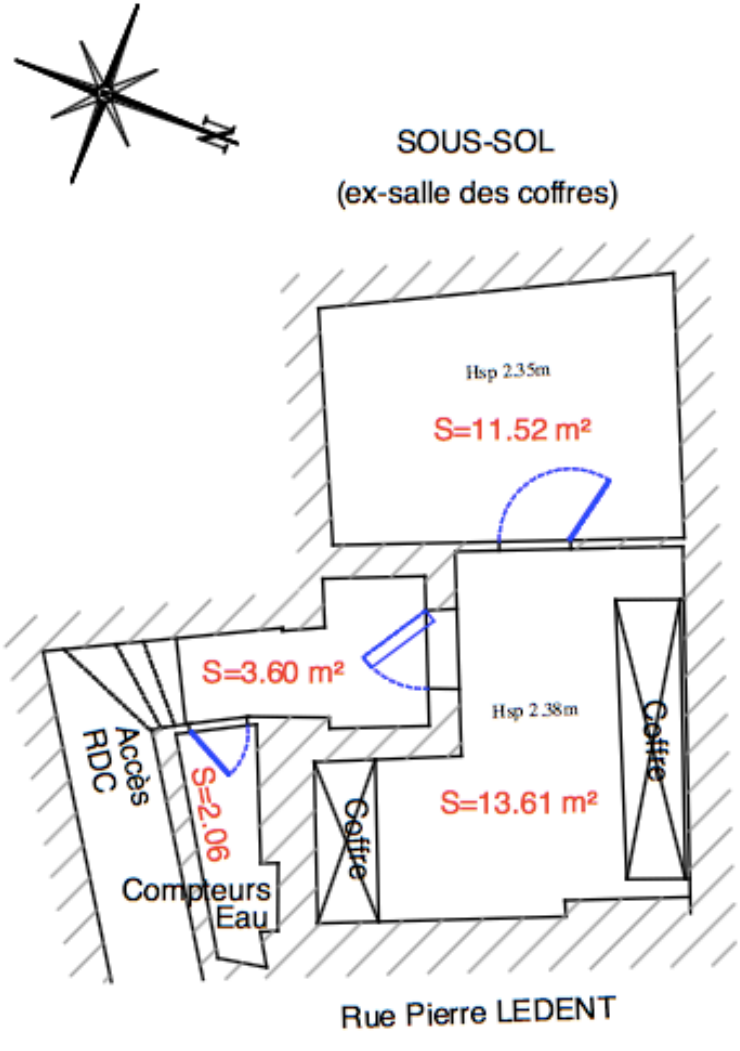


dividom

PLAN RDC



PLAN CAVE ET RDC



PHOTOS DES EXTÉRIEURS

PHOTOS DES INTÉRIEURS

PHOTOS DES INTÉRIEURS

dividom

LES AVANTAGES DU PROJET

Proximité Côte d'Opale (Le Touquet, Stella Plage)

Prix au m² attractif

Bail commercial 3/6/9 ans

En centre ville de Montreuil-sur-Mer

Stationnement gratuit à proximité

Taxe foncière et petits travaux à la charge du locataire

LE COORDINATEUR DU PROJET

Dividom propose une solution d'investissement innovante et simplifiée pour permettre à tous d'investir dans l'immobilier. Grâce à votre accès à votre espace personnel «La communauté» vous suivez votre investissement en ligne quand vous le souhaitez, en temps réel et en quelques clics. Vous avez accès à :

- **Un fil d'actulalités**
- **Un coffre fort documents**
- **Une galerie photo**
- **L'état financier de votre investissement**
- **La valeur des parts**
- **Un système de votation**
- **Les loyers perçus**
- **L'état des aménagements**

Dividom agit comme un véritable chef d'orchestre de votre projet immobilier et met en relation tous les acteurs immobiliers pour optimiser votre investissement.

dividom

LES CHIFFRES DU PROJET

Taux de distribution annuel 7,33%

Loyer annuel	12 000€
Frais de gestion	600€
Frais Dividom	600€
PNO	320€
Frais bancaire	120€

Budget total 144 000€

Prix net vendeur	100 000€
Frais de notaire	8 000€
Trésorerie	2 617€
Frais Dividom	12 000€
Travaux	12 000€
Frais divers	8 883€
Frais constitution SCI	500€

LES CHIFFRES DU PROJET

FINANCEMENT EN CAPITAL
72 000€

LA SCI à l'IS permet de bénéficier de l'amortissement du bien. Les revenus immobiliers générés seront taxés à l'impôt sur les sociétés.

Les dividendes distribués et les intérêts du compte courant d'associés seront taxés à l'impôt sur les revenus de chaque associé au prorata du nombre de parts qu'il détient ou au PFU (Prix Forfaitaire Unique).

FINANCEMENT EN CCA
72 000€

L'utilisation du compte courant d'associé permet de vous distribuer des revenus complémentaires obtenus grâce aux loyers générés par le projet et non fiscalisés

Parts disponibles..... 72
Prix/part..... 2 000€
Montage juridique..... SCI à l'IS

PLANNING PRÉVISONNEL

Réalisation des travaux

Acquisition de l'immeuble par Dividom

Dec 2024	Jan 2025	Fev 2025	Mars 2025	Avr 2025	Mai 2025	Juin 2025

Premiers loyers perçus

dividom

CONTACTS

Alban BREIG
07 84 95 60 48
alban.breig@dividom.com

Valentin SENECHAL
07 84 96 29 55
valentin.senechal@dividom.com

Mathis COSSE
06 95 50 73 02
mathis.cosse@dividom.com

Jules Caulliez
06 67 50 66 23
jules@dividom.com

Matthieu Causeret
06 83 58 06 77
Matthieu.causeret@dividom.com