

RÉSIDENCE

Le Clos du Sable Blanc

**ERMITAGE LES BAINS
LA REUNION (97)**



EMPLACEMENT

Une vue imprenable sur le lagon....

Située à l'ouest de l'île à 35 kilomètres de Saint Denis, sur la côte sous le vent, Saint Gilles les Bains est la station balnéaire emblématique de l'île de la Réunion.

Saint Gilles Les Bains accueille sur son territoire de nombreuses infrastructures socioculturelles : 7 écoles (de la maternelle au collège), bibliothèque...

C'est également la localité la plus densément fournie avec ses équipements à vocation touristique: hôtels, restaurants, port de plaisance, aquarium, théâtre de plein air, jardin botanique, héliport etc...



Saint Gilles les Bains possède les plus belles plages réunionnaises, plages de sable blanc donnant sur le lagon.

La résidence intègre le futur lotissement « Vert Lagon » qui se situe au lieu dit Ermitage les Bains, ville de Saint Gilles les Bains sur la commune de Saint Paul, site exceptionnel, bordé à l'ouest par la voie urbaine de la Saline, au sud par la ravine de la Saline Nord.

Il se distingue également pour sa vue panoramique sur le lagon de l'Hermitage.

29 APPARTEMENTS DU STUDIO AU 4 PIÈCES DUPLEX

A Saint Gilles les Bains, l'Hermitage les bains est un quartier très prisé avec sa vue imprenable sur le lagon.

La résidence « Le Clos du Sable Blanc » est composée de quatre bâtiments comprenant 29 logements du T1 au T4 Duplex sur 2 niveaux habitables.

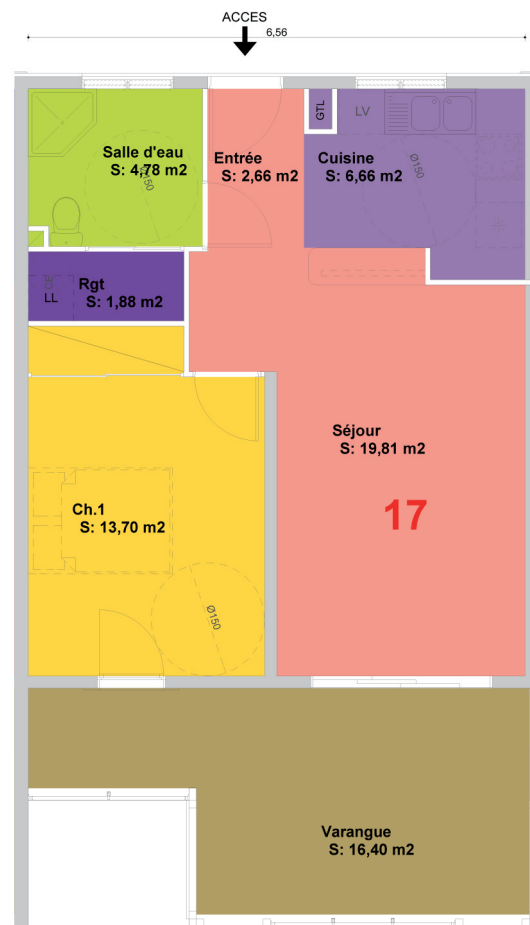
Dans un esprit de petite résidence de charme avec pour chaque logement son entrée individualisée, elle disposera d'une piscine collective et d'un joli parc arboré de 3 500 m² et de jolies vues sur l'Océan.

Tous les appartements sont équipés de chauffe eaux solaires.

La résidence sécurisée est accessible à partir d'une voie commune livrée par l'aménageur.

L'entrée principale se fait par un portillon métallique avec ouverture-fermeture automatique donnant dans la résidence.

Chaque logement dispose d'une entrée personnalisée. Des accès piétons secondaires permettront de relier la résidence aux promenades piétonnes du lotissement.



Exemple d'un appartement 2 pièces.

GESTION ET GARANTIES

Gestion ARH IMMOBILIER

6,50 % HT des encaissements.

Garanties ARH IMMOBILIER

5,3 % TTC des encaissements.

Total : 12,35 % TTC

Détail des garanties :

Loyers impayés
Durée illimitée, sans franchise

Détériorations immobilières
Dommages matériels : 4 mois de loyer
Pertes immatérielles : 2 mois de loyers

Contentieux
A concurrence des frais réels

Vacance locative
100 % du loyer (hors charges pendant 6 mois, par année), 2 mois de franchise

Fiche administrative

Adresse de l'opération
Lotissement Vert Lagon
Ermitage les Bains
97434 Saint-Gilles les Bains

Promoteur
CBO TERRITORIA

Notaire
Maître POPINEAU
11 bis avenue Victoire
97400 Saint-Denis

Gestionnaire
ARH IMMOBILIER
1 ter Résidence Claire 1
26, rue du Saint Alexis
97434 Saint-Gilles les Bains

Date de livraison prévisionnelle
1^{er} trimestre 2011

Date d'actabilité prévisionnelle
2^{eme} trimestre 2010

Dispositif SCCELLIER DOM

L'essentiel

La loi Scellier DOM peut se résumer comme étant un dispositif fiscal permettant aux contribuables souhaitant réaliser un investissement locatif Outre-mer de bénéficier d'avantages fiscaux des plus importants.

Les avantages fiscaux

Cette loi concerne tous les biens dont l'acte d'acquisition est signé à compter du 1^{er} janvier 2009. C'est une réduction d'impôt de 40 % du prix de revient étalée sur 9 ans (pour l'acquisition d'un seul logement par an d'un coût maximal de 300 000 euros).

Avec la loi Scellier DOM (secteur intermédiaire), l'acquéreur peut bénéficier d'une réduction supplémentaire de 2 % par an, s'il conserve son bien encore 6 ans.

La réduction d'impôt est alors de 52 % du prix de revient.

Les personnes concernées

- Toute personne payant au minimum 5 000 € d'impôts par an.
- Les personnes souhaitant gommer leurs revenus fonciers.

Les objectifs

- Réduire ses impôts.
- Protéger sa famille.

