ENSEMBLE IMMOBILIER
LA BASTIDE DE SEROU (09)



ENSEMBLE IMMOBILIER
LA BASTIDE DE SEROU (09)

Avertissement

Ce mémorandum contient des informations confidentielles destinées uniquement à permettre aux candidats d'étudier l 'acquisition de l 'ensemble immobilier. Ces informations ne peuvent être divulguées à des tiers à l'exception des personnes directement mandatées par un acquéreur afin de l'aider à réaliser cette opération et sous réserve que le respect de la confidentialité de ces informations leur soit imposé .

Toutes les informations contenues dans ce dossier ainsi que le dossier en lui-même sont communiqués à titre indicatif, à l'attention d'investisseurs potentiels et ne présentent pas un caractère contractuel, ni ne constituent une offre. Aucune responsabilité à l'égard du contenu de ce dossier n'est prise par le Vendeur, ou ses employés, conseils ou toute autre personne .

Les informations devront être vérifiées en temps utile par les investisseurs ou leurs conseils spécialisés, par conséquent aucun engagement n'est pris au titre de leur exactitude ni de leur exhaustivité .

Le Vendeur n'est lié par aucun engagement ni aucune obligation vis-à-vis d'une quelconque des entités examinant ce dossier. Le Vendeur se réserve le droit de ne pas vendre, de rejeter ou de mettre fin à toute discussion et/ou à tous types de proposition à tout moment

TCSO

Points clés de l'investissement

Au sein d'un secteur commercial établi

- Une excellente desserte routière
- En bordure d'un axe structurant
- Une excellente visibilité

Situation locative au 01/09/2025

- Ensemble 100 % loué
- 3 baux commerciaux en cours
- Etude d'une proposition de station de lavage en cours

L'ensemble immobilier

- Immeuble en monopropriété
- Actifs à usage de commerces + un appartement loué à un des exploitants (bail commercial)
- Activités présentes très complémentaires

Périmètre de la vente

- Vente en bloc de l'ensemble
- Honoraires de commercialisation à la charge de l'acquéreur

Description du bien : Vue aèrienne



Description de l'opération

Vente d'un ensemble immobilier en monopropriété intégralement loué.

Carrefour Express :

Le magasin qui représente la majeure partie du site réalise un excellent chiffre d'affaires soit 2.250 K€ Hors carburant, la station à elle seule tourne autour de 1.750 K€ de CA.
Avec un CA/m² de l'ordre de 7.500 € le magasin se place dans la tranche haute de l'enseigne.
La station à elle seule avec une marge moyenne comprise entre 2,5 et 3 % permet de payer une grande partie du loyer.

Boulangerie :

Le boulanger exploitant disposait en plus de ce point de vente celui situé au centre du village. Il a préféré fermer ce dernier pour plus d'efficacité. Il est pleinement intégré au village et loge dans l'appartement (inclus dans l'assiette du bail commercial).

Brasseur :

Dernière activité arrivée sur le site sur l'emplacement le moins marchand rez-de-jardin à l'arrière. Il remplit pour l'instant son rôle. Si cette activité devait fermer il paraît envisageable de proposer la surface au magasin Carrefour qui aurait ainsi la latitude de déporter ses réserves et locaux sociaux en rez-de-jardin pour agrandir sa surface de vente en RDC.

Synthèse des baux

	La Mie Bastidienne	Carrefour express	BRASSEUR
INFORMATIONS GENERALES			
Type de bail	Commercial	Commercial	Commercial
Preneur	ANTHONY PAROLIN MAURETTE	SARL RONALIX	SAS KAMRIS
SIRET	797 957 784	883 895 054	953 833 829
Destination	Activité de point-chaud, pâtisserie, traiteur et vente de boissons à emporter, dépôt-vente de journaux	Tous commerces sauf boulangerie traditionnelle	Production et vente de bière artisanale, restauration sur place et à emporter, vente de pdts alimentaires, espace dégustation
Désignation	- Local RDC portant le n° 2 - appartement en Rez de jardin d'environ 142 m²	- Local commercial d'environ 357 m² - 24 places de parking en jouissance commune avec la boulangerie - Terrain d'assiette d'environ 60 m² de la station service	Local en Rez de jardin d'environ 318 m²
Durée du bail	9 ans	9 ans	9 ans
Période ferme	3 ans	3 ans	3 ans
Prise d'effet	01/01/2022	15/06/2020	01/09/2023
LOYER			
Loyer annuel de base	32 200 €	2 % du CA TTC (hors essence) avec un min. de 26.400 € annuels et max. de 40.000 € annuels	8 400 €
Dernière révision	37 179 €	42 935 €	8 400 €
Franchise	Non	Non	Non
Exigibilité	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle
Indexation	Annuelle	Min. et Max révision annuelle	Annuelle
Indice de base	ILC 2ème Trim 2021 : 131,12	ILC 4ème Trim 2019 : 116,16	ILC 3ème Trim. 2022 : 126,13
Régime fiscal	TVA	TVA	TVA
Dépôt de garantie	3 000 €	2 200 €	1 400 €
CHARGES ET FISCALITE			
charges	Preneur	Refacturée avec max de 4000 €	Preneur
Taxe foncière et TOM	Preneur	Refacturée avec max de 4000 €	Preneur
CESSION/SOUS-LOCATION			
Sous-location/location gérance	Interdite	LG autorisée, Sous-Loc interdite	Interdite
Cession isolée du droit au bail	Interdite	Autorisée	Interdite

Conditions financières

- Prix net vendeur souhaité : 1.300.000 € Hors droits
- Honoraires de commercialisation : 5 % HT du prix net vendeur

Contacts :

Nicolas FERREOL : 06.85.03.22.66

nicolas@tcso.fr

Rémi REGNIER : 06.17.14.67.88

remi.regnier.pro@gmail.com