FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/mauguio-34280/7409376/

huis te koop Mauguio, Hérault (Frankrijk)



- Ligging & voorzieningen Toeristische residentie geklasseerd met 2 sterren in een rustige omgeving, aan de rand van een park, stadscentrum te voet bereikbaar, strand van het stadscentrum op ongeveer 1 km , nabij Montpellier en de Camargue. Gezinsresidentie samengesteld uit appartementen met terras of patio Mede-eigendom gebouwd in een periode tussen 1975 en 1993 , bestaande uit 95 loten , waarvan 53 hoofdloten, 50 woonloten en 42 parkeerplaatsen . - Exploitant Contractuele exploitant: PV Exploitation France SAS , vennootschap van de groep Pierre & Vacances-Center Parcs. De groep vertoont een gezonde operationele situatie: in de eerste negen maanden van het boekjaar 2025/2026 stijgen de toeristische activiteiten met 4,5% , met een economische groepsomzet van 1,304 mld EUR en een jaarlijkse doelstelling voor aangepaste EBITDA van 185 mln EUR , behouden. Het merk Pierre & Vacances toont met name een stijging van 9,1% in het derde kwartaal . Officiële resultaten van het derde kwartaal 2025/2026. Een overnameproject door Mubadala Capital is aan de gang. Het akkoord wordt gedragen door toezeggingen die 80,13% van het kapitaal vertegenwoordigen, maar de operatie blijft onderworpen aan de regelgevende goedkeuringen en voorwaarden, met een indiening van het bod uiterlijk in het eerste kwartaal van 2027 verwacht. Deze kapitaalwijziging wijzigt momenteel niet de verplichtingen uit het huurcontract, maar verdient opvolging. - Investering & handelshuurcontract Aanhangsel & verlenging van het lopende huurcontract: 1 oktober 2026 tot 30 september 2035 , dus een contractuele looptijd van negen jaar. Belangrijk aandachtspunt: het aanhangsel is onderworpen aan de ondertekening van minstens 28 loten van de residentie vóór 30 september 2026 . Deze voorwaarde is uitsluitend in het belang van de huurder bedongen, die de verwezenlijking, het mislukken of de afstand ervan uiterlijk op 31 oktober 2026 moet melden. De verwezenlijking van deze voorwaarde moet dus noodzakelijk worden aangetoond. Het aanhangsel vermeldt niet uitdrukkelijk dat het huurcontract vast is zonder driejaarlijkse opzegging. De overige bedingen van het oorspronkelijke huurcontract blijven van toepassing, en het moet worden geraadpleegd vooraleer het huurcontract definitief als «vast negen jaar» wordt voorgesteld. Jaarlijkse indexering op de IRL , met een variatie beperkt tot 2% per jaar , zowel naar boven als naar beneden. Bij weigering van verlenging door de verhuurder geniet de huurder het statuut van handelshuurcontracten en kan hij aanspraak maken op een ontruimingsvergoeding . - Contractuele werken Renovatieprogramma voorzien voor de woning, met verdeling Pierre & Vacances: 35% Verhuurder: 65% Een tweede verplichting tot werken is voorzien bij het einde van het huurcontract in 2035: werken voor de aanpassing van het comfort, het meubilair en de inrichting, ten laste van de verhuurder. Deze verplichting bij het einde van de huur staat los van de huidige bijdrage en moet in de patrimoniale projectie worden opgenomen. - Verhuurbeheer en kosten Syndicus: SOGIRE , vennootschap van de groep Pierre & Vacances-Center Parcs. De huurder draagt met name: de verhaalbare huur- en werkingskosten; het gewone onderhoud en de huurherstellingen; de huisvuilbelasting; de vervangingen die voortvloeien uit

een gebrek aan onderhoud of een beschadiging die hem te wijten is. De verhuurder behoudt met name: de onroerendezaakbelasting en de wettelijk aan het eigendom verbonden belastingen; de syndicuskosten; de bijdragen aan het werkenfonds; de werken van artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek; de grote uitrustingen, gevels, schrijnwerk, conformiteitswerken en vervangingen door veroudering. Zolang SOGIRE syndicus blijft, worden de verhaalbare kosten rechtstreeks door de huurder betaald. Bepaalde niet-verhaalbare kosten die voor de verhuurder zijn voorgeschoten, kunnen op de huur worden aangerekend. Let op : PV van de AV van 20 mei 2025 – Essentiële punten Beperkte deelname: 13 mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd van de 48 , goed voor 3 229/ (gebruik het formulier om te reageren) aandelen. Rekeningen 2024 unaniem goedgekeurd voor (gebruik het formulier om te reageren) ,36 EUR . Voorlopig budget 2026 goedgekeurd op (gebruik het formulier om te reageren) EUR . Bijdrage aan het ALUR-werkenfonds vastgesteld op het wettelijk minimum van 5% van het voorlopige budget , dus ongeveer 9 553 EUR per jaar voor de hele mede-eigendom . De twee voorstellen voor het uitvoeren van het collectieve EPC , door SOCOTEC en Audit Technic, werden verworpen. Deze verplichting moet dus nog worden geregulariseerd. Uitvoering van het PPPT toevertrouwd aan SOCOTEC voor 4 440 EUR incl. btw. Het verslag moet vervolgens aan de mede-eigenaars worden voorgelegd om het eventuele werkenplan voor tien jaar te bepalen en te stemmen. Een brief van het gemeentebestuur over de gevelrenovatie wordt ter informatie vermeld, zonder werken of budget die in dit PV zijn gestemd. Het PPPT, het nog niet besteld collectief EPC en het onderwerp gevelrenovatie vormen de belangrijkste elementen om op te volgen tijdens de volgende algemene vergadering. Conclusie : Kustactief voor toerisme met een coherente ligging, nabij het stadscentrum en het strand, met een exploitatie toevertrouwd aan een nationale speler wiens operationele prestaties momenteel goed georiënteerd zijn. De verlenging tot 2035 biedt interessante zichtbaarheid, maar die blijft afhankelijk van de formele opheffing van de voorwaarde van de 28 handtekeningen . De operatie moet onmiddellijk de bijdrage aan de werken integreren, gevolgd door een nieuwe werkenenveloppe geïndexeerd op het einde van de huur. De mede-eigendom is oud en bevindt zich in een diagnosefase: PPPT lopend, collectief EPC niet aangevat en gevelrenovatie ter sprake. Patrimoniale lezing gunstig onder voorwaarden , geschikt voor een investeerder die op zoek is naar een beheerd LMNP-actief in een badplaats, zonder eigen gebruik en zonder dagelijks verhuurbeheer. Noodzakelijke controlepunten vooraf: attest van verwezenlijking of afstand van de opschortende voorwaarde; mededeling van het oorspronkelijke handelshuurcontract om de driejaarlijkse opzegging en de ongewijzigde bedingen te controleren; nauwkeurige kalender van de renovatiewerken en bevestiging van hun betaling; overhandiging van het PPPT en het volgende PV van de AV; raming van het toekomstige resterende aandeel dat verband houdt met de gevelrenovatie en de werken bij het einde van de huur. Appartement - 2 kamers - 4 personen Pierre & Vacances - Einde huurcontract: september 2035 N° mede-eigendomslot: (gebruik het formulier om te reageren) / N° verkoop: 202 / N° fysiek: 202 Commissie: SAPHIR Onroerendezaakbelasting: 648 € EPC: E / GHG: C

gegevens woning

Franimo id:	**7409376**
referentie:	**0f4704016561**
nabij of in:	**Mauguio**
regio:	**Occitanië**
woningtype:	**huis**
kamers:	**niet opgegeven**
opp. woning:	**- m2**
opp. terrein:	**- m2**
prijs:	**€ 71.085**

contact

makelaar:	**Bel'Maison**
naam:	**Louis Helsen**
spreekt:	**Engels, Frans, Nederlands**
telefoon:	**0032472515630**