FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/toerkonje-59200/7409410/

huis te koop Toerkonje, Nord (Frankrijk)

1. Voorstelling van de residentie Seniorenresidentie in het historische stadscentrum van Tourcoing , nabij winkels en vervoer, met vlotte toegang tot Rijsel. De site, vandaag geëxploiteerd onder de naam Les Jardins d'Arcadie , telt 76 huurappartementen , van studio tot T3 , met restaurant, animatie, gemeenschappelijke ruimtes en aanwezigheid 7 dagen per week. De ligging blijft patrimoniaal sterk voor een seniorenresidentie: centraal, bereikbaar, in een winkelomgeving en met een publiek van zelfstandige senioren die op zoek zijn naar een woonoplossing met diensten. (jardins-arcadie.fr) 2. Exploitant en exploitatiekader Het overgedragen handelshuurcontract vermeldt als huurder de vennootschap PV Senioriales Exploitation , voor een activiteit van seniorenresidentie met diensten in gemeubileerde verhuur. Het herinnert aan een exploitatie met diensten voor de seniorenklanten, met onder meer ontbijt, regelmatige reiniging, levering van linnen en receptie . Aandachtspunt : de residentie wordt vandaag onder het merk Les Jardins d'Arcadie gepresenteerd, terwijl het bijgevoegde huurcontract PV Senioriales Exploitation vermeldt; de exacte juridische continuïteit van de exploitant werd gecontroleerd. 3. Kenmerken van het lot en handelshuurcontract Oplevering eind 2017, startdatum van het huurcontract De looptijd is opgebouwd in twee periodes : een eerste periode tot 31 december na de ingangsdatum, daarna 9 volle, opeenvolgende jaren . De jaarlijkse huur is per kwartaal achteraf betaalbaar . Het huurcontract voorziet in een jaarlijkse herziening geïndexeerd op de IRL , met een contractueel plafond van 2% per jaar . 4. Verdeling van de lasten De huurder draagt een zeer ruim deel van de exploitatie- en mede-eigendomskosten: reiniging, afval, toegang, uitrusting, ongediertebestrijding, verlichting, sanitair, leidingen, onderhoud van het binnenwerk, groenzones, brandmelding, preventie, gebouwverzekering via de syndicus, huisvuilbelasting, syndicuskosten en huurherstellingen . De verhuurder behoudt hoofdzakelijk de belastingen waarvan hij wettelijk de schuldenaar is , evenals de grote herstellingen van artikel 606 en de zware conformiteitswerken. Het huurcontract regelt bovendien een mandaat aan de syndicus om de kosten die de huurder toekomen rechtstreeks bij hem op te vragen, met jaarlijkse afrekening na de algemene vergadering . 5. Bijdrage van de verhuurder Het huurcontract bepaalt een basisbijdrage van de verhuurder van 6 340 EUR excl. btw bij de verlenging van het huurcontract. Af te wachten wat de nieuwe exploitant Les Jardins d'Arcadie hiermee zal doen. Deze bijdrage is gekoppeld aan het specifieke werkenplan dat bij het contractuele einde van het huurcontract is voorzien, met een basis die overeenkomt met 5% van de aankoopprijs , daarna herzienbaar volgens de index uit het huurcontract, binnen de grens van 2% per jaar . 6. Elementen uit de AV (gebruik het formulier om te reageren) De gewone algemene vergadering van 9 juli 2025 vond plaats voor de residentie Les Jardins d'Arcadie: De rekeningen 2024 werden goedgekeurd, met een vastgestelde uitgavensom van (gebruik het formulier om te reageren) ,17 EUR . Het voorlopige budget 2025 werd herzien tot (gebruik het formulier om te reageren) EUR en het budget 2026 gestemd op (gebruik het formulier om te reageren) EUR . Patrimoniale lezing: de AV toont tot nu toe geen grote structurele schadegeval dat is goedgekeurd, maar wel een technisch levende mede-eigendom , met verschillende opvolgingspunten. Conclusie : een dossier dat patrimoniaal coherent is door zijn ligging en de aard van het product. Aandachtspunt: het verlengingsaddendum en de economische voorwaarden na 2026 , waarmee in de onderhandeling rekening moet worden gehouden. Appartement - Studio - 2 personen Les Jardins d'Arcadie – Einde huurcontract december 2027 N° mede-eigendomslot: 73 / N° verkoop: C101 / N° fysiek: C101 Commissie: SAPHIR Onroerendezaakbelasting: 874 € EPC: C / GHG: C

gegevens woning

Franimo id:	**7409410**
referentie:	**ef0b476ce487**
nabij of in:	**Toerkonje**
regio:	**Hauts-de-France**
woningtype:	**huis**
kamers:	**niet opgegeven**
opp. woning:	**- m2**
opp. terrein:	**- m2**
prijs:	**€ 105.041**

contact

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