

## Immeuble mixte, Beaune (21200)

Annonce **C1352373** postée le **09/avril/2026**

### Description de l'activité

---

Beaune (21200) : A céder parts de SCI détenant un ensemble immobilier situé au sein d'une petite copropriété (3 copropriétaires seulement), offrant un bon potentiel de rendement et d'optimisation fiscale.

L'ensemble se compose d'un appartement, d'un local commercial, de plusieurs caves dont certaines de grande surface, d'un local de stockage et d'un grenier, avec une surface répartie sur deux plateaux : 525 m2 en rez-de-chaussée et 426 m2 en sous-sol/ caves.

Les revenus locatifs actuels s'élèvent à 3 740 € par mois, avec à court terme la signature en cours d'un bail pour une grande cave de 160 m2 à 950 € par mois, portant les revenus sécurisés à 4 690 € par mois, avec un potentiel locatif optimisé pouvant atteindre 5 840 € par mois.

Le rachat de la SCI est proposé sur une valorisation indicative des parts de 560 000 € net vendeur, honoraires en sus de 3,5 % TTC, avec une taxe foncière de 1 336 € par an.

Le financement en cours bénéficie d'un prêt à taux fixe attractif de 1,29 % (hors assurance), avec une mensualité actuelle de 1 890 € par mois (assurance incluse) et une échéance au 10 novembre 2037 (reste 11,5 ans).

Cette opération présente plusieurs atouts, notamment des revenus locatifs sécurisés et en progression, un potentiel de valorisation immédiat, un effet de levier grâce à un financement à taux bas, un montage en SCI permettant une optimisation fiscale ainsi qu'une petite copropriété avec faibles contraintes. La cession s'effectue via la vente de la SCI avec mise en place d'une garantie d'actif et de passif (GAP), les conditions étant à définir entre les parties.

Idéal pour investisseur à la recherche de rendement sécurisé avec potentiel d'optimisation.

**Surface commerciale** : 525 m<sup>2</sup>

**Logement de fonction présent** : oui

### Informations sur la cession

---

Type d'opération : titres de la société

Prix : **560 000 €**

### Localisation

---

Localisation : **Beaune (21200), Côte d'Or, Bourgogne**

Nombre d'habitants\* à Beaune : **23 272 ( ville )**

### Photos

---

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**