Image not found
https://www.transmission.fr/assets/frontend/retif/default/images
Place des Commerces

Immeuble de rapport - vallée de la rivière Drôme, proche de Crest (26400)

Annonce **C1361734** postée le **30/juin/2026**

Description de l'activité

Drôme, proche de Crest (26400) : A vendre une SCI créée soumis à l'IR dont le gérant et actionnaire à 51% d'un capital de 150 k€.

Ce projet d'un BÂTIMENT en bois est de haute valeur écologique dans les matériaux (classe A), l'architecture et économe en énergie : puits canadien couplé à une VMC double flux, climatisation réversible, récupération d'eau pluviale et isolation en chanvre.

Norme PMR, parking de 6places avec borne électrique, jardin, lieu agréable à vivre, proche d'un centre-ville, de commerces et des plages de la Drôme.

- Il se compose, en rez de chaussée, d'une aile médicale (4 médecins et infirmières), plus un petit bureau ainsi qu'une belle salle de 53 m2 pour des thérapeutes ou activité autour du bien être.

4 entrées indépendantes.
- Au premier étage, un T2 cossu avec balcon et vue sur la montagne des 3 becs.

Les contrats professionnels sont en cours et la gestion est facile et rentable.

Étant médecin retraité, le cédant souhaite trouver acquéreur appréciant ces valeurs.

Situation "atypique":
- Partie locative des médecins : Stable.
- Partie locative de l'appartement : Stable.
- Locations du petit bureau : Stable.
- La grande salle de 53 m2 se loue sur des contrats annuels dont 20% des locataires changent d'une année à l'autre (stage, associations, conférences).

La qualité et spécificité du lieu et de son environnement ne pose pas de problème de concurrence, je refuse même des demandes.

La grande salle demande une gestion de planning en juin et septembre.

Les activités de la salle le soir peuvent générer des nuisances sonores pour l'appartement (améliorables).

Une SCI soumis à l'IR entraine des revenus fiscaux aux actionnaires (sauf si SCI à l'IS ou autre forme juridique)

Pas d'employé.

Le gérant est seul et passe environ trois jours par mois en temps de gestion.

La vente a été confiée à l'agence Weber à Crest jusque fin aout 2026

N+1 est une projection financière pour 2026.

Surface commerciale : 220 m²

Surface totale : 220 m²

Points fort :
- Fonctionnement simple en cours et investissement en 2025 pour une climatisation réversible gainée.
- Potentialité de développement.

Loyer mensuel : 4 500 €

Éléments chiffrés :

	2023	2024
47 000 €	45 000 €	48 000 €
€	€	€
€	€	€
€	€	€
10 000 €	3 000 €	4 000 €
€	€	€

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Raison de la cession :	Départ en retraite
Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement (locataire en place)
Prix :	**780 000 €** (prix de l'immobilier inclus)
Prix de l'immobilier seul :	**780 000 €**
Description de l'immobilier :	Immeuble de biens non meublé à usage professionnel (cabinets de médecin, thérapeute), et une salle de 53 m2 avec des activités autour du soin ou du bien-être.
L'affaire conviendrait pour :	une personne seule , un couple ou des associés
Profil(s) possible(s) :	professionel(s) , manager(s) , profession libérale
Type de repreneur recherché :	Possibilité de reprendre le prêt restant de 130 k€ de la caisse d'épargne (taux 1,37%). Possibilité de négocier le prix des travaux d'entretien de la façade.

Localisation

Localisation : **à proximité de Crest (26400), Drôme, Auvergne-Rhône-Alpes**

Indication sur la localisation : **ville de (2 000 à 10 000 habitants)**

Précision(s) sur la ville : en bord de rivière ou lac

Photos








Image not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

Image not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

Image not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages/p