

# Résidence Tourisme - CAMIOLE RESIDENCE - CALLIAN Revente LMNP ancien



*INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.*

## SYNTHESE :

Vente Appartement T4 de 65m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Chateau de Camiole à CALLIAN (83440).

- Chateau de Camiole
- Appartement T4
- CALLIAN (83440)
- Résidence Tourisme
- CAMIOLE RESIDENCE

- Prix : 79 600 €
- Dont mobilier : 2 000 €
- Loyer annuel HT : 4 815 €
- Rentabilité brute : 6.05 %
- Rentabilité nette : 4.45 %

- Taxe foncière : 807€
- Taxe ordures ménagères : 137 €
- Charges de copropriété annuelles : 326 €

#### LOCALISATION :

Callian est une commune perchée du Var, limitrophe des Alpes-Maritimes, située à 30 mn de Cannes, Fréjus, Saint-Raphaël et du massif de l'Estérel. Le village est dominé par son château, autour duquel s'enroulent des ruelles bordées de vieilles demeures. La vue s'étend sur la vallée, le Tanneron, le lac de Saint-Cassien, l'Estérel et le massif des Maures.

Callian est l'un des 8 villages perchés du Pays de Fayence, villages très touristiques au patrimoine riche : dédales de ruelles pavées cachant bien des curiosités, châteaux en Portes Sarrasines et autres remparts, passages voûtés, fontaines et lavoirs, placettes et campaniles.

Tout aussi riche est la nature du Pays de Fayence avec ses rivières, ses gorges, ses lacs, ses forêts et ses réserves naturelles.

Les activités touristiques et sportives y sont multiples : marchés et fêtes traditionnelles, festivals, jeux de découverte tel que le jeu du terroir, golf, vol à voile, spéléologie, pêche, randonnées, sports nautiques....

Le Var est l'un des départements les plus touristiques de France (2ème après Paris) et l'un des plus verts (2ème département le plus boisé de France). La variété de ses reliefs et de ses paysages, de la mer à la montagne, en font un site privilégié. Son climat Méditerranéen et son ensoleillement annuel exceptionnel expliquent en partie la douceur de son art de vivre... Le Haut-Var, c'est le calme et la tranquillité des vieux villages perchés en altitude, les petites montagnes et les immenses forêts. Son cadre offre une large palette de loisirs : pêche, baignade, rafting, canyoning, parapente, escalade. Puis l'Arrière-Pays Varois, c'est la Provence de l'intérieur, la Provence faite de collines verdoyantes, de petits vallons, de plaines cultivées, de garrigues et de pinèdes parfumées. Pays du miel, du thym, de la lavande, de l'huile d'olive, de tous ces produits authentiques qui symbolisent l'art de vivre de cette région.

#### LA RESIDENCE :

La Résidence Club 4 étoiles « Le Château de Camiole » est au sein d'un parc luxuriant de 7 hectares. La résidence tourisme et affaires est composée de 183 appartements et de 18 villas avec piscine privée. Les logements bénéficient d'une décoration moderne et raffinée, et d'un équipement haut de gamme.

L'espace aquatique occupe une superficie de 1600m<sup>2</sup> composé de 2 grandes piscines extérieure et d'une pataugeoire.

L'espace SPA se compose d'une piscine intérieure chauffée, de 2 jacuzzis, d'un hammam, d'un sauna, d'une salle de fitness et d'un cabinet de soins esthétiques. Autres loisirs proposés : terrain de pétanque, terrain de sport, club enfants, animations de jeux et de spectacles.

La résidence propose également l'organisation de réceptions et d'évènements privés ou professionnels : 7 salles modulables et entièrement équipées, réparties sur 400 m<sup>2</sup> d'espace séminaire. Aux salles de séminaires s'ajoute la terrasse attenante de 100 m<sup>2</sup>.

#### LA GESTION :

La résidence est prise à bail par la société Camiole Residence qui sous-loue l'exploitation à VACANCES BLEUES. Créée en 1971, la société VACANCES BLEUES est une chaîne hôtelière de loisirs qui propose des formules vacances pour tous les goûts, en hôtels, clubs ou résidences, avec plus de 140 destinations en France et dans le monde, situés dans des endroits touristiques incontournables.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2009
  - Equipements : Piscine
  - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

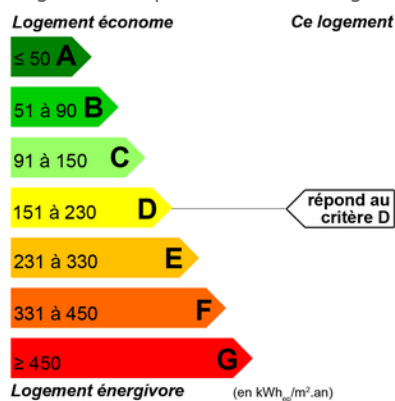
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

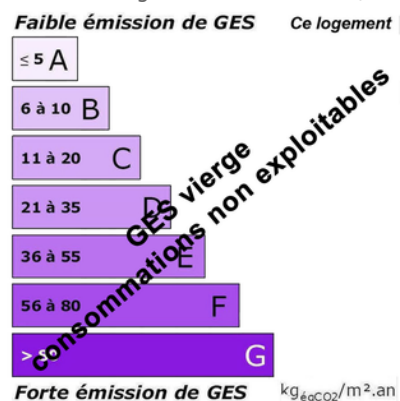
- Surface habitable : 65m<sup>2</sup>
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 4

- Nombre de WC : 3
- Nombre de salle d'eau : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :



• Conditions locatives :

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

- Location par : [bail commercial](#)
- Durée de bail : 11 ans
- Echéance du bail : 31/12/2020
- A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
  
- Occupation : 4 sem hors juillet-aout =  $80\% * 4 * 820 / 2$
  
- Information TVA :
  - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 9 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
  - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.