

# Résidence Tourisme - DIRECTE - CROZON MORGAT 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 Maison T2 de 32m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Horizon Morgat à CROZON MORGAT (29160).

- Horizon Morgat
- Maison T2
- CROZON MORGAT (29160)
- Résidence Tourisme
- DIRECTE

- Prix : 67 600 €

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.

Copyright 2020 Création Développement Patrimoine

- Dont mobilier : 2 000 €
  - Loyer annuel HT : 4 169 €
  - Rentabilité brute : 6.17 %
  - Rentabilité nette : 3.69 %
- 
- Taxe foncière : 278€
  - Charges de copropriété annuelles : 1390 €

#### LOCALISATION :

En Bretagne, sur la pointe du Finistère, la presqu'île de Crozon Morgat offre plus de 60 km de littoral et autant de plages, de grèves et de lieu de pêches. Nichée au sein du Parc Naturel Régional d'Armorique et du Parc Marin d'Iroise, une grande partie de son littoral est propriété du Conservatoire du Littoral.

Sur la côte sud de Crozon, la station balnéaire de Crozon Morgat, ancien petit port sardinier au fond de la Baie de Douarnenez, est devenue au fil des ans un haut lieu du tourisme en Bretagne grâce aux nombreuses animations qui se déroulent sur les quais ou sur la plage, mais aussi au port de plaisance de plusieurs centaines de places, lauréat du Pavillon Bleu depuis 2009, et à la proximité avec l'Île Vierge, joyau de la Presqu'île de Crozon. Depuis 2013, la station touristique de Crozon Morgat s'est vue décerner le titre de Station de Tourisme, un classement qui salue les efforts de l'Office de Tourisme et de la municipalité pour la mise en place des structures d'accueil aux vacanciers. L'Office de Tourisme vient par ailleurs de recevoir en 2014 le label « Qualité-Tourisme ».

#### LA RESIDENCE :

La Résidence Horizon Morgat est située à 800 mètres de la plage, à Crozon Morgat, sur la presqu'île de Crozon. Elle est composée de petites maisons à l'architecture typiquement bretonne, abritant 95 appartements en duplex de 2, 3 et 4 pièces.

Parmi les services de la résidence : piscine chauffée avec dôme mobile permettant de la découvrir, espace remise en forme, sauna, salle de jeux, terrain multisports, terrain de pétanques, table de ping-pong, billard, aire de jeux pour enfants, jeux de société, local à vélos, laverie.

#### LA GESTION :

Ce bien est libre de **bail commercial**. La location du bien peut se poursuivre soit en direct par le propriétaire, soit en confiant un mandat de gestion à une agence. Le bien peut aussi être conservé en résidence secondaire.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

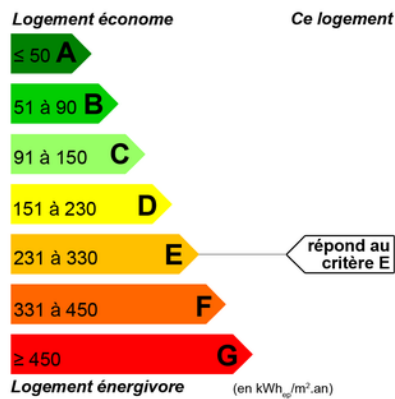
- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2007
  - Nombre de lots : 95
  - Equipements : Piscine, Laverie, Salle de fitness, Espace sauna
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)

- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

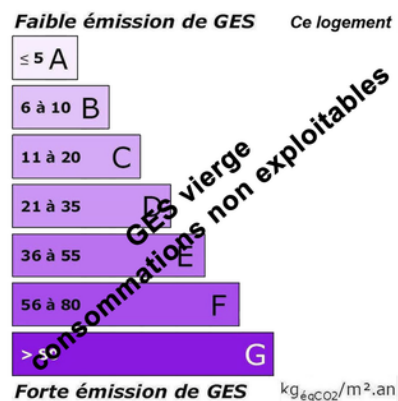
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 32m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 2
  
- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle de bain : 1

○ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



• Conditions locatives :

- Location par : bail commercial
- Durée de bail : 1 an
- Echéance du bail : Tacite prolongation (31/8/2018)

- 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.
  - Particularités : Le mandat de gestion est renouvelable annuellement par tacite reconduction. Son coût est de 25% du loyer brut.  
Le loyer brut est estimé sur une base d'occupation à 90% pour les mois de juillet et août avec remise de 15% sur le tarif public. Son montant est de 5559€.  
Une fois déduit les frais de gestion (25%), le loyer net est donc de 4169€.
- 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 7 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.