

Résidence Tourisme - GOELIA - ARGELES SUR MER 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 T2 de 38m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Albères à ARGELES SUR MER (66700).

- Les Albères
- Appartement T2
- ARGELES SUR MER (66700)
- Résidence Tourisme
- GOELIA

- Prix : 37 000 €
- Dont mobilier : 500 €
- Loyer annuel HT : 2 664 €
- Rentabilité brute : 7.09 %
- Rentabilité nette : 4.80 %

- Taxe foncière : 422€
- Taxe ordures ménagères : 88 €
- Charges de copropriété annuelles : 378 €

LOCALISATION :

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 2021 Création Développement Patrimoine

Argelès est une station balnéaire de la côte méditerranéenne située dans le département des Pyrénées-Orientales, en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées. Station balnéaire d'environ 10 000 habitants, son économie est très largement tournée vers le tourisme.

Argelès comprend 2 réserves naturelles : Mas Larrieu en bord de mer et la Massane en bord de forêt au cœur des Albères . Argelès, c'est aussi 7 km de plage de sable et 2 km de côte rocheuse qui lui valent le titre de « Pavillon Bleu ».

LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme les Albères est située au cœur d'un parc arboré de 10 hectares à 5 minutes de route de la plage d'Argelès-sur-Mer.

Pour le confort des résidents, elle est équipée d'une piscine extérieure, d'un mini-golf, boulodrome, d'un terrain de foot, d'un terrain multisports de courts de tennis, d'une aire de jeux pour enfants .

Les 200 appartements qui composent la résidence sont tous meublés et équipés pour être prêts à vivre.

LA GESTION :

Goelia gestion est un groupe familial dont la création remonte à 2001, par des professionnels expérimentés dans le secteur du tourisme. Les fondateurs du groupe, actionnaires majoritaires, ont bénéficié dès leur début du soutien financier de Avenir Tourisme (aujourd'hui devenu BPI France Investissement).

Le gestionnaire s'est toujours spécialisé dans l'exploitation et la gestion de résidences services tourisme en misant sur des offres « 100 % made in France ». L'entreprise innove et se diversifie en se basant sur sa spécialité : le « tourisme ». Le choix des implantations et les services proposés dans les résidences visent l'objectif de satisfaire amplement les clients. Un critère qui permettra d'assurer un taux de remplissage et une meilleure rentabilité de l'investissement en LNMP.

En 2017, le groupe Goélia compte 56 résidences, soit environ 5 000 logements, dont 35 % en montagne, 29 % sur la côte méditerranéenne, 23 % sur la côte ouest et 13 % en campagne.

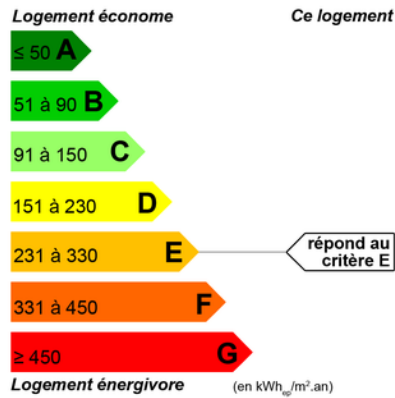
PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 1989
 - Equipements : Piscine, Terrain de tennis, Salle de réunion, Espace sauna, Espace hamman, Jacuzzi
 - [Site internet de la résidence](#)

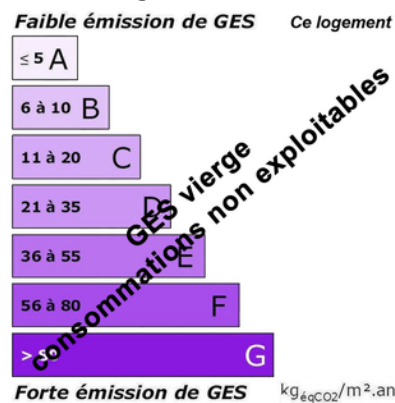
- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - [LMNP Ancien](#)
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 38m²
 - Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
 - Nombre de salle d'eau : 1
 - Avec jardin
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



• Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 30/9/2026
- 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 bail a été résilié. L'association de copropriétaires a trouvé un repreneur en la société Goélia. L'acquéreur a la possibilité d'acheter sans bail ou avec acceptation du nouveau bail. Le loyer est fixé à 40% du CA. A partir de l'année 2, il sera garanti à hauteur de 60% du montant l'année 1. En se basant sur le CA de 2013 (dernier CA que nous avons) le loyer serait de 2664€ HT.

Hors bail commercial, les charges de copropriété annuelles seront de 3675€ selon le budget voté en AG 2017.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.