



# Résidence Tourisme - GOELIA - CARANTEC 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 T3 de 49m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Domaine du Golf à CARANTEC (29660).

- Le Domaine du Golf
- Appartement T3
- CARANTEC (29660)
- Résidence Tourisme
- GOELIA

- Prix : 62 961 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 3 629 €
- Rentabilité brute : 5.76 %
- Rentabilité nette : 4.47 %

- Taxe foncière : 487€
- Charges de copropriété annuelles : 326 €

## LOCALISATION :

Carantec est une station balnéaire de charme située en Bretagne, dans le Finistère, au cœur de la Baie de Morlaix. Nichée dans la Baie, cette charmante station balnéaire familiale bénéficie d'un environnement préservé et calme. La pratique d'activités nautiques se fait sur un agréable plan d'eau abrité des vents (kayak, ski nautique, voile et planche à voile...) et 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.



un golf de 9 trous est à quelques minutes du centre de la station.

La Baie de Morlaix offre aux visiteurs pas moins de 7 plages de sable fin à Carantec, avec pour certaines d'entre elles (plage de Kelenn, plage du Clouët) des douches, plongeur, club moussaillons et club enfants en haute saison, beach volley, location de cabines, et départs pour des excursions en mer... Au port de Carantec, la chaussée submersible permet de rejoindre à marée basse l'île Callot, petit paradis pour les amoureux des criques protégées et isolées, une île où la vue panoramique sur la baie de Morlaix reste spectaculaire.

#### LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence du Golf, au calme, à 5 mn des plages et du centre de Carantec -1000 à 1500m selon les plages. La résidence se compose de 63 appartements répartis en de petits bâtiments de 2 étages (sans ascenseurs), agréablement meublés et équipés. Elle est située en bordure du golf 9 trous du Pays de Morlaix et du Pitch and Putt 9 trous qui sont ouverts toute l'année.

Cette résidence comblera tous les passionnés de golf mais aussi les autres résidents car elle dispose d'une piscine extérieure chauffée (ouverte de mi-mai à mi-septembre), d'une piscine intérieure chauffée (ouverte d'avril à novembre). Côté bien-être, une salle de fitness et un sauna viennent compléter les prestations de cette résidence.

#### 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 LMNP.

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.

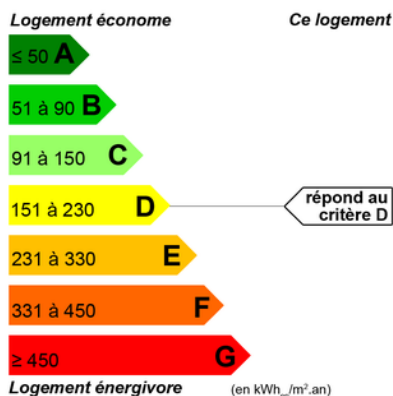
#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2004
  - Equipements : Piscine, Salle de fitness, Espace sauna
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 49m<sup>2</sup>
  - Etage : 2
  - Nombre de pièce(s) : 3

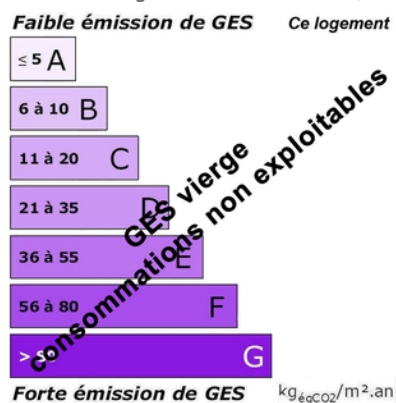
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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.



- 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 : Tacite prolongation (31/10/2020)
- 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.
- Particularités : Bail avec 2 semaines d'occupation hors vacances scolaires juillet et août (valeur 400€ HT les deux incluses dans le loyer de 3629€ HT).  
Le loyer est calculé sur la base de 45% du chiffre d'affaires annuel réalisé par le preneur avec un minimum de 2 008 € HT/ an. A cela se rajoute une part variable qui représente 1 196 € HT en 2016.



- 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 3 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.