

# Résidence Tourisme - GOELIA - COMBLOUX 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 studio de 27m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence La Grande Cordée à COMBLOUX (74920).

- La Grande Cordée
- Appartement studio
- COMBLOUX (74920)
- Résidence Tourisme
- GOELIA

- Prix : 56 000 €

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

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

- Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 5 753 €
  - Rentabilité brute : 10.27 %
  - Rentabilité nette : 5.47 %
- 
- Taxe foncière : 576€
  - Charges de copropriété annuelles : 2110 €

#### LOCALISATION :

Combloux est une station village de Haute Savoie située face au Mont Blanc et à 4km de Mégève (5min en voiture), une trentaine de kilomètres de Chamonix-Mont-Blanc, 70 km d'Annecy et 50 km de Genève.

Véritable balcon face au Mont Blanc, le village propose un domaine skiable convivial et naturel relié à celui de Megève, plus particulièrement le massif du Jaillet lui-même relié au domaine de la Giétaz, en Savoie.

Combloux appuie son développement sur un équilibre entre les sports d'hiver et activités estivales. L'ouverture en 2002 d'un plan d'eau respectueux de l'environnement en est un bon exemple.

#### LA RESIDENCE :

La résidence de vacances 3\*\*\* Goélia « La Grande Cordée » est un beau chalet de 4 étages composé de 52 appartements, aux façades de bois, au calme, situé face aux chaînes du Mont Blanc ou des Aravis.

La résidence est équipée d'une réception avec salon et espace dédié aux enfants, billard américain et flipper. Des parkings couverts et non couverts sont à disposition ainsi qu'un espace bien-être comprenant une piscine couverte et chauffée de 18 x 7 m, un hammam, un sauna et un service de massage. Une terrasse de relaxation située face au Mont Blanc est à disposition des résidents.

La résidence se situe au calme à environ 2 kilomètres des pistes et du centre station.

#### LA GESTION :

Goélia 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.

Chiffre d'Affaires 2016 : 33,4 millions d'€ pour un résultat net de 442 900 €.

Chiffre d'Affaires 2017 : 37,1 millions d'€ pour un résultat net de 480 700 €

Chiffre d'Affaires 2018 : 39 millions d'€ pour un résultat net de 705 200€.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 1940
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)

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 vente : 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

- Type de fiscalité :

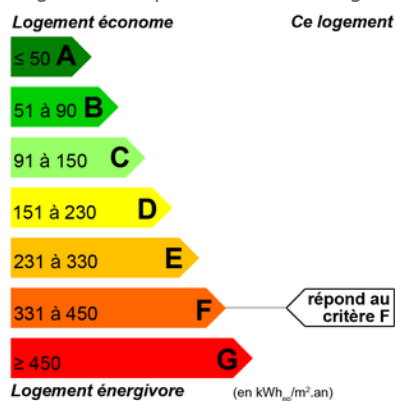
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

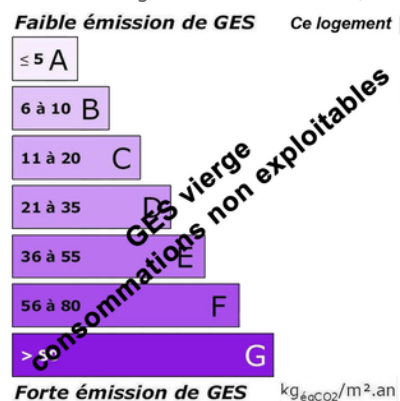
- Surface habitable : 27m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 1

- Nombre de WC : 1
- 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 : 9 ans
  - Echéance du bail : Tacite prolongation (14/11/2017)
  - 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 : 2 sem hors très haute saison
  
  - Particularités : Le loyer total de 5 753€ HT se décompose en un loyer financier de 5 485€ HT et un droit d'occupation de 2 semaines hors très haute saison qui est évalué à 268€.  
Le bail ayant été dénoncé pour son échéance, il sera possible pour le propriétaire de conserver le bien en résidence secondaire, le louer en [location saisonnière](#) ou signer un nouveau bail commercial.
- 
- 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.