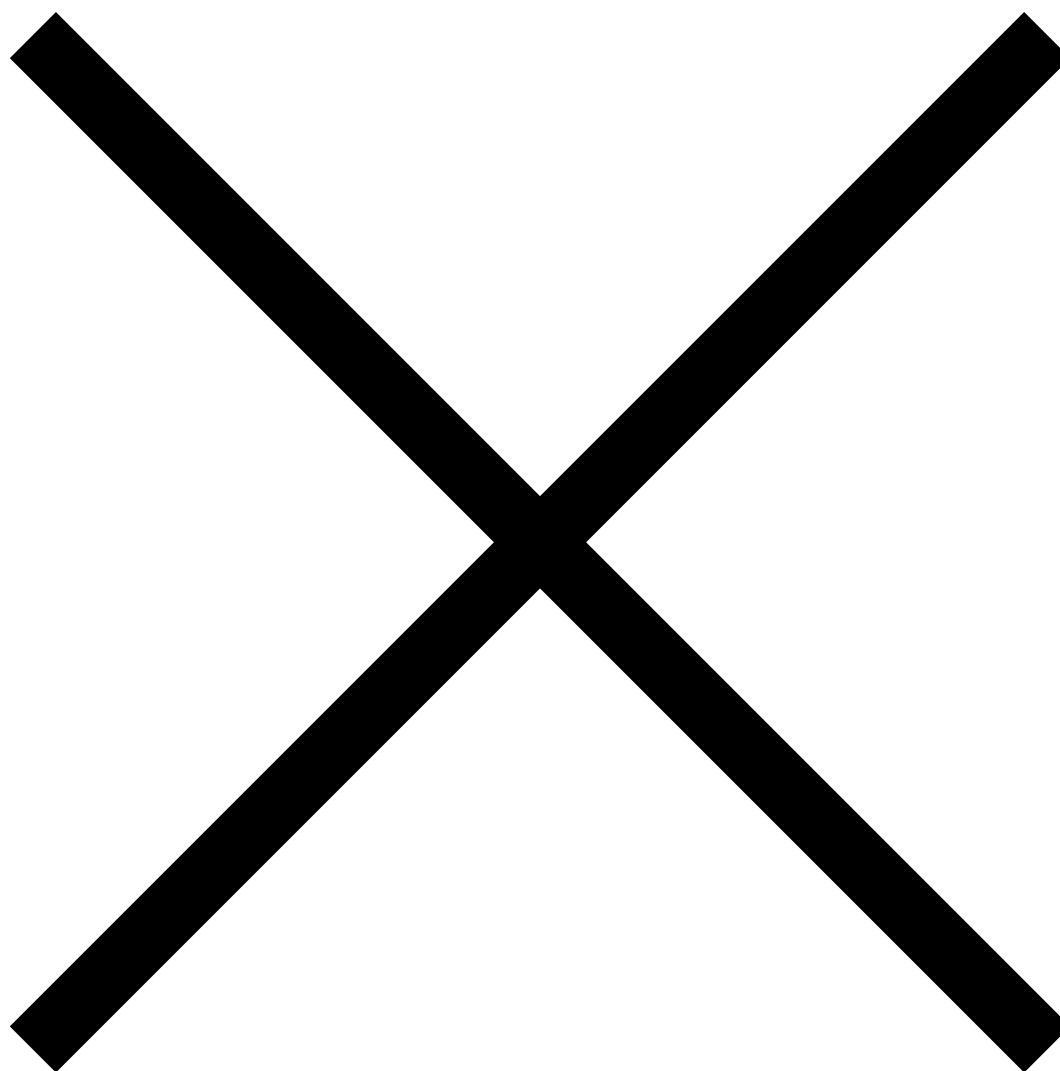


Résidence Tourisme – GOELIA – SAINT FRANCOIS LONGCHAMP Revente LMNP ancien



INVESTISSEZ en [revente LMNP](#), [LMNP ancien](#) d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par [bail commercial](#).

SYNTHESE :

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

Vente Appartement T2 de 33m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les 4 Vallées à SAINT FRANCOIS LONGCHAMP (73130).

- Les 4 Vallées
- Appartement T2
- SAINT FRANCOIS LONGCHAMP (73130)
- Résidence Tourisme
- GOELIA

- Prix : 105 903 €
- Dont mobilier : 2 000 €
- Loyer annuel HT : 5 895 €
- Rentabilité brute : 5.57 %
- Rentabilité nette : 4.93 %

- Taxe foncière : 344€
- Charges de copropriété annuelles : 320 €

LOCALISATION :

A 100 km de Grenoble et à 185 km de Lyon, La station de Saint-François Longchamp surprend par un magnifique environnement montagnard en découvrant d'exceptionnels paysages: vue sur le Mont Blanc jusqu'aux Ecrins à partir du Col de la Madeleine et la possibilité d'admirer les Cheminées des fées, phénomène d'érosion naturelle rare dans cette région. Le « Grand Domaine », c'est le premier domaine de Tarentaise le plus proche de **Paris**, Grenoble, Lyon, Chambéry, étendu sur 3600 ha de domaine skiable, 165 km de pistes autour de Valmorel, Doucy, Celliers et Saint François Longchamp. Saint-François Longchamp est une station familiale animée, avec restaurants, commerces, cinéma, discothèque, bar, garderie pour les enfants, et spectacles et concerts organisés chaque semaine, centre de remise en forme et balnéothérapie.

LA RESIDENCE :

La résidence Les 4 Vallées *** est située à 100 mètres du télésiège du Mollaret et des commerces et à 250 m du centre de la station. Départ et retour ski aux pieds, avec un total de 17 remontes-pentes, et 38 pistes comme La Lauzière, Le Lac Blanc, Le Loup ou Retour Frene.

Elle dispose d'une piscine couverte chauffée, d'un sauna, d'une laverie, de casiers à ski et d'un parking privé.

Les appartements comprennent une télévision, un balcon orienté au sud avec vue sur la montagne et un coin salon. Les kitchenettes sont équipées avec un four micro-ondes et un réfrigérateur. Les salles de bains sont pourvues d'une baignoire.

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 :

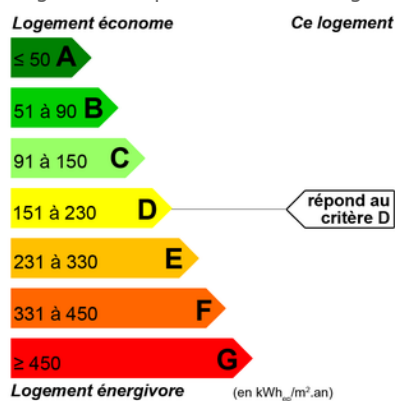
- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2006
 - Nombre de lots : 98
 - Equipements : Piscine, Casier pour ski, Laverie, Espace sauna, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
 - Régime Foncier
 - Location Nue
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 33m²
 - Nombre de pièce(s) : 2

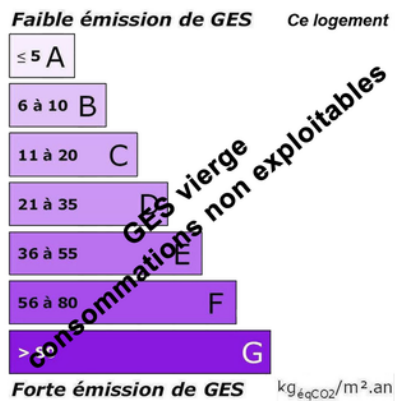
 - Nombre de WC : 1
 - Nombre de salle de bain : 1

 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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

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.



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Échéance du bail : 30/4/2025
- A la charge du gestionnaire : l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- 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, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

- Particularités : Exposition Sud Ouest

Le propriétaire bénéficie d'une remise de 20% sur l'ensemble des résidences gérées par Goelia, ainsi que de 10% sur les résidences partenaires (voir Article 9 du bail).

Des travaux de réfection de la lasure de la façade du bâtiment ainsi que de la rénovation des revêtements de sols dans les coursives ont été réalisés au mois de juin. Ces travaux ont été pris en charge par le vendeur.

Le bail commercial est nu, les revenus sont à déclarer dans le cadre des revenus fonciers.

L'acquéreur a la possibilité d'acheter le mobilier après la signature de l'acte pour un montant de 1 200€ HT, soit un montant total de 1 440€ TTC (dont 240€ de TVA récupérable), à rajouter au prix de vente affiché. Le bail nu sera alors transformé en bail meublé, l'acquéreur pourra alors déclarer ses revenus dans le cadre des BIC.

- 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 5 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.