

Résidence Tourisme - HMC HOTELS - PLENEUF VAL ANDRE 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 34m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Spa Marin du Val André Thalasso Resort à PLENEUF VAL ANDRE (22370).

- Spa Marin du Val André Thalasso Resort
- Appartement T2
- PLENEUF VAL ANDRE (22370)
- Résidence Tourisme
- HMC HOTELS

- Prix : 134 400 €
- Loyer annuel HT : 7 008 €
- Rentabilité brute : 5.21 %

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 2019 Création Développement Patrimoine

- Rentabilité nette : 4.60 %

- Taxe foncière : 270€
- Taxe ordures ménagères : 56 €
- Charges de copropriété annuelles : 494 €

LOCALISATION :

En Bretagne , de la Côte de Granit Rose, à la Côte d'Emeraude en passant par la Côte de Penthièvre, les Côtes d'Armor s'étirent en une succession de pointes rocheuses, de plages et de ports offrant à ses visiteurs une variété de paysages hauts en couleurs. Chaque année 2,5 millions de visiteurs viennent ainsi admirer la beauté de ce département bordé de 350 km de littoral aux eaux émeraudes et aux falaises escarpées.

Pléneuf Val André est une station balnéaire préservée et familiale qui accueille en période estivale plus de 16 000 habitants. Bien orientée et protégée des vents dominants, la magnifique plage Val André déploie ses 2,5 km de sable fin : baignade, beach volley, char à voile, elle offre un immense terrain de jeux pour petits et grands. Les activités que la station propose sont nombreuses et variées : thalassothérapie, nautisme, golf, casino...

Pléneuf Val André est composée de 3 sites : le bourg , Val André qui en est sa station balnéaire, et Dahoué qui son port de plaisance doté de 498 anneaux. Ces 3 sites sont bordés par 4 plages. La plus importante est Val André qui s' étale le long d'une digue promenade. Le rocher de Verdelet, réserve ornithologique, complète ce paysage. Enfin le GR34 permet de longer la côte en alternant plages et falaises, pour des randonnées mémorables.

LA RESIDENCE :

Donnant sur la mer, l'établissement thermal Spa Marin du Val André Thalasso Resort se situe sur la plage de Pléneuf. Bénéficiant d'une vue sur le jardin ou la mer, les 54 appartements ou chambres sont insonorisés et disposent de la climatisation, des chaînes du bouquet Canal + et d'une [connexion](#) Wi-Fi gratuite.

Le Spa du Thalasso Resort est équipé d'une piscine d'eau salée chauffée, d'un hammam et d'une salle de sport. Une grande terrasse de 900 m² offre une vue sur la mer, où il est possible de dîner par beau temps. Le Spa Marin du Val André sert un petit-déjeuner buffet, tandis que le restaurant permet de déguster une cuisine française raffinée au déjeuner et au dîner. Nichée sur les hauteurs de l'esplanade du casino et du nouveau complexe de thalassothérapie la résidence bénéficie d'une vue imprenable sur la côte environnante. Elle se démarque par l'excellence de son emplacement, au coeur d'un parc arboré privé et clos, à quelques mètres de la plage et à proximité des commerces, bars et restaurants.

LA GESTION :

La résidence est gérée par la société HMC VAL ANDRE, filiale du groupe HMC, spécialiste depuis 15 ans de l'exploitation de résidences de tourisme haut de gamme, avec 7 établissements situés en Bretagne , au Pays Basque et dans les Alpes. Fondée par la famille BURGUE, des hôteliers depuis deux générations, la société n'a eu de cesse de se développer. HMC gère actuellement des établissements Hôtels et Résidences, la majorité ayant obtenu un classement en catégorie 4*. Le chiffre d'affaire de l'année 2016 est estimé à 1 448 000€ pour un résultat net de -196 700€. Le Groupe réalise un chiffre d'affaire de 1 605 000€ pour l'année 2017 avec un résultat net de -487 700€.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2010

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.

- Nombre de lots : 54
- Equipements : Piscine, Ascenseur, Salle de fitness, Espace hamman, Espace détente, Climatisation,
- [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

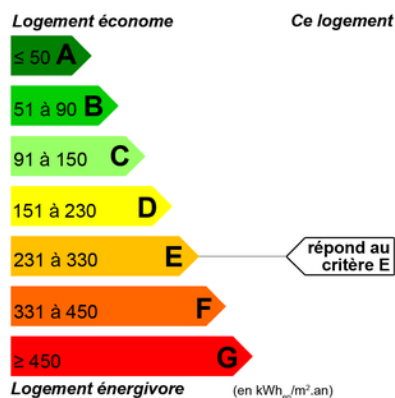
- Régime Foncier
- Location Nue
- [Revente LMNP](#)
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

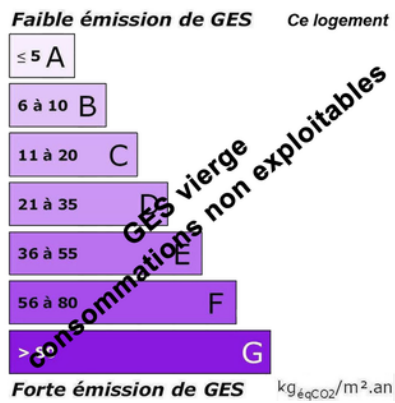
- Surface habitable : 34m²
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 : 9 ans
- Échéance du bail : 31/10/2027
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables.
- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- Particularités : Exposition Sud-est
En attente du montant du rachat du mobilier pour permettre un passage en meublé.
Le Bailleur bénéficie d'un complément de loyer (voir article 2.3, page 2 à 4 de l'avenant au bail).
Il est également accordé au Bailleur une réduction de 15% du tarif le plus bas constaté sur le site internet HMC ou sur le site Booking.com.
Les autres prestations (restauration, thalassothérapie...) bénéficieront d'une réduction de 10% par rapport aux tarifs publics pratiqués par le SPA MARIN du Val André. Le Bailleur et ses enfants bénéficieront d'un accès libre à la piscine nouvellement créée.

- 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 11 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.