

# Résidence Tourisme - ODALYS - LE TRONCHET - SAINT MALO 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.*

## SYNTHÈSE :

Vente Appartement T2 de 28m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Domaine de l'Emeraude à LE TRONCHET - SAINT MALO (35540).

- Domaine de l'Emeraude
- Appartement T2
- LE TRONCHET - SAINT MALO (35540)
- Résidence Tourisme

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

- ODALYS

- Prix : 60 480 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 3 663 €
- Rentabilité brute : 6.17 %
- Rentabilité nette : 5.28 %

- Taxe foncière : 254€
- Taxe ordures ménagères : 69 €
- Charges de copropriété annuelles : 145 €

#### LOCALISATION :

Entre Saint Malo et Dinan , Le Tronchet est un petit village breton à l'intérieur des terres dans l'arrière-pays malouin entre les plages de Bretagne et la Côte d'Emeraude.

Situé à 25 km Saint Malo, à 56 km de Rennes et à 42 km du Mont Saint Michel, Le Tronchet est un point de départ idéal pour visiter la région aussi bien dans la baie de l'incontournable Mont Saint-Michel ou d'aller jusqu'à Rennes, la capitale régionale.

#### LA RESIDENCE :

Le Domaine de l'Émeraude est situé près du terrain de golf de Saint-Malo, dans le village du Tronchet. Il dispose d'une piscine couverte et d'un solarium. Chaque appartement est entièrement meublé et équipé et dispose d'une kitchenette avec four à micro-ondes, lave-vaisselle et réfrigérateur.

La résidence le Domaine de l'Émeraude est à proximité immédiate du golf et à seulement 15 minutes de la côte et à 25 minutes du Mont Saint-Michel, site touristique de renommée mondiale.

#### LA GESTION :

Créé en 1998, Odalys Vacances s'est imposée en une quinzaine d'années comme un acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique; aujourd'hui 2ème gestionnaire en tourisme de France derrière Pierre & Vacances, avec près de 380 établissements en France, en Espagne et en Italie. La société a également pour projet de s'ouvrir au Portugal et à la Chine. Présent dans une centaine de stations touristiques en France, avec à date 276 résidences en gestion. Son système de remplissage des résidences est très performant grâce à son action de référencement efficace auprès des comités d'entreprises et des Tours Operators.

En 2011, le Groupe a élargi son offre à une clientèle étudiante en créant Odalys Campus et , en 2012, le Groupe a pris 51% du capital de Voyages Loisirs, filiale de France Loisirs.

En janvier 2015, Odalys a été recapitalisé de 25 millions d'€.

Le Groupe a accueilli 2,3 millions de vacanciers en 2015 et en 2017, réalisé un chiffre d'affaires de 219 millions d'€, et un résultat net de 4,3 millions d'€ pour l'année 2015.

En 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 242,5 millions d'€.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2009

- Equipements : Piscine
- Site internet de la résidence

- Type de fiscalité :

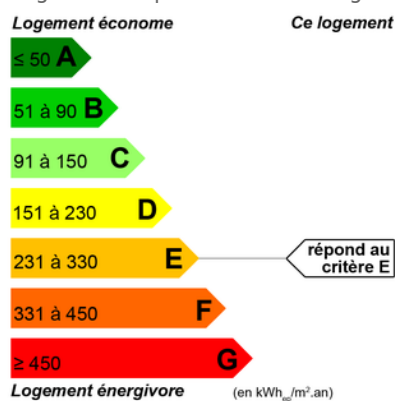
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

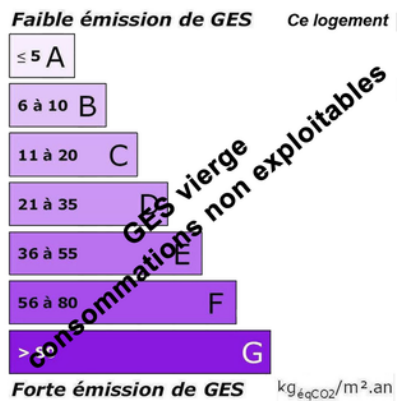
- Surface habitable : 28m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 : Tacite prolongation (30/9/2019)
- 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 prix TTC comprend une commission de 10.71%.

- 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 9 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.