

# Résidence Tourisme - TERRES DE FRANCE - MONCLAR DE QUERCY 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 Maison T3 de 36m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Hameau des Lacs 1 à MONCLAR DE QUERCY (82230).

- Le Hameau des Lacs 1
- Maison T3
- MONCLAR DE QUERCY (82230)
- 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 2021 Création Développement Patrimoine

- TERRES DE FRANCE

- Prix : 29 600 €
- Loyer annuel HT : 2 294 €
- Rentabilité brute : 7.75 %
- Rentabilité nette : 5.32 %

- Taxe foncière : 435€
- Charges de copropriété annuelles : 283 €

#### LOCALISATION :

Monclar de Quercy est une commune française située dans le département de Tarn-et-Garonne, en région Occitanie. Le Tarn et Garonne bénéficie d'une grande diversité de paysages et de reliefs et est riche en sites naturels remarquables favorisant le tourisme vert. Le Tarn et son affluent l'Aveyron sont propices à des randonnées en canoë-kayak. Et le canal des Deux Mers constitue l'un des attraits majeurs du tourisme en Tarn-et-Garonne : constitué du célèbre canal du Midi (1666-1681) entre Toulouse et Sète et classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco, et du canal de Garonne (1838-1856) entre Toulouse et [Bordeaux](#) et donc, pour partie en Tarn-et-Garonne, il relie Bordeaux à Toulouse. Sur les anciens chemins de halage, la vélo voie verte du Canal des Deux Mers a été aménagée. Cette véloroute totalement sécurisée permet de relier Toulouse à Bordeaux.

Le Tarn et Garonne voit aussi des centaines de pèlerins sur sa part du Chemin de St-Jacques de Compostelle.

A Montclar de Quercy, la base de loisirs des 3 Lacs de Monclar propose de nombreuses activités pour toute la famille. Le lac de baignade en eau naturelle bénéficie du Pavillon Bleu. Ce sont 50 hectares dédiés à la détente à la campagne : cascade aménagée, piscine chauffée, bassin ludique, toboggan, bar, buvette, frites, aire de pique nique, aire de jeux pour enfants, locations diverses : voilier, planche à voile, barque de pêche, bateaux à rames.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Les Hameaux des Lacs se situe au cœur de la campagne vallonnée, au sommet d'une colline entourée de lacs, dans un environnement paysager privilégié. Elle est à 50 m de la base de loisirs de Monclar de Quercy. Elle est composée de 107 cottages meublés et équipés, d'une superficie de 35 m<sup>2</sup>, pouvant accueillir jusqu'à 6 personnes. La terrasse des cottages de 15 m<sup>2</sup> est également équipée d'un salon de jardin. Chaque chalet bénéficie d'un emplacement de parking et d'un espace privé autour du chalet. Un parking commun est disponible à l'entrée du site pour le stationnement d'un second véhicule.

Les activités de la résidence : accueil, piscine, terrain de sport, terrain de tennis, baby-foot, mini-golf et billard, aire de jeux pour enfants, terrain de pétanque, mini-golf.

La résidence accueille également la clientèle affaires et est à même de proposer des projets pour l'organisation des évènements d'entreprise ou des évènements privés. Une salle de séminaire est dédiée aux journées de travail, séminaires résidentiels, conventions, banquets, soirées de gala, voyages de stimulation, lancement de produits.

#### LA GESTION :

Le groupe terre de France, créé en 2008, a commencé ses activités dans l'exploitation d'hébergements en campagne : gîtes, résidences, camping... Le groupe a su exploiter les valeurs fortes au tourisme vert, comme l'éco-responsabilité ou la mise en valeur des terroirs français. Le groupe a maintenu une croissance constante et maîtrisée, toujours en misant sur l'innovation.

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.

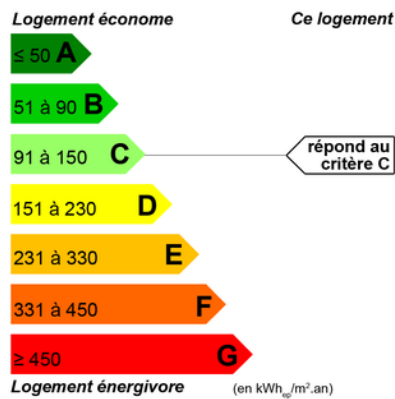
Copyright 2021 Création Développement Patrimoine

Le groupe ne cesse de développer son activité en commençant en 2008 par la gestion du Relais du Plessis. En 2017, la toute dernière résidence du groupe Terre de France ouvre ses portes à Rochefort-en-Terre, en partenariat avec la communauté de commune de Questember : Le Domaine du Moulin Neuf.

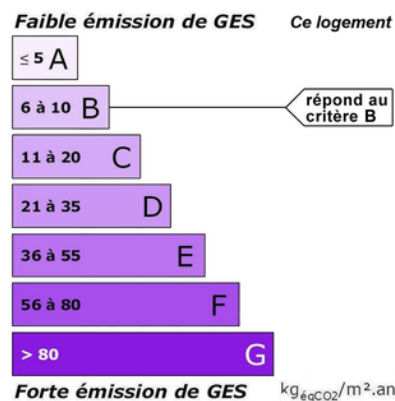
Avec l'évolution du marché du tourisme et de l'immobilier de tourisme, le groupe ne cesse de chercher les nouvelles opportunités à offrir à ses clients.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2008
  - Equipements : Piscine, Terrain de tennis, Laverie, 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 : 36m<sup>2</sup>
  - Nombre de pièce(s) : 3
  
  - 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 :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 31/12/2022
- 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.
- Occupation : 2 sem hors été et ponts (-30€ de forfait location par semaine)
- Particularités : Le loyer total de 2917€ HT comprend un loyer financier de 2210€ HT et 2 semaines de vacances hors été et pont valorisées 707€ HT. Le propriétaire bénéficie aussi d'une réduction de 20% sur le tarif public pour des réservations complémentaires. Le chalet a vue sur le lac.

- 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 7 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.