



# Résidence Tourisme - EAUZE - GOELIA

## LMP LMNP Occasion



Crédits photos GOELIA

*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 **70m<sup>2</sup>** en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence **Les Maisons du Golf d'Armagnac à EAUZE (32800)**.

- **Les Maisons du Golf d'Armagnac**
- **Maison T3**
- **EAUZE (32800)**
- **Résidence Tourisme**
- **GOELIA**

- **Prix : 45 600 €**
- **Loyer annuel HT : 2 103 €**
- **Rentabilité brute : 4.61 %**
- **Rentabilité nette : 0.77 %**

- **Taxe foncière : 1053€**
- **Taxe ordures ménagères : 147 €**
- **Charges de copropriété annuelles : 548 €**

### **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

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 - ANACOF Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2023 Création Développement Patrimoine

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.

### **LA RESIDENCE :**

La « Résidence du Golf d'Armagnac » à Eauze , grâce au charme de la nature environnante, est un lieu de villégiature particulièrement apprécié. Le golf de Guinlet sur lequel la résidence est implantée est un site naturel d'exception au paysage boisé. Situé à proximité du bourg d'Eauze, ce golf de 18 trous étendu sur 40 hectares est entouré de champs de vigne donnant naissance au célèbre Armagnac.

La résidence est composée de 40 appartements répartis en 5 bâtiments d'un étage et de 88 maisons . Les appartements, articulés autour d'un espace piscine central, s'ouvrent sur une loggia au sud-ouest ou au sud-est, afin de profiter pleinement de la beauté des espaces verts. L'accès à cet ensemble se fait le long des cheminements piétonniers du golf. La résidence de tourisme se poursuit avec les maisons d'un étage possédant chacune une piscine entièrement clôturée, un jardin paysagé et une place de parking extérieur. Les logements séduisent d'abord par la qualité de leur architecture, le bois y tenant une place privilégiée.

La maison à vendre bénéficie d'une piscine privative , d'une terrasse d'environ 44 m<sup>2</sup> et d'un jardin d'environ 54 m<sup>2</sup> et d'un local à vélo.

Possibilité d'acquérir en résidence secondaire ou principale moyennant le remboursement de TVA résiduelle de 18 000 €.

### **LOCALISATION :**

En région Midi-Pyrénées, dans le Gers, EAUZE est une petite ville pittoresque entre les forêts landaises et les coteaux de l'Armagnac, un des plus beaux sites touristiques de la région.

Entre Toulouse et Bordeaux, le Gers, coeur de la Gascogne, est riche d'un patrimoine historique comme l'attestent ses bastides, castelnaux, tours et donjons. Ses richesses sont multiples : les chemins de Saint-Jacques de Compostelle, le château de Castelmoré à Lupiac où naquit d'Artagnan, ses lacs et ses coteaux avec une vue étendue sur la chaîne des Pyrénées.

La région offre douceur de vivre et calme : la qualité de l'accueil, la noblesse des produits du terroir et ses traditions sont autant d'incitations à y séjourner. Le son des bandas, les rythmes gascons, traditionnels, latinos, jazz, country, classiques résonnent dans les villages. Les fêtes locales, les festivals internationaux animent l'année gersoise.

Crédits photos GOELIA

### **PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2009
  - Nombre de lots : 112
  - Equipements : Piscine, Laverie, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

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
- Echéance du bail : Tacite prolongation (28/2/2022)
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, 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, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
  
- Particularités : La maison à vendre bénéficie d'une piscine privative, d'une terrasse d'environ 44 m<sup>2</sup>, d'un jardin d'environ 54 m<sup>2</sup> et d'un local à vélo. Il s'agit d'une maison mitoyenne T3 en duplex avec deux chambres et une cabine de 7.38 m<sup>2</sup>.  
Le loyer total de 2 545€ HT se décompose en 2 103€ HT de loyer fixe et 442€ HT de loyer variable (montant de 2019).  
Le passage du bail en meublé est possible. La valeur du rachat du mobilier à l'échéance du bail sera d'un trimestre de loyer (cf bail commercial).  
En cas de résiliation du bail, une absence d'indemnité d'éviction a été prévue.  
Il est donc possibilité d'acquérir cette villa en résidence secondaire moyennant le remboursement de TVA résiduelle de 14 500 €.

- 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 6 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.