

**Green Panorama
Varaville (14)**

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6794B

COORDONNÉES	
Résidence	Green Panorama 32 Av. du Président René Coty 14390, Varaville
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01.87.12.70.92 / 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com
Cabinet de Syndic	LEA SYNDIC 109 Bd Ernest Dalby 44000, Nantes 02 52 33 20 11
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL RICQ 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 Christine.ricq@60104.notaires.fr
Référence cadastrale	Section AE n°397

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	87 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 800 €
Montant TVA	1 560 €
Total TTC	89 360 €
Frais Notaire	7 800 €
Total acte en mains	97 160 €
Rentabilité brute HT / HT	6.26 %
Numéro copropriété	201 + 5 (PKG)
Numéro d'exploitation	201
Type de lot	T2
Surface	31.95 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Un jardin
Parking	Oui, n°4
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	685 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	1132 €
Dont TOM remboursée	227 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	23/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1996
DAT et livraison	05/02/1996

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 11 mois - 01/11/2019 - 30/09/2029
Loyer annuel HT	5 505 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL - limité à 2% (à 100%) puis 75% du restant du taux
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Résidence au style traditionnel normand située à 300m de la plage. Proche de Cabourg et de Caen. Les photos associées sont celles du lot. Loyer après indexation au 01.01.2026 Une provision d'un montant de 322€ HT pour travaux/ renouvellement mobilier est prélevé sur les loyers (prélèvement sur 28 trimestres). L'acquéreur reprendra le restant dû soit au 2T 2026 la somme de 2.577€ HT (8 trimestres restants) (montant total des travaux 9.020€ HT).

Sécurisation de la location

Les biens sont loués, meublés, en bail commercial à une société d'exploitation qui les sous-louent à des utilisateurs finaux en offrant des prestations hôtelières. Les loyers perçus par le bailleur (l'investisseur) ne dépendent pas de l'occupation des logements, mais du professionnalisme de l'exploitant et de ses capacités financières.

Au regard de la TVA

L'exploitant rendant des services définis par le CGI (Code Général des Impôts), le bailleur pourra, en renonçant à la franchise de base, assujettir ses loyers à la TVA, et récupérer la TVA de son investissement. Les biens neufs ou anciens acquis à des professionnels intègrent de la TVA récupérable (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur marge, TVA sur honoraires). Les biens étant dans le champ d'application de la TVA, ceux-ci devront conserver une exploitation de type hôtelier pendant 20 ans suivant le début d'exploitation. En cas de reventes à des investisseurs assujettis à la TVA, et conservant l'exploitation, la dite TVA sera conservée par les investisseurs, et sera neutralisée lors de la revente (article 257bis du CGI).

Au regard de l'impôt sur le revenu

Les revenus LMNP sont des revenus BIC, soumis au régime du BIC réel simplifié. Une déclaration 2031 est à faire chaque année par l'intermédiaire d'un cabinet comptable. En cas de résultats positifs, il est utile de penser à adhérer à un centre de gestion agréé. Les biens étant amortis, la base taxable est de ce fait fortement réduite. Les amortissements, non encore imputés, conduisent à percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.

Document commercial non contractuel réservé à l'usage des professionnels du patrimoine - MAJ le 14/04/2026 à 16:39