

Le Palais des Gouverneurs*
Saint-Martin-de-Ré (17)**

Tourisme - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8250

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Palais des Gouverneurs*** 9 Rue des Gouverneurs 17410, Saint-Martin-de-Ré	Total HT	309 800 €
Exploitant	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvcp.com	Dont prix meubles anciens HT	3 962 €
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50	Dont prix honoraires HT	23 800 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	4 760 €
Référence cadastrale		Total TTC	314 560 €
		Frais Notaire	23 200 €
		Total acte en mains	337 760 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.8 %
		Numéro copropriété	44
		Numéro d'exploitation	HA89
		Type de lot	Duplex
		Surface	56.73 m ²
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Oui (balcon 3 m ²)
		Parking	
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	617 €
Dont TOM remboursée	124 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/01/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1990
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans en 3/6/9 (30/09/2019 - 30/09/2030)
Loyer annuel HT	14 870 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Semestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Travaux de rénovation à la charge du propriétaire de 10.643€HT payés par le vendeur (2020-2022). Pas de séjour ici mais possibilité de droit de séjour (voir grille des formules)	

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 06/05/2026 à 18:31