

**Les Portes d'Honfleur
Boulleville (27)**

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5519

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Portes d'Honfleur 1300 route d'Honfleur 27210, Boulleville	Total HT	64 000 €
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01.87.12.70.92 / 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com	Dont prix meubles anciens HT	0 €
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com	Dont prix honoraires HT	4 800 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Dont prix nouveaux meubles prévus HT	1 200 €
Référence cadastrale	Section B n° 215, 216, 219	Montant TVA	1 200 €
		Total TTC	65 200 €
		Frais Notaire	6 100 €
		Total acte en mains	71 300 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.77 %
		Numéro copropriété	116 + 157 (PKG)
		Numéro d'exploitation	I04
		Type de lot	T2
		Surface	37.07 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Une terrasse de 5.65 m ²
		Parking	Oui, n°36
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	376 €
Fonds de travaux (annuel)	35 €
Taxe foncière (2024)	430 €
Dont TOM remboursée	126 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 10 mois en 3/6/9 (01/01/2020 - 31/10/2029)
Loyer annuel HT	3 692 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 3%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE	
<p>Droit d'occupation de 2 semaines ou 3 week-ends sous conditions (article 9). Loyers après indexation au 01/01/2025. Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables (349 €) et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an. L'acquisition du mobilier (1.200 € HT) est prévue dans le prix HT présenté.</p>	

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 24/10/2025 à 07:08