

**Les Hauts de Bruyères
Chaumont-sur-Tharonne (41)**

Tourisme - CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8164

COORDONNÉES	
Résidence	Les Hauts de Bruyères Center Parcs Les Hauts de Bruyères, Rue de Lamotte Beuvron 41600, Chaumont-sur-Tharonne
Exploitant	CENTER PARCS 11 rue de Cambrai 75947, Paris
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AR / n°14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 27, 30, 34, 47, 54, 60, 61

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	174 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	17 900 €
Montant TVA	3 580 €
Total TTC	178 480 €
Frais Notaire	13 600 €
Total acte en mains	192 080 €
Rentabilité brute HT / HT	7.75 %
Numéro copropriété	3038
Numéro d'exploitation	324
Type de lot	T4
Surface	62.70 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse)
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	474 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1993
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis 2022
Loyer annuel HT	13 563 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonné à 2%
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	
Le vendeur n'a pas accepté l'offre de renouvellement du bail (01/10/2020 - 30/09/2029) mais a tout de même réglé les travaux de rénovation pour un montant de 15.724€ 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 04/05/2026 à 17:00