

**Les Jardins d'Arvor
Bénodet (29)**

Tourisme - VACANCES BLEUES RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 3775

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins d'Arvor 3 Av. de la Mer 29950, Bénodet
Exploitant	VACANCES BLEUES RÉSIDENCES 32 Rue Edmond Rostand 13006, Marseille 06
Cabinet de Syndic	FONCIA BREIZH 34, rue Amiral Linois 29000, Quimper
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC - n°445

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	138 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 000 €
Montant TVA	1 000 €
Total TTC	139 000 €
Frais Notaire	11 000 €
Total acte en mains	150 000 €
Rentabilité brute HT / HT	4.31 %
Numéro copropriété	9 + 139 (pkg)
Numéro d'exploitation	204
Type de lot	T3
Surface	55.39
Niveau / étage	1
Balcon	Oui (4.84m ²)
Parking	Oui (n°5)
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	378 €
Fonds de travaux (annuel)	19 €
Taxe foncière ()	564 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/12/2022 - 30/11/2031)
Loyer annuel HT	5 945 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
<p>Un loyer variable est versé au propriétaire selon les conditions du bail. Le propriétaire bénéficie d'un droit de séjour : 2 semaines gratuites ou 5 semaines au tarif remisé de 80% (hors période du 15/07 au 31/08) Une partie du mobilier renouvelée (matelas, micro-ondes, canapé et coussins pour un montant de 585€HT) et la façade a été refaite. Rendement de 4.31% hors droit de séjour. Très bon rapport prix/m2. Une indexation du loyer sera effectuée le 01/12/2022.</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 14/10/2023 à 07:53