



By Revenu Pierre

Les Trois Forêts **** Hattigny (57)

Tourisme - CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6536

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Trois Forêts **** Rue de Bertrambois 57790, Hattigny	Total HT	231 800 €
Exploitant	CENTER PARCS 11 rue de Cambrai 75947, Paris carine.godard@groupepvc.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50	Dont prix honoraires HT	22 800 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	4 560 €
Référence cadastrale	Section B / n°51	Total TTC	236 360 €
		Frais Notaire	17 100 €
		Total acte en mains	253 460 €
		Rentabilité brute HT / HT	7.42 %
		Numéro copropriété	98
		Numéro d'exploitation	599
		Type de lot	T4
		Surface	69.68 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Une terrasse de 20.55 m ²
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €	Durée et début du bail	11 ans en 3/6/9 (01/11/2019 - 31/10/2030)
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	17 205 €
Taxe foncière (2024)	786 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2%
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
Date de la dernière AG	23/04/2025	Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	Classement de résidence de tourisme	oui
Année de construction	2010		
DAT et livraison	-	Ce cottage confort a été rénové en mai 2023, pour un montant total de 14 612 € HT, le vendeur a soldé part travaux de 11 690 € HT. Loyer après indexation au 01.11.2025.	

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 08/12/2025 à 14:49