



By Revenu Pierre

Le Domaine de la Corniche Auberville (14)

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 6677

COORDONNÉES	
Résidence	Le Domaine de la Corniche 560 Route de la Corniche 14640, Auberville
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 crivolly@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	OPALEO 60, rue des Charbonniers 34200, Sète 04.48.20.04.70
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr
Référence cadastrale	Section A n°967

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	52 700 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	3 700 €
Montant TVA	740 €
Total TTC	53 440 €
Frais Notaire	5 500 €
Total acte en mains	58 940 €
Rentabilité brute HT / HT	5.3 %
Numéro copropriété	78 + 110 (PKG)
Numéro d'exploitation	9
Type de lot	T2
Surface	26.69 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse)
Parking	Oui
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	497 €
Fonds de travaux (annuel)	111 €
Taxe foncière (2025)	319 €
Dont TOM remboursée	71 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/04/2025 - 31/03/2034)
Loyer annuel HT	2 791 €
Mode d'indexation	Triennale - ICC plafonnée à 1.5%/an
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	
Bail renouvelé avec prise en charge de 50K€HT par l'exploitant de la remise en état de la piscine. Travaux de 75K€ en 2018 par l'exploitant.	

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 17/12/2025 à 17:00