



By Revenu Pierre

## Les Terrasses de Pentrez\*\*\* Saint-Nic (29)

### Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 6431

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Terrasses de Pentrez*** Rue d'Ys –1, Kervengard Pentrez 29550, Saint-Nic	<b>Total HT</b>	90 000 €
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 crivolly@vacanceole.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	AGENCE DES PINS COTE SUD 42, rue de Verdun - BP 127 85360, La Tranche-sur-Mer 02 51 30 36 77	<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 000 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 400 €
Référence cadastrale	Section ZI n°282	<b>Total TTC</b>	91 400 €
		<b>Frais Notaire</b>	7 800 €
		<b>Total acte en mains</b>	99 200 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.28 %
		<b>Numéro copropriété</b>	31 + 114 (PKG)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	31
		<b>Type de lot</b>	T3
		<b>Surface</b>	38,64 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	RDC
		<b>Balcon</b>	Une terrasse de 13.31 m <sup>2</sup>
		<b>Parking</b>	Oui, n°31
		<b>Classe énergie</b>	E

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	446 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans en 3/6/9 - (01/12/2021 - 30/11/2030)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	22 €	<b>Loyer annuel HT</b>	4 755 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	366 €	<b>Mode d'indexation</b>	Le loyer est déterminé pour sa partie minoritaire sur la base d'une clause-recette,
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Date de la dernière AG</b>	-	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	oui
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>		<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2006	Droit d'occupation gratuit de 5 semaines, détaillé dans l'article 3 de l'avenant au bail. Le loyer présenté comprend la partie fixe : 2783€ HT et 1972€ HT de variable versé pour l'année 2024. Les photos associées sont celles du lot DPE : D au 01/01/2026	
<b>DAT et livraison</b>	-		

#### 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 15/12/2025 à 18:40