

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

Tourisme - VACANCEOLE

NUMÉRO DE DOSSIER : 6431

COORDONNÉES	
Résidence	Les Terrasses de Pentrez*** Rue d'Ys -1, Kervengard Pentrez 29550, Saint-Nic
Exploitant	VACANCEOLE 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 crivolly@vacanceole.com
Cabinet de Syndic	AGENCE DES PINS COTE SUD 42, rue de Verdun - BP 127 85360, La Tranche-sur-Mer 02 51 30 36 77
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section ZI n°282

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	90 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 000 €
Montant TVA	1 400 €
Total TTC	91 400 €
Frais Notaire	7 800 €
Total acte en mains	99 200 €
Rentabilité brute HT / HT	5.28 %
Numéro copropriété	31 + 114 (PKG)
Numéro d'exploitation	31
Type de lot	T3
Surface	38,64 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Une terrasse de 13.31 m²
Parking	Oui, n°31
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	446 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2024)	366 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/12/2021 - 30/11/2030)
Loyer annuel HT	4 755 €
Mode d'indexation	Le loyer est déterminé pour sa partie minoritaire sur la base d'une clause-recette,
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	
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	

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