

**Le Domaine de la Baie  
Audierne (29)**

**Tourisme - TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET  
RÉSIDENCES**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 8129**

| COORDONNÉES                     |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Résidence</b>                | Le Domaine de la Baie<br>86-90 Rue Lamartine<br>29770, Audierne  |
| <b>Exploitant</b>               | TERRES DE FRANCE APPART<br>HOTELS ET RÉSIDENCES<br>La coupure du parc, route de thuet<br>37120, Chaveignes<br>02 47 42 39 50<br>copro@terresdefrance.com |
| <b>Cabinet de<br/>Syndic</b>    | STEA FIT<br>1 Place du Parlement<br>31000, Toulouse<br>05 61 21 91 93<br>contact@stea-fit.com  |
| <b>Notaire<br/>programme</b>    | VAL D' ALZETTE NOTAIRES<br>1 rue Felix Hess<br>54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11<br>loic.fanzel@notaires.fr   |
| <b>Référence<br/>cadastrale</b> | Section AE - n°16, 301, 304, 305, 307  |

| DÉTAILS DU BIEN VENDU               |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Total HT</b>                     | 62 800 €                                  |
| <b>Dont prix meubles anciens HT</b> | 600 €                                     |
| <b>Dont prix honoraires HT</b>      | 5 800 €                                   |
| <b>Montant TVA</b>                  | 1 160 €                                   |
| <b>Total TTC</b>                    | 63 960 €                                  |
| <b>Frais Notaire</b>                | 6 100 €                                   |
| <b>Total acte en mains</b>          | 70 060 €                                  |
| <b>Rentabilité brute HT / HT</b>    | 6 %                                       |
| <b>Numéro copropriété</b>           | 88 + 206 (PKG)                            |
| <b>Numéro d'exploitation</b>        | 613                                       |
| <b>Type de lot</b>                  | Duplex                                    |
| <b>Surface</b>                      | 30.12 m <sup>2</sup> Carrez               |
| <b>Niveau / étage</b>               | RDC                                       |
| <b>Balcon</b>                       | Oui (terrasse de<br>8.12 m <sup>2</sup> ) |
| <b>Parking</b>                      | Oui n°88                                  |
| <b>Classe énergie</b>               | D   |

| DONNÉES FINANCIÈRES                        |             |
|--|-------------|
| Charges de copro non récupérables (annuel) | 327 €       |
| Fonds de travaux (annuel)                  | 50 €        |
| Taxe foncière (2025)                       | 476 €       |
| Dont TOM remboursée                        | 125 €       |
| COPROPRIÉTÉ                                |             |
| Date de la dernière AG                     | 20/01/2026  |
| Propriété des locaux d'exploitation        | Copropriété |
| Année de construction                      | 2014        |
| DAT et livraison                           | -           |

| DONNÉES D'EXPLOITATION              |  |
|-------------------------------------|--|
| Durée et début du bail              | 9 ans ferme - (01/01/2025 au 31/12/2033) |
| Loyer annuel HT                     | 3 766 €                                  |
| Mode d'indexation                   | Annuelle - ILC plafonné 1.5%             |
| Modalité de paiement des loyers     | Trimestriellement à terme échu           |
| Travaux à la charge de l'exploitant | art. 605                                 |
| Classement de résidence de tourisme | non                                      |

#### COMMENTAIRE

Droit de séjour 1 semaine pour un forfait de 55€TTC (hors vacances scolaires). Le propriétaire a abandonner 4 mois de loyer en 2025 pour financer les travaux des parties privatives réalisés par l'exploitant. Ancienne résidence Néméa reprise en 2024. Sujet procédure en cours sur la copropriété concernant des désordres avec une demande de d'indemnisation porté à 650.000€ soit pour ce lot 5000€ à la charge de l'acquéreur. La procédure va être longue car plus d'une trentaine d'entreprise sont engagées.

#### 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 27/03/2026 à 10:19**