



By Revenu Pierre

## Les Jardins d'Arvor Bénodet (29)

### Tourisme - VACANCES BLEUES RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6562

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Jardins d'Arvor 3 Av. de la Mer 29950, Bénodet	<b>Total HT</b>	109 200 €
Exploitant	VACANCES BLEUES RÉSIDENCES 32 Rue Edmond Rostand 13006, Marseille 06	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	FONCIA BREIZH 34, rue Amiral Linois 29000, Quimper	<b>Dont prix honoraires HT</b>	10 200 €
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	<b>Montant TVA</b>	2 040 €
Référence cadastrale	Section AC - n°445	<b>Total TTC</b>	111 240 €
		<b>Frais Notaire</b>	9 200 €
		<b>Total acte en mains</b>	120 440 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	4.4 %
		<b>Numéro copropriété</b>	32 + 242 (PKG)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	301
		<b>Type de lot</b>	T2
		<b>Surface</b>	33.06 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	2
		<b>Balcon</b>	Un balcon de 4.84 m <sup>2</sup>
		<b>Parking</b>	Oui, n°118
		<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	226 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans ferme (01/12/2022 - 30/11/2031)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	0 €	<b>Loyer annuel HT</b>	4 802 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	420 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - ILC
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>COPROPRIÉTÉ</b>		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Date de la dernière AG</b>	30/06/2025	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Copropriété	<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2008	Ancienne résidence Lagrange (2010), reprise en 2013 par Vacances Bleues. Au cœur de Bénodet, à deux pas de la mer, Le propriétaire bénéficie d'un droit de séjour : 2 semaines gratuites ou 5 semaines au tarif remisé de 80% (hors période du 15/07 au 31/08) Prix au m <sup>2</sup> décoté (3.300 € /m <sup>2</sup> ) vs 4 K€ prix au m <sup>2</sup> moyen de la zone, sans compter le pkg. Décomposition du loyer présenté : 4.106 € HT fixe + 696 € HT de variable en 2024 Loyer complémentaire 2024 d'un montant de 696€ HT, portant une renta à 4.37%	
<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 vente (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 14:13