

## Terres de France Brest Pasteur \*\* Brest (29)

### Affaires - TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6712

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Terres de France Brest Pasteur ** 81 Rue Robert Doisneau 29200, Brest
<b>Exploitant</b>	TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES La coupure du parc, route de thuet 37120, Chaveignes 02 47 42 39 50 copro@terresdefrance.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	ORPI - L2M IMMOBILIER 22 rue de Lyon 29200, BREST 02.98.33.10.33 contact.l2m.brest@orpi.com
<b>Notaire programme</b>	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section BY n°179, 633

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	51 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	5 000 €
<b>Montant TVA</b>	1 200 €
<b>Total TTC</b>	52 200 €
<b>Frais Notaire</b>	5 300 €
<b>Total acte en mains</b>	57 500 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.3 %
<b>Numéro copropriété</b>	1666
<b>Numéro d'exploitation</b>	313
<b>Type de lot</b>	Studio
<b>Surface</b>	22.93 m² Carrez
<b>Niveau / étage</b>	2
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	130 €
Fonds de travaux (annuel)	41 €
Taxe foncière (2025)	192 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/07/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1998
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/07/2018 - 30/06/2027)
Loyer annuel HT	3 213 €
Mode d'indexation	Annule ILC - plafonné à 1%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Résidence in bonis depuis la reprise, comptes d'exploitations en 2024 (CA 1,01M€ pour un résultat net de 110 K). Rénovation de la résidence en 2018 ex Appart city. Loyers minorés 2 ans du 01/07/2018 au 02/07/2020, suite à la rénovation part l'exploitant TDF. Il est prudent de prévoir 3 K€ HT pour des travaux / mobilier au renouvellement du bail.	

#### 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 21/01/2026 à 13:59**