



By Revenu Pierre

Terres de France Brest Pasteur ** Brest (29)

Affaires - TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6712

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Terres de France Brest Pasteur ** 81 Rue Robert Doisneau 29200, Brest	Total HT	51 000 €
Exploitant	TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES La coupure du parc, route de thuet 37120, Chaveignes 02 47 42 39 50 copro@terresdefrance.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	ORPI - L2M IMMOBILIER 22 rue de Lyon 29200, BREST 02.98.33.10.33 contact.l2m.brest@orpi.com	Dont prix honoraires HT	5 000 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	1 200 €
Référence cadastrale	Section BY n°179, 633	Total TTC	52 200 €
		Frais Notaire	5 300 €
		Total acte en mains	57 500 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.3 %
		Numéro copropriété	1666
		Numéro d'exploitation	313
		Type de lot	Studio
		Surface	22.93 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	
		Parking	
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	130 €	Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/07/2018 - 30/06/2027)
Fonds de travaux (annuel)	41 €	Loyer annuel HT	3 213 €
Taxe foncière (2025)	192 €	Mode d'indexation	Annule ILC - plafonné à 1%
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
Date de la dernière AG	11/07/2025	Travaux à la charge de l'exploitant	
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	Classement de résidence de tourisme	
Année de construction	1998		
DAT et livraison	-	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