



By Revenu Pierre

Les Balcons de Royance Royan (17)

Seniors - OVELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6973

COORDONNÉES	
Résidence	Les Balcons de Royance 27 Rue de la Providence 17200, Royan
Exploitant	OVELIA 59 rue yves kermen 92100, Boulogne-Billancourt 09 71 16 32 00 proprietaires@ovelia.fr
Cabinet de Syndic	CITYA COTE DE BEAUTÉ 65 Front de Mer 17200, Royan 05.46.05.12.13 clepretre@citya.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AK - n° 842, 845

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	122 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 300 €
Montant TVA	2 060 €
Total TTC	124 360 €
Frais Notaire	10 200 €
Total acte en mains	134 560 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	109
Numéro d'exploitation	204
Type de lot	T2
Surface	42.93 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Oui (9 m²)
Parking	Non
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	606 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	647 €
Dont TOM remboursée	97 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2016
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme (21/09/2017 - 28/09/2027)
Loyer annuel HT	7 336 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonnée à 6%/période
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	
Comptes de la résidence positifs en 2024 (CA de 2,16 M€ pour un résultat net de 196 K€). Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (6.786 € HT au renouvellement rentabilité à 5,55%. Il est prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobilier. Il est prudent de prévoir 700€ concernant de possible travaux de copropriété à venir et non votés dans les AG précédentes.	

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 17/03/2026 à 09:54