

Le Parc de l'Ailette Chamouille (02)

Tourisme - CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8390

COORDONNÉES	
Résidence	Le Parc de l'Ailette 1 Parc Nautique de l'Ailette 02860, Chamouille
Exploitant	CENTER PARCS 11 rue de Cambrai 75947, Paris
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section B - n°291

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	125 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	12 200 €
Montant TVA	2 440 €
Total TTC	127 640 €
Frais Notaire	10 400 €
Total acte en mains	138 040 €
Rentabilité brute HT / HT	7.2 %
Numéro copropriété	60
Numéro d'exploitation	734
Type de lot	Maison
Surface	59.81 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse de 26.10 m²)
Parking	
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	318 €
Taxe foncière (2026)	927 €
Dont TOM remboursée	129 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/06/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	10 ans en 3/6/9 - (01/10/2025 au 30/09/2035)
Loyer annuel HT	9 012 €
Mode d'indexation	Annuelle - à compter du 01/10/2027 - ILC plafonné à 2%
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	
Nouveau bail avec travaux d'un montant total de 13.830€ HT, à la charge de l'acquéreur 11.900€ HT, à la charge du preneur 1930€ HT. Rentabilité nette de travaux : 6,57 % Le bail prévoit une hausse de loyer de 4% pour la période allant 01/10/2027 au 30/09/2035 non prise en compte dans le loyer présenté.	

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 03/09/2026 à 13:25