

Résidence Centre *
La Rochelle (17)**

Tourisme - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6467A

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Résidence Centre *** 14 quai de Marans 17000, La Rochelle	Total HT	140 300 €
Exploitant	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvcp.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50	Dont prix honoraires HT	13 300 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	2 660 €
Référence cadastrale	Section EI n°160, 181, 161	Total TTC	142 960 €
		Frais Notaire	11 300 €
		Total acte en mains	154 260 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.73 %
		Numéro copropriété	78
		Numéro d'exploitation	303
		Type de lot	T1
		Surface	22.38m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Loggia 4,30 m ²
		Parking	Non
		Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	373 €
Dont TOM remboursée	56 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/09/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2003
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans en 3/6/9 - (01/10/2023 - 30/09/2033)
Loyer annuel HT	8 046 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée 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	
<p>Ce lot n'a pas fait l'objet d'un programme travaux lors du renouvellement du bail commercial de 2023, il est donc prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobilier. Ce lot a fait l'objet d'une rénovation en 2013 lors du premier renouvellement de bail. Suite à l'étude énergétique réalisée par DPE BOOST, il résulte qui est possible de passer en classe énergie : D. Scénario travaux : (Isolation du mur côté nord) pour un coût total estimé à 599 € TTC. Loyer après indexation au 01.10.2025</p>	

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 09/03/2026 à 09:44