



By Revenu Pierre

Les Roches Douvres Saint-Briac-sur-Mer (35)

Tourisme - LAGRANGE VACANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5795

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Roches Douvres 5 Rue du Clos de la Fontaine 35800, Saint-Briac-sur-Mer	Total HT	120 500 €
Exploitant	LAGRANGE VACANCES 9 Rue le Châtelier 75017, Paris 17 Batignolles-Monceau 01 47 54 60 07 proprietaire@groupe-lagrange.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	LSI SYNDIC IMMO 27/29 rue Bossuet 69006, Lyon 04 72 14 91 69 mschepf@lagrange-syndic.com	Dont prix honoraires HT	10 500 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	2 100 €
Référence cadastrale	Section AY n°165, 159, 230	Total TTC	122 600 €
		Frais Notaire	10 100 €
		Total acte en mains	132 700 €
		Rentabilité brute HT / HT	5 %
		Numéro copropriété	8 + 161 (PKG)
		Numéro d'exploitation	A201
		Type de lot	T2
		Surface	34.08 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Une terrasse de 7.39 m ²
		Parking	Oui, n°93
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	468 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 02/06/2018 - 01/06/2027
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	6 021 €
Taxe foncière (2024)	447 €	Mode d'indexation	Triennale - ICC plafonné à 1.5% par an
Dont TOM remboursée	80 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ			
Date de la dernière AG	04/11/2024	Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Propriété des locaux d'exploitation		Classement de résidence de tourisme	oui
Année de construction	2006		
DAT et livraison	-		

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 31/05/2025 à 07:37