

**Les Grands Rochers
Olonne-sur-Mer (85)**

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5796

COORDONNÉES	
Résidence	Les Grands Rochers 31 Rte des Amis de la Nature 85340, Olonne-sur-Mer
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01.87.12.70.92 / 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BS n°226

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	91 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 500 €
Montant TVA	1 700 €
Total TTC	93 200 €
Frais Notaire	7 800 €
Total acte en mains	101 000 €
Rentabilité brute HT / HT	6.11 %
Numéro copropriété	120
Numéro d'exploitation	D120
Type de lot	T2
Surface	32.75 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Une terrasse de 11.25 m ²
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	313 €
Fonds de travaux (annuel)	16 €
Taxe foncière (2024)	302 €
Dont TOM remboursée	66 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/09/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis juin 2023
Loyer annuel HT	5 589 €
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	
Il est prudent de prévoir 5.000 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux	

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 06/03/2026 à 09:41