

By Revenu Pierre

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

## **Tourisme - NEMEA**

## **NUMÉRO DE DOSSIER: 5796**

COORDONNÉES		
Résidence	Les Grands Rochers 31 Rte des Amis de la Nature 85340, Olonne-sur-Mer	
Exploitant	NEMEA 10 bis rue Gutenberg 33700, Mérignac 05.40.25.03.43 proprietaires@nemea.fr	
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com	
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis 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 <sup>2</sup> Carrez	
Niveau / étage	RDC	
Balcon	Une terrasse de 11.25 m²	
Parking	Non	
Classe énergie	Е	

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	Le bail a fait l'objet d'une offre de renouvellement 9ans en 3/6/9 (01/01/2026 31/12/2034) - (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 6.933 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux (voir annexes du renouvellement de bail).

### 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 23/09/2025 à 11:11



Téléphone: 01.46.43.90.17

Mail: contact@investissementlmnp.com Site: www.investissementlmnp.com