

Aparthotel Adagio Access Rennes Centre Rennes (35)

Affaires - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6592B

COORDONNÉES	
Résidence	Aparthotel Adagio Access Rennes Centre 35 rue d'Antrain 35000, Rennes
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@groupepvc.com
Cabinet de Syndic	DLJ GESTION 21 rue chicogne 35000, Rennes 02.99.83.39.83 dlj@dlj-gestion.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AB - n°917

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	115 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	12 200 €
Montant TVA	2 440 €
Total TTC	117 640 €
Frais Notaire	9 500 €
Total acte en mains	127 140 €
Rentabilité brute HT / HT	5.04 %
Numéro copropriété	89
Numéro d'exploitation	305
Type de lot	T2
Surface	29.09 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	241 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	404 €
Dont TOM remboursée	71 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2003
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans et 9 mois 3/6/9 - (01/04/2025 au 31/12/2034)
Loyer annuel HT	5 811 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
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	
Ce lot n'a pas fait l'objet d'un programme travaux lors du renouvellement du bail commercial de 2025, il est donc prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobilier.	

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 22/07/2026 à 10:47