

**BELLES RIVES**  
**Rezé (44)**

**Seniors - VILLAS GINKGOS**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 6673**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	BELLES RIVES 1-5 Rue Federico Garcia Lorca 44400, Rezé
<b>Exploitant</b>	VILLAS GINKGOS 1 - 5 Rue Federico Garcia Lorca 44400, Rezé 02 55 36 00 77 bbluteau@villasginkgos.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	FONCIA VENDEE 4, rue du Patio 85160, Saint-Jean-de-Monts 02 51 58 02 29
<b>Notaire programme</b>	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AO n°691, 695, 697, 700

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	183 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	18 000 €
<b>Montant TVA</b>	3 600 €
<b>Total TTC</b>	186 600 €
<b>Frais Notaire</b>	14 100 €
<b>Total acte en mains</b>	200 700 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.69 %
<b>Numéro copropriété</b>	38 + 4 (PKG)
<b>Numéro d'exploitation</b>	104
<b>Type de lot</b>	T3
<b>Surface</b>	62.20 m²
<b>Niveau / étage</b>	1
<b>Balcon</b>	2 terrasses de 3.7m² et 4.3 m²
<b>Parking</b>	Oui, n°3
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	514 €	Durée et début du bail	10 ans ferme - (29/10/2016 - 28/10/2026)
Fonds de travaux (annuel)	78 €	Loyer annuel HT	10 416 €
Taxe foncière (2025)	1173 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 6% par période
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	10/09/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2016	Dans une hypothèse sécuritaire, il es prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobilier et une décote de loyer de 5 % au moment du renouvellement du bail commercial.	
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 26/01/2026 à 13:49**