

## Le Chant des Oiseaux Courseulles-sur-Mer (14)

### Tourisme - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 4342

COORDONNÉES	
Résidence	Le Chant des Oiseaux Chemin de la Tuilerie 14470, Courseulles-sur-Mer
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@groupepvcp.com
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC/n°237

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	130 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 000 €
Montant TVA	1 800 €
Total TTC	131 800 €
Frais Notaire	10 200 €
Total acte en mains	142 000 €
Rentabilité brute HT / HT	5.15 %
Numéro copropriété	44
Numéro d'exploitation	C201
Type de lot	Duplex
Surface	45.27 m² Carrez
Niveau / étage	RDC + Etage
Balcon	Oui (terrasse)
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	658 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	679 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	09/09/2022
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (31/12/2022 - 31/12/2031)
Loyer annuel HT	6 691 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Bail renouvelé pour 9 ans, en contrepartie du renouvellement du mobilier et des travaux de rénovation de l'appartement (9.179€ HT) restant à la charge du vendeur. Estimation de la taxe foncière 2023 (+7% par rapport à 2022).	

#### 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 19/03/2024 à 10:11**