

**Les Voiles Blanches\*\*\*  
Batz-sur-Mer (44)**

**Tourisme - GOELIA**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5535**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Les Voiles Blanches*** 37 Rue du Croisic 44740, Batz-sur-Mer	<b>Total HT</b>	61 000 €
<b>Exploitant</b>	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 info@goelia.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr	<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 000 €
<b>Notaire programme</b>	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 200 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section AC n°57, 72, 77, 106, 109	<b>Total TTC</b>	62 200 €
		<b>Frais Notaire</b>	6 000 €
		<b>Total acte en mains</b>	68 200 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.26 %
		<b>Numéro copropriété</b>	23
		<b>Numéro d'exploitation</b>	23
		<b>Type de lot</b>	T3
		<b>Surface</b>	42,17 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	1
		<b>Balcon</b>	Une terrasse de 11.8 m <sup>2</sup>
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	G

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	365 €
Fonds de travaux (annuel)	108 €
Taxe foncière (2024)	217 €
Dont TOM remboursée	41 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	21/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1986
DAT et livraison	30/03/2008

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 11 mois en 3/6/9 - 31/10/2018 - 30/09/2028
Loyer annuel HT	3 818 €
Mode d'indexation	Potentiel loyer variable
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement, d'avance le 31/01, 30/04, 31/07 et 31/10
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

#### COMMENTAIRE

Droit de séjour gratuit d'une semaine (voir article 9 du bail). Coût total de la rénovation de l'appartement : 3.818 € HT. 136,36 € HT sont prélevés par trimestre pour cette rénovation (il reste 11 onze trimestres de prélèvements à la charge de l'acquéreur).

#### 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 23/04/2025 à 14:37**