

Appart'Hotel Quimper Bretagne Quimper (29)

Affaires - TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6284

COORDONNÉES	
Résidence	Appart'Hotel Quimper Bretagne 6 Rue de Locronan 29000, Quimper
Exploitant	TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES La coupure du parc, route de thuet 37120, Chaveignes 02 47 42 39 50 copro@terresdefrance.com
Cabinet de Syndic	FONCIA BREIZH 34, rue Amiral Linois 29000, Quimper
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BN n°619, 620, 981, 484, 498, 1006

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	85 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 400 €
Montant TVA	1 680 €
Total TTC	87 080 €
Frais Notaire	7 400 €
Total acte en mains	94 480 €
Rentabilité brute HT / HT	6.4 %
Numéro copropriété	550
Numéro d'exploitation	213
Type de lot	T1
Surface	19.62 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Oui, un balcon
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	206 €
Fonds de travaux (annuel)	16 €
Taxe foncière (2024)	215 €
Dont TOM remboursée	31 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/12/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme - 01/01/2024 - 31/12/2032
Loyer annuel HT	5 462 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 3.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Décomposition du loyer présenté : fixe 4.453 € HT + part variable 2024 : 1.009 € HT Chiffre d'affaires 2024 : 1 178 780 € HT Une semaine de droit de séjour gratuit par an avec un forfait de 55 € TTC (Hors grandes vacances scolaires françaises de Juillet/Aout, vacances scolaires de Pâques et ponts de Mai). Procédure en cours sur différents sujets DO. Les sociétés ont été condamnées en première instance à 161 K€ actuellement séquestrés par l'avocat sur le compte de la Carpa, mais ces dernières ont fait appel. L'acquéreur garde à sa charge / bénéfice ce sujet, risque maximum pour ce lot : 1.600 €. Loyer fixe après indexation au 01/01/2025.	

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 17/10/2025 à 14:58