

**Le Parc de l'Ailette
Chamouille (02)**

Tourisme - CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 5411

COORDONNÉES	
Résidence	Le Parc de l'Ailette 1 Parc Nautique de l'Ailette 02860, Chamouille
Exploitant	CENTER PARCS 11 rue de Cambrai 75947, Paris
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	110 500 €
Prix meubles anciens HT	0 €
Prix honoraires HT	10 044 €
Prix nouveaux meubles prévus HT	456 €
Montant TVA	2 009 €
Total TTC	112 509 €
Frais Notaire	8 800 €
Total acte en mains	121 309 €
Rentabilité brute HT / HT	7.4 %
Numéro copropriété	5
Numéro d'exploitation	13 B1
Type de lot	T3
Surface	52.1 m ²
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse de 12.8 m ²)
Parking	
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES

Charges de copro non récupérables (annuel)	300 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	872 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	12/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION

Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (30/09/2016 - 30/09/2025)
Loyer annuel HT	8 171 €
Mode d'indexation	Pas d'indexation durant le bail article 6.2
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Cottage rénové en 2016 pour un montant total de 14.126 € HT. Le passage en bail meublé sera matérialisé par un avenant et par l'acquisition du mobilier ancien par l'acheteur (456 € inclus dans le prix et rendement proposé).

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 - 2022