

**Les Portes d'Honfleur  
Boulleville (27)**

**Tourisme - GOELIA**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5519**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Les Portes d'Honfleur 1300 route d'Honfleur 27210, Boulleville
<b>Exploitant</b>	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01 60 76 59 00 info@goelia.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
<b>Notaire programme</b>	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section B n° 215, 216, 219

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	64 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	0 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	4 800 €
<b>Dont prix nouveaux meubles prévus HT</b>	1 200 €
<b>Montant TVA</b>	1 200 €
<b>Total TTC</b>	65 200 €
<b>Frais Notaire</b>	6 100 €
<b>Total acte en mains</b>	71 300 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.77 %
<b>Numéro copropriété</b>	116 + 157 (PKG)
<b>Numéro d'exploitation</b>	I04
<b>Type de lot</b>	T2
<b>Surface</b>	36.93 m <sup>2</sup>
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	Une terrasse de 5.65 m <sup>2</sup>
<b>Parking</b>	Oui, n°36
<b>Classe énergie</b>	En cours ...

## DONNÉES FINANCIÈRES

<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	376 €
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	35 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	430 €
<b>Dont TOM remboursée</b>	126 €
COPROPRIÉTÉ	
<b>Date de la dernière AG</b>	16/06/2023
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Copropriété
<b>Année de construction</b>	2011
<b>DAT et livraison</b>	-

## DONNÉES D'EXPLOITATION

<b>Durée et début du bail</b>	9 ans et 10 mois en 3/6/9 (01/01/2020 - 31/10/2029)
<b>Loyer annuel HT</b>	3 692 €
<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - IRL plafonnée à 3%
<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Classement de résidence de tourisme</b>	oui

## COMMENTAIRE

Droit d'occupation de 2 semaines ou 3 week-ends sous conditions (article 9). Loyers après indexation au 01/01/2025. Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables (349 €) et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an. L'acquisition du mobilier (1.200 € HT) est prévue dans le prix HT présenté.

### 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 14/10/2024 à 09:30**