

**Les Jardins d'Arvor
Bénodet (29)**

Tourisme - VACANCES BLEUES RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6562

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Jardins d'Arvor 3 Av. de la Mer 29950, Bénodet	Total HT	104 200 €
Exploitant	VACANCES BLEUES RÉSIDENCES 32 Rue Edmond Rostand 13006, Marseille 06	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	FONCIA BREIZH 34, rue Amiral Linois 29000, Quimper	Dont prix honoraires HT	10 200 €
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL RICQ 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 Christine.ricq@60104.notaires.fr	Montant TVA	2 040 €
Référence cadastrale	Section AC - n°445	Total TTC	106 240 €
		Frais Notaire	9 200 €
		Total acte en mains	115 440 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.61 %
		Numéro copropriété	32 + 242 (PKG)
		Numéro d'exploitation	301
		Type de lot	T2
		Surface	33.06 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Un balcon de 4.84 m ²
		Parking	Oui, n°118
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	232 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2024)	420 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/12/2022 - 30/11/2031)
Loyer annuel HT	4 802 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE	
<p>Ancienne résidence Lagrange (2010), reprise en 2013 par Vacances Bleues. Au cœur de Bénodet, à deux pas de la mer, Le propriétaire bénéficie d'un droit de séjour : 2 semaines gratuites ou 5 semaines au tarif remisé de 80% (hors période du 15/07 au 31/08) Prix au m² décoté (3.300 € /m²) vs 4 K€ prix au m² moyen de la zone, sans compter le pkg. Décomposition du loyer présenté : 4.106 € HT fixe + 696 € HT de variable en 2024 Loyer complémentaire 2024 d'un montant de 696€ HT, portant une renta à 4.37%</p>	

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 15/05/2026 à 11:03