

**Les Hauts de Bruyères  
Chaumont-sur-Tharonne (41)**

**Tourisme - CENTER PARCS**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 4516**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Les Hauts de Bruyères Center Parcs Les Hauts de Bruyères, Rue de Lamotte Beuvron 41600, Chaumont-sur-Tharonne
<b>Exploitant</b>	CENTER PARCS 11 rue de Cambrai 75947, Paris
<b>Cabinet de Syndic</b>	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50
<b>Notaire programme</b>	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AR / n°14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 27, 30, 34, 47, 54, 60, 61

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	196 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Montant TVA</b>	0 €
<b>Total TTC</b>	196 000 €
<b>Frais Notaire</b>	15 300 €
<b>Total acte en mains</b>	211 300 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.56 %
<b>Numéro copropriété</b>	95
<b>Numéro d'exploitation</b>	519
<b>Type de lot</b>	T3
<b>Surface</b>	53.15 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	Oui (terrasse)
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	150 €
Taxe foncière ( )	347 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1993
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/10/2020 - 30/09/2029)
Loyer annuel HT	12 857 €
Mode d'indexation	Annuelle plafonné à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE	
Ce cottage premium 6 personnes de 2 chambres, va être rénové, pour un montant total de 14.075 € HT, le vendeur soldera à la vente sa part travaux de 11.260 € HT. Les 746 cottages vont être rénovés, ainsi que le dôme qui accueille les restaurants, la piscine, la supérette... Un chantier étalé jusqu'à fin 2023. Loyer après indexation au 01/10/2023.	

#### 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 14/03/2024 à 10:39**