

By Revenu Pierre

Club Belambra - Presqu'île du Ponant **** La Grande-Motte (34)

Tourisme - BELAMBRA

NUMÉRO DE DOSSIER: 5215

COORDONNÉES		
Résidence	Club Belambra - Presqu'île du Ponant **** Rue Saint-Louis 34280, La Grande-Motte	
Exploitant	BELAMBRA 63, Avenue du Général Leclerc 92340, Bourg-la-Reine proprietaires@belambra.fr	
Cabinet de Syndic	NEXITY PARIS IGH 83-85 Boulevard Vincent Auriol 75646, PARIS CEDEX 13 01.43.37.69.40	
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	
Référence cadastrale	Section AN / n°26, 27, 29, 32 et section ED n°24, 22	

DÉTAILS DU BIEN VENDU		
Total HT	90 600 €	
Dont prix meubles anciens HT	600 €	
Dont prix honoraires HT	8 600 €	
Montant TVA	1 720 €	
Total TTC	92 320 €	
Frais Notaire	8 000 €	
Total acte en mains	100 320 €	
Rentabilité brute HT / HT	6.8 %	
Numéro copropriété	107	
Numéro d'exploitation	107	
Type de lot	T2	
Surface	31.86 m ² Carrez	
Niveau / étage	RDC	
Balcon	Oui (patio de 10.69 m²)	
Parking	Non	
Classe énergie	G	

DONNÉES FINANCIÈRES			
Charges de copro non récupérables (annuel)	258 €		
Fonds de travaux (annuel)	0€		
Taxe foncière (2024)	340 €		
Dont TOM remboursée	61 €		
COPROPRIÉTÉ			
Date de la dernière AG	30/05/2024		
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété		
Année de construction	2010 (rénovation)		
DAT et livraison	-		

DONNÉES D'EXPLOITATION		
Durée et début du bail	Ferme 16 ans - (26/11/2010 - 31/10/2026)	
Loyer annuel HT	6 159 €	
Mode d'indexation	Triennale - ILC 2/3 de la variation plafonnée à 2% par an	
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		

Suite à l'étude énergétique réalisée par DPE BOOST, il résulte qui est possible de passer en classe énergie : D. Scénario travaux : (Isolation du mur côté sud, installation d'une pompe à chaleur, changement du système d'eau chaude sanitaire) pour un coût total estimé à 4.786 € TTC. Afin de compenser ce sujet, Le Revenu a appliqué une décote de prix de 5.000 € HT sur ce lot. Les photos associées sont celles du bien.

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 20/10/2025 à 11:42



Téléphone: 01.46.43.90.17

Mail: contact@investissementlmnp.com