

**Golf de la Cabre d'Or  
Cabriès (13)**

**Tourisme - TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET  
RÉSIDENCES**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5368**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Golf de la Cabre d'Or Parc du Golf 13480, Cabriès	<b>Total HT</b>	96 800 €
<b>Exploitant</b>	TERRES DE FRANCE APPART HOTELS ET RÉSIDENCES La coupure du parc, route de thuet 37120, Chaveignes 02 47 42 39 50 copro@terresdefrance.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	NEXITY AIX LA PARADE 1600 Route des Milles 13097, Aix-en-Provence 0442934750 escardigli@nexity.fr	<b>Dont prix honoraires HT</b>	8 800 €
<b>Notaire programme</b>	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 760 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section DB n°51	<b>Total TTC</b>	98 560 €
		<b>Frais Notaire</b>	8 100 €
		<b>Total acte en mains</b>	106 660 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.1 %
		<b>Numéro copropriété</b>	58
		<b>Numéro d'exploitation</b>	J58
		<b>Type de lot</b>	T3
		<b>Surface</b>	42.42 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	RDC-R1
		<b>Balcon</b>	Une terrasse de 8m <sup>2</sup>
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	500 €
Fonds de travaux (annuel)	154 €
Taxe foncière (2023)	880 €
Dont TOM remboursée	226 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/12/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - 01/10/2022 - 30/09/2031
Loyer annuel HT	4 933 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonné à 1,5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Une semaine d'occupation gratuite (voir conditions article 7.4 du bail) T3 en duplex. 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 18/06/2025 à 14:47**