

L'île D'or
La Londe-les-Maures (83)

Tourisme - VACANCEOLE (GROUPE VILLAGES CLUBS DU SOLEIL)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6817

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	L'île D'or 395 Bd Plage de l'Argentière 83250, La Londe-les-Maures	Total HT	36 500 €
Exploitant	VACANCEOLE (GROUPE VILLAGES CLUBS DU SOLEIL) 54, voie Albert Einstein 73800, Porte-de-Savoie 04 79 75 75 20 crivolly@vacanceole.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	FONCIA LA LONDE 8, avenue Georges Clémenceau 83250, La Londe-les-Maures 04 94 01 37 80	Dont prix honoraires HT	3 500 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	700 €
Référence cadastrale	Section AT n°18a, 19a, 20	Total TTC	37 200 €
		Frais Notaire	4 300 €
		Total acte en mains	41 500 €
		Rentabilité brute HT / HT	5 %
		Numéro copropriété	42
		Numéro d'exploitation	48
		Type de lot	T2
		Surface	25.87 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	792 €
Fonds de travaux (annuel)	57 €
Taxe foncière (2025)	475 €
Dont TOM remboursée	99 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	23/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1983
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/11/2020 au 31/10/2029)
Loyer annuel HT	1 823 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1,5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE

Lot dans la partie ancienne réhabilitée en 2010. Avantage: -30% sur le prix de séjour. Il n'y a pas eu de loyer variable en 2024. Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an. Les photos associées sont celles du bien Loyer après indexation a 01.11.2025.

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 26/03/2026 à 17:24