



By Revenu Pierre

## Les Villas de la Baie Le Crotoy (80)

Tourisme - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5467

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Villas de la Baie Rue de la Bassée 80550, Le Crotoy	<b>Total HT</b>	91 300 €
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net	<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 300 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 260 €
Référence cadastrale	Section AY - n°429, 454, 455	<b>Total TTC</b>	92 560 €
		<b>Frais Notaire</b>	8 200 €
		<b>Total acte en mains</b>	100 760 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.47 %
		<b>Numéro copropriété</b>	20
		<b>Numéro d'exploitation</b>	20
		<b>Type de lot</b>	Duplex
		<b>Surface</b>	38.99 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	RDC
		<b>Balcon</b>	Oui (jardin de 12 m <sup>2</sup> )
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
		BAIL RENOUVELÉ	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	427 €	<b>Durée et début du bail</b>	10 ans ferme (01/10/2023 - 30/09/2033)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	112 €	<b>Loyer annuel HT</b>	4 999 €
<b>Taxe foncière (2025)</b>	810 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - ILC plafonnée à 1.5%
<b>Dont TOM remboursée</b>	124 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	605
<b>Date de la dernière AG</b>	12/11/2024	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>		<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2012	Rénovation de l'appartement réglée par le vendeur pour un montant de 3925€ HT. Résidence in bonis CA 2023 : 1 M€ pour un résultat net de 127 K€.	
<b>DAT et livraison</b>	-		

#### 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 03/12/2025 à 18:23