

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

### Tourisme - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5467

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Les Villas de la Baie Rue de la Bassée 80550, Le Crotoy
<b>Exploitant</b>	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net
<b>Notaire programme</b>	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AY - n°429, 454, 455

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	91 300 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 300 €
<b>Montant TVA</b>	1 260 €
<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 m² Carrez
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	Oui (jardin de 12 m²)
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	427 €
Fonds de travaux (annuel)	112 €
Taxe foncière (2025)	810 €
Dont TOM remboursée	124 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	12/11/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	10 ans ferme (01/10/2023 - 30/09/2033)
Loyer annuel HT	4 999 €
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	non
COMMENTAIRE	
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€.	

#### 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**