



By Revenu Pierre

**Le Lotus Blanc \*\*\*  
Le Barcarès (66)**

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

**NUMÉRO DE DOSSIER : 6596**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Lotus Blanc *** 10 Avenue du Paquebot des Sables 66420, Le Barcarès	<b>Total HT</b>	128 300 €
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>	12 300 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	2 460 €
Référence cadastrale	Section AD / n°49	<b>Total TTC</b>	130 760 €
		<b>Frais Notaire</b>	10 500 €
		<b>Total acte en mains</b>	141 260 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.2 %
		<b>Numéro copropriété</b>	25
		<b>Numéro d'exploitation</b>	102A
		<b>Type de lot</b>	T2
		<b>Surface</b>	40.15 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	1
		<b>Balcon</b>	Oui (terrasse de 28 m <sup>2</sup> )
		<b>Parking</b>	
		<b>Classe énergie</b>	B

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	752 €	<b>Durée et début du bail</b>	Ferme 11 ans et autant de mois pour se finir le 30/09/2026)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	117 €	<b>Loyer annuel HT</b>	7 956 €
<b>Taxe foncière (2025)</b>	896 €	<b>Mode d'indexation</b>	Triennale - ILC plaf à 2%, si indice sup à 3.5% alors 2% + 50% de la variation sup à 3.5% annuellement
<b>Dont TOM remboursée</b>	171 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Date de la dernière AG</b>	30/09/2025	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	oui
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Exploitant	<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2015	Lot patrimonial avec vue mer. Résidence de standing, arborant une architecture moderne et contemporaine en forme de vague. Face à la mer et au bateau "Le Lydia" lieu d'animation (festival, exposition..).	
<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 12/12/2025 à 11:53