

### Horizon Morgat Crozon (29)

## Tourisme - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5711 (CX)

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Horizon Morgat Penfrat 29160, Crozon
<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>	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section KO - n°308 à 325, 354, 357, 358, 359, 360, 420, 427

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	102 200 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 200 €
<b>Dont autre prix HT</b>	6 000 €
<b>Montant TVA</b>	2 560 €
<b>Total TTC</b>	104 760 €
<b>Frais Notaire</b>	8 500 €
<b>Total acte en mains</b>	113 260 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.4 %
<b>Numéro copropriété</b>	24
<b>Numéro d'exploitation</b>	24
<b>Type de lot</b>	T4
<b>Surface</b>	57.76 m²
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	Oui (terrasse de 19.70 m²)
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	451 €
Fonds de travaux (annuel)	230 €
Taxe foncière (2024)	555 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	24/10/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2007
DAT et livraison	14/07/2007

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 13/09/2025
Loyer annuel HT	6 539 €
Mode d'indexation	Triennale - ICC plafonné à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Les frais judiciaires (6.000 € HT) charge acheteur sont inclus dans le prix présenté dans la case autre montant. DPE : D au 01/01/2026	

#### 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 14:34**