

Haguna**** Biarritz (64)

Tourisme - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8256

COORDONNÉES	
Résidence	Haguna**** 17 avenue de la Reine Victoria 64200, Biarritz
Exploitant	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvc.com
Cabinet de Syndic	SQUARE HABITAT BIARRITZ 143, avenue de Verdun 64200, Biarritz 05 59 24 97 62 syndic.poumirau@squarehabitat.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AB n°282

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	228 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	19 000 €
Montant TVA	3 800 €
Total TTC	231 800 €
Frais Notaire	17 500 €
Total acte en mains	249 300 €
Rentabilité brute HT / HT	4.06 %
Numéro copropriété	439 + 191 (PKG)
Numéro d'exploitation	106
Type de lot	T1 Bis
Surface	31.25 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Oui, n°19
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	423 €
Fonds de travaux (annuel)	98 €
Taxe foncière (2025)	521 €
Dont TOM remboursée	115 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	28/05/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1990
DAT et livraison	21/08/1990

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans en 3/6/9 - (01/10/2023 - 30/09/2033)
Loyer annuel HT	9 248 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE	
Appartement parties privatives : climatisé Le vendeur a acquitté sa part travaux pour un montant de 8524€ HT. Total travaux 10.655€ HT dont 2131€ HT pris en charge par l'exploitant. Il existe un sujet de travaux de ravalement des façades et fissures suite à des infiltrations (AG 2025). Un diagnostics a été voté et le syndic a été interrogé à ce sujet. Il est prudent de prévoir 5000€ HT pour lesdits travaux.	

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 29/07/2026 à 17:00