Club Belambra - Presqu'île du Ponant ****
La Grande-Motte (34)

Tourisme - BELAMBRA

NUMÉRO DE DOSSIER : 4172

COORDONNÉES	
Résidence	Club Belambra - Presqu'île du Ponant **** Rue Saint-Louis 34280, La Grande-Motte
Exploitant	BELAMBRA 63, Avenue du Général Leclerc 92340, Bourg-la-Reine proprietaires@belambra.fr
Cabinet de Syndic	NEXITY PARIS IGH 83-85 Boulevard Vincent Auriol 75646, PARIS CEDEX 13 01.43.37.69.40
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AN / n°26, 27, 29, 32 et section ED n°24, 22

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	94 000 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	0 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	94 000 €
Frais Notaire	8 400 €
Total acte en mains	102 400 €
Rentabilité brute HT / HT	5.65%
Numéro copropriété	20
Numéro d'exploitation	420
Type de lot	T2
Surface	28.65 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (patio de 13.12 m²)
Parking	Non
Classe énergie	F

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	203 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	298 €
Dont TOM remboursée	56 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	07/11/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2010 (rénovation)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Ferme 16 ans - (26/11/2010 - 31/10/2026)
Loyer annuel HT	5 317 €
Mode d'indexation	Triennale ICC 2/3 de la variation plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Au loyer fixe s'ajoute une part variable. Possibilité de choisir du droit de séjour avec un "budget vacances valable sur l'ensemble des clubs" moyennant une baisse du loyer (cf l'avenant au bail). Diagnostics techniques F : Contre-expertise DPE en cours.	

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 - 2022