

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

Tourisme - MAGORA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5467

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Villas de la Baie Rue de la Bassée 80550, Le Crotoy	Total HT	91 300 €
Exploitant	MAGORA 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com	Dont prix meubles anciens HT	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	Dont prix honoraires HT	6 300 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	1 260 €
Référence cadastrale	Section AY - n°429, 454, 455	Total TTC	92 560 €
		Frais Notaire	8 200 €
		Total acte en mains	100 760 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.47 %
		Numéro copropriété	20
		Numéro d'exploitation	20
		Type de lot	Duplex
		Surface	38.99 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Oui (jardin de 12 m ²)
		Parking	Non
		Classe énergie	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 RENOUELÉ	
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