

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

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

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5467**

| COORDONNÉES                 |   | DÉTAILS DU BIEN VENDU               |                                    |
|-----------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Résidence</b>            | Les Villas de la Baie<br>Rue de la Bassée<br>80550, Le Crotoy   | <b>Total HT</b>                     | 91 300 €                           |
| <b>Exploitant</b>           | MAGORA (GROUPE DUVAL /<br>ODALYS)<br>655 rue René Descartes<br>13080, AIX EN PROVENCE<br>04.42.25.88.89<br>etasse.v@odalys-vacances.com | <b>Dont prix meubles anciens HT</b> | 600 €                              |
| <b>Cabinet de Syndic</b>    | SGIT GESTION<br>860 rue René Descartes CS 40362<br>13799, Aix-en-Provence<br>04 42 60 69 70<br>letallec.m@sgitgestion.com               | <b>Dont prix honoraires HT</b>      | 6 300 €                            |
| <b>Notaire programme</b>    | ETUDE DHILLY<br>25 bis rue Saint-Lazare<br>60200, Compiègne, 03.44.90.66.50<br>elodie.dhilly@notaires.fr                                | <b>Montant TVA</b>                  | 1 260 €                            |
| <b>Référence cadastrale</b> | Section AY - n°429, 454, 455  | <b>Total TTC</b>                    | 92 560 €                           |
|                             |   | <b>Frais Notaire</b>                | 7 700 €                            |
|                             |   | <b>Total acte en mains</b>          | 100 260 €                          |
|                             |   | <b>Rentabilité brute HT / HT</b>    | 5.4 %                              |
|                             |   | <b>Numéro copropriété</b>           | 20                                 |
|                             |   | <b>Numéro d'exploitation</b>        | 20                                 |
|                             |   | <b>Type de lot</b>                  | Duplex                             |
|                             |   | <b>Surface</b>                      | 38.99 m <sup>2</sup> Carrez        |
|                             |   | <b>Niveau / étage</b>               | RDC                                |
|                             |   | <b>Balcon</b>                       | Oui (jardin de 12 m <sup>2</sup> ) |
|                             |   | <b>Parking</b>                      | Non                                |
|                             |   | <b>Classe énergie</b>               | D                                  |

| DONNÉES FINANCIÈRES                        |            |
|--|------------|
| Charges de copro non récupérables (annuel) | 427 €      |
| Fonds de travaux (annuel)                  | 112 €      |
| Taxe foncière (2023)                       | 740 €      |
| Dont TOM remboursée                        | 100 €      |
| COPROPRIÉTÉ                                |            |
| Date de la dernière AG                     | 27/10/2023 |
| 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<br>(01/10/2023 - 30/09/2033) |
| Loyer annuel HT   | 4 926 €                                   |
| 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 6.101€ 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 27/01/2025 à 11:10**