

Ilbarritz****
Bidart (64)

Tourisme - MER & GOLF

NUMÉRO DE DOSSIER : 6902C

COORDONNÉES	
Résidence	Ilbarritz**** Rue de la Roseraie 64210, Bidart
Exploitant	MER & GOLF 4, rue Jean Pommiès 33525, Bruges 05.56.92.17.30 contact@meretgolf.com
Cabinet de Syndic	EN ATTENTE ,
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AW n°185, 186, 187, 89, 194, 195, 153

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	89 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 400 €
Montant TVA	1 480 €
Total TTC	90 780 €
Frais Notaire	8 100 €
Total acte en mains	98 880 €
Rentabilité brute HT / HT	7.6 %
Numéro copropriété	42
Numéro d'exploitation	42
Type de lot	T2
Surface	31.30 m ² Carrez
Niveau / étage	RDJ
Balcon	Une terrasse de 5.48m ² et un jardin de 11.31m ²
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	2 317 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	607 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/04/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant sauf piscine et tennis
Année de construction	2000
DAT et livraison	20/06/2000

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/10/2022
Loyer annuel HT	6 778 €
Mode d'indexation	Triennale - ICC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui

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 03/07/2026 à 17:00