



By Revenu Pierre

Nohée Fleur d'Azur Pégomas (06)

Seniors - ARIAS ALTAREA (EX COGEDIM CLUB)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6624

COORDONNÉES	
Résidence	Nohée Fleur d'Azur 142 Avenue de Grasse 06580, Pégomas
Exploitant	ARIAS ALTAREA (EX COGEDIM CLUB) 87 Rue de Richelieu 75002, Paris 02 Bourse 01 56 26 24 00 mberthalin@nohee.fr
Cabinet de Syndic	ALTAREA GESTION IMMOBILIERE 87, rue Richelieu 75002, Paris 02 Bourse 01.46.09.30.70
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section B n°670, 671, 672, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2640, 2641

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	159 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	14 200 €
Montant TVA	2 840 €
Total TTC	162 040 €
Frais Notaire	11 900 €
Total acte en mains	173 940 €
Rentabilité brute HT / HT	5.2 %
Numéro copropriété	1037 + 1111 (PKG)
Numéro d'exploitation	205
Type de lot	T2
Surface	41.08 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Oui 6.80m²
Parking	Oui n°135
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	527 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	523 €
Dont TOM remboursée	155 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/09/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2015
DAT et livraison	28/12/2015

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/12/2024
Loyer annuel HT	8 281 €
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	non
COMMENTAIRE	
Résidence de standing en cœur de ville. Il est prudent de prévoir 8K€ HT pour le renouvellement du mobilier, le loyer proposé dans Le nouveau bail se situera entre 100% et 93% du loyer actuel. Loyer après indexation au 29/12/2025	

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 12/09/2025 à 14:26