

**Le Sornin
Autrans (38)**

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 8261

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Sornin 305 Voie du Village Olympique 38880, Autrans	Total HT	73 200 €
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01.87.12.70.92 / 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.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	7 200 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 440 €
Référence cadastrale	Section AH n°356, 360, 361, 364	Total TTC	74 640 €
		Frais Notaire	6 900 €
		Total acte en mains	81 540 €
		Rentabilité brute HT / HT	7.9 %
		Numéro copropriété	14 + 81 (PKG)
		Numéro d'exploitation	A14
		Type de lot	T2
		Surface	36.63 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Un balcon de 4.75 m ²
		Parking	Oui, n°19
		Classe énergie	G

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	2 562 €
Fonds de travaux (annuel)	125 €
Taxe foncière (2025)	550 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/01/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1968
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 11 mois en 3/6/9 - (01/10/2023 - 31/08/2033)
Loyer annuel HT	5 789 €
Mode d'indexation	Loyer défini en fonction du chiffre d'affaires de la résidence
Modalité de paiement des loyers	Semestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Droit de séjour de 18 semaines dont 2 maximums en très haute saison Le loyer est fixé selon un loyer égal à 65% TTC du CA net d'hébergement (il n'est pas fixe), payable en 2 périodes : - 1ere période : 31/05 au titre des séjours de la période du 01/11 au 30/04 - 2ème période : 30/11 au titre des séjours de la période du 01/05 au 31/10 Il est prudent de prévoir 5.700 € HT pour des travaux / mobilier (article 11 du bail). Taux d'occupation 2024/2025 : 55%

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 23/06/2026 à 10:54