

**Blancarde l'Alhambra
Marseille (13)**

Etudiants - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5514

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Blancarde l'Alhambra 334 Bd Chave 13005, Marseille	Total HT	72 900 €
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 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	5 900 €
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 180 €
Référence cadastrale	Section B n°100, 6	Total TTC	74 080 €
		Frais Notaire	6 500 €
		Total acte en mains	80 580 €
		Rentabilité brute HT / HT	6 %
		Numéro copropriété	33
		Numéro d'exploitation	33 (216)
		Type de lot	T1
		Surface	21.03 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	339 €
Fonds de travaux (annuel)	50 €
Taxe foncière (2024)	295 €
Dont TOM remboursée	78 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	08/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2015
DAT et livraison	31/08/2015

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 10 mois ferme - (01/09/2015 - 30/04/2027)
Loyer annuel HT	4 372 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 2%/an (+50% de la variation si indice supérieur à 3.5%)
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	
Les photos associées sont celles du bien. Loyer minimum après indexation au 01/01/2025. Mandat de gestion 160€ HT/par lot par an, révisable au 4T	

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 17/07/2025 à 17:00