

Mulhouse Centre Mulhouse (68)

Affaires - RESIDHOTEL

NUMÉRO DE DOSSIER : 6654B

COORDONNÉES	
Résidence	Mulhouse Centre 49 Rue de la Sinne 68050, Mulhouse
Exploitant	RESIDHOTEL 1200 av du docteur Maurice Donat 06250, Mougins 04 92 28 21 61 proprietaires@residhotel.com
Cabinet de Syndic	AREA IMMOBILIER 218 Avenue d'Altkirch 68350, Brunstatt 03.89.06.51.07 contact@area-immobilier.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section KD - n°114

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	58 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 800 €
Montant TVA	1 360 €
Total TTC	59 660 €
Frais Notaire	5 600 €
Total acte en mains	65 260 €
Rentabilité brute HT / HT	7 %
Numéro copropriété	80
Numéro d'exploitation	405
Type de lot	T1
Surface	22.12 m² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	177 €
Fonds de travaux (annuel)	43 €
Taxe foncière (2025)	560 €
Dont TOM remboursée	110 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/07/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans 3/6/9 - (01/07/2024 - 30/06/2033)
Loyer annuel HT	4 078 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC 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	
Un avenant valant protocole transactionnel ont été signé par le vendeur en décembre 2025. Le vendeur soldera sa part travaux de rénovation et de changement du mobilier (6355€ HT). La résidences a fait des pertes d'exploitations en 2024 avant rénovation de la résidence (CA : 1,27 M€ pour un résultat net de - 43 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 12/07/2026 à 15:46