

**Les Bastides de Grimaud
Grimaud (83)**

Tourisme - GARDEN & CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5086 (CX)

COORDONNÉES	
Résidence	Les Bastides de Grimaud 606 Route de Collobrières 83310, Grimaud
Exploitant	GARDEN & CITY 7 rue d'Italie 13006, Marseille 06 04 96 12 28 79 proprietaires@garden-city.fr
Cabinet de Syndic	SIGA PROVENCE 7 Rue d'Italie 13006, Marseille 06 04 96 12 12 60 copro@sigaprovence.fr
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section E n°882, 102

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	97 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 000 €
Dont autre prix HT	6 000 €
Montant TVA	2 800 €
Total TTC	99 800 €
Frais Notaire	7 600 €
Total acte en mains	107 400 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	07
Numéro d'exploitation	105
Type de lot	T2
Surface	37.21 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Oui (terrasse de 9.03 m ²)
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	443 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	489 €
Dont TOM remboursée	133 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	12/07/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/02/2018 - 31/01/2027)
Loyer annuel HT	5 820 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Résidence reprise en 2017 par le groupe Garden City. Bail renouvelé en 2018 pour 9 ans ferme. Il est prudent de prévoir 8 K€ HT pour des travaux de rafraîchissement / renouvellement du mobilier. Les frais judiciaires (6.000 € HT) charge acheteur sont inclus dans le prix présenté.	

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 14/04/2025 à 10:09