

Bouc-Bel-Air
Bouc-Bel-Air (13)

Seniors - MONTANA

NUMÉRO DE DOSSIER : 8278

COORDONNÉES	
Résidence	Bouc-Bel-Air 264 boulevard de Valcros 13320, Bouc-Bel-Air
Exploitant	MONTANA 11 Rue Lincoln 75008, Paris 08 Élysée 01 84 83 26 00 relations.investisseurs@groupemontana.com
Cabinet de Syndic	CITYA SAINTE VICTOIRE AIX EN PROVENCE 25 Avenue Victor Hugo 13100, Aix-en-Provence 04.42.93.17.98 epicar@citya.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AN n°3, 4, 6, 7

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	108 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 000 €
Montant TVA	1 800 €
Total TTC	109 800 €
Frais Notaire	9 400 €
Total acte en mains	119 200 €
Rentabilité brute HT / HT	5.96 %
Numéro copropriété	126 + 31 (PKG)
Numéro d'exploitation	133 (105)
Type de lot	T1
Surface	30.95 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Une terrasse de 10.91 m ²
Parking	Oui, n°31
Classe énergie	A

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	190 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	894 €
Dont TOM remboursée	224 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2014
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois + 2 ans - (08/01/2015 - 07/10/2028)
Loyer annuel HT	6 434 €
Mode d'indexation	Triennale - fixe 2%/an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE	
<p>Résidence in bonis, (résultat net : 423 K€ en 2024) Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (5.384 € HT) rentabilité de 5%. Il est prudent de prévoir 3.500 € HT pour des travaux / mobilier au renouvellement du bail. L'article 606 à la charge du preneur, ainsi que l'indexation fixe des loyer sera également négocié par l'exploitant au moment du renouvellement de bail. Forfait administratif de 200€ HT/lot/an</p>	

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 20/06/2026 à 21:31