

**Les Floridianes
Aix-en-Provence (13)**

Affaires - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6408

COORDONNÉES	
Résidence	Les Floridianes 24 Bd Albert Charrier 13100, Aix-en-Provence
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CE - n°46

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	158 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	14 200 €
Montant TVA	2 840 €
Total TTC	161 040 €
Frais Notaire	11 800 €
Total acte en mains	172 840 €
Rentabilité brute HT / HT	5.71 %
Numéro copropriété	73 + 5 (PKG SS)
Numéro d'exploitation	4
Type de lot	T1
Surface	28.12 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Oui
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	481 €
Fonds de travaux (annuel)	169 €
Taxe foncière (2024)	1034 €
Dont TOM remboursée	280 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/04/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1994
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme (01/04/2024 - 31/03/2034)
Loyer annuel HT	9 036 €
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	
<p>Reste à la charge de l'acquéreur 7746.72€ HT à régler selon l'échéancier du bail article 4. Soit à compter de juin 2026 la somme de 1936.68€ HT (tous les 30 juin). Suite au renouvellement du bail Odalys s'est engagé à ne pas solliciter pendant la durée du renouvellement de participation financière relative à des travaux ou au remplacement du mobilier et des équipements dans les parties privatives, autre que ceux déjà prévu audit renouvellement. Surloyer de 1220€ HT/an étalé sur les 10 années de bail. Loyer après indexation au 01/04/2025</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 05/09/2025 à 16:36