

Le Grand Lodge Châtel (74)

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 8319

COORDONNÉES	
Résidence	Le Grand Lodge 41 Chem. de Vannes 74390, Châtel
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01.87.12.70.92 / 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.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 A - n°4989

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	108 700 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 700 €
Montant TVA	2 140 €
Total TTC	110 840 €
Frais Notaire	9 300 €
Total acte en mains	120 140 €
Rentabilité brute HT / HT	5.3 %
Numéro copropriété	631 + 101 (PKG) + 626 (CASIER)
Numéro d'exploitation	04
Type de lot	T2
Surface	27.60 m² Carrez
Niveau / étage	Rez de Neige
Balcon	Terrasse de 6.44 m²
Parking	Oui n°P101
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	423 €
Fonds de travaux (annuel)	142 €
Taxe foncière (2025)	773 €
Dont TOM remboursée	177 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	09/07/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUEVÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/01/2026 - 31/12/2034)
Loyer annuel HT	5 760 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonné à 1.50%/an
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	
Travaux / mobilier (annexe 1 du nouveau bail commercial) (3933€ HT) à la charge du vendeur.	

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 27/08/2026 à 09:32