

**Suite Home d'Aix en Provence
Bouc-Bel-Air (13)**

Tourisme - VOS HOTELS (GROUPE FOUSSE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 8368

COORDONNÉES	
Résidence	Suite Home d'Aix en Provence 184 Rte de Calas 13320, Bouc-Bel-Air
Exploitant	VOS HOTELS (GROUPE FOUSSE) 29 rue des Montées 45100, Orléans 02 38 24 92 23
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC n°30, 43, 45, 46, 47

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	97 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 200 €
Montant TVA	1 840 €
Total TTC	99 040 €
Frais Notaire	8 500 €
Total acte en mains	107 540 €
Rentabilité brute HT / HT	5.41 %
Numéro copropriété	10
Numéro d'exploitation	21
Type de lot	T1 Bis
Surface	22.17 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Une terrasse de 8 m²
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	262 €
Fonds de travaux (annuel)	13 €
Taxe foncière (2025)	350 €
Dont TOM remboursée	86 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/02/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	18/07/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/01/2024 - 31/12/2032)
Loyer annuel HT	5 261 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2.5%
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	
Les photos associées sont celles du lot. La réalisation d'un PPPT a été adopté en 2024, néanmoins ce dernier a été rejeté lors de l'AG 2026 d'un budget maximum : 248 875€ soit pour ce lot un montant de 3534€	

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 22/07/2026 à 10:46