

**Le Cap Azur
Saint-Mandrier-sur-Mer (83)**

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6839

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Cap Azur 2 Av. de la Mer 83430, Saint-Mandrier-sur-Mer	Total HT	183 000 €
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01.87.12.70.92 / 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com	Dont prix honoraires HT	18 000 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	3 600 €
Référence cadastrale	Section B n°527, 993	Total TTC	186 600 €
		Frais Notaire	15 500 €
		Total acte en mains	202 100 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.54 %
		Numéro copropriété	175 + 61 (PKG)
		Numéro d'exploitation	A012
		Type de lot	T2
		Surface	43.22 m ² carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Un balcon de 8.78 m ²
		Parking	Oui, n°61
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	517 €
Fonds de travaux (annuel)	45 €
Taxe foncière (2025)	793 €
Dont TOM remboursée	143 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/11/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2017
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (23/06/2018 - 22/06/2027)
Loyer annuel HT	10 144 €
Mode d'indexation	Annuelle - 2/3 de l'ILC plafonné 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	
Droit de séjour gratuit de 3 semaines, hors période entre la troisième semaine de juillet et la deuxième semaine de septembre et hors fermeture annuelle. Il est prudent de prévoir 8 K€ HT pour des travaux / renouvellement du mobilier.	

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 06/05/2026 à 18:30