

Bordeaux Galery Tatry Bordeaux (33)

Affaires - RESIDHOTEL

NUMÉRO DE DOSSIER : 6591

COORDONNÉES	
Résidence	Bordeaux Galery Tatry 174 cr du Médoc 33000, Bordeaux
Exploitant	RESIDHOTEL 1200 av du docteur Maurice Donat 06250, Mougins 04 92 28 21 61 proprietaires@residhotel.com
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr
Référence cadastrale	Section RA - n°14, 28, 33

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	99 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 200 €
Montant TVA	2 040 €
Total TTC	101 240 €
Frais Notaire	8 500 €
Total acte en mains	109 740 €
Rentabilité brute HT / HT	6.7 %
Numéro copropriété	122
Numéro d'exploitation	B1-07
Type de lot	T2
Surface	31.18 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	384 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	610 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/07/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	12 ans ferme (01/01/2019 - 31/12/2031)
Loyer annuel HT	6 647 €
Mode d'indexation	Annuel - ILC plafonnée à la baisse à 1.5% et à la hausse 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

Au renouvellement du bail, il a été négocié : - La rénovation des espaces communs et des locaux d'exploitation - La rénovation en sols et peintures des appartements et communs - La rénovation des salles de bain Le preneur a pris à sa charge les deux premiers points pour un budget de 244.000€ HT et 20% pour le troisième. Pour ce lot le vendeur a réglé 4092€ HT pour le renouvellement et 2.800€ HT pour la réfection des salles de bain.

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 28/11/2025 à 11:04**