

**Les Terrasses d'Eos
Arâches-la-Frasse (74)**

Tourisme - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8251

COORDONNÉES	
Résidence	Les Terrasses d'Eos Rte de Flaine 74300, Arâches-la-Frasse
Exploitant	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvcp.com
Cabinet de Syndic	EN ATTENTE ,
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	382 738 €
Dont prix meubles anciens HT	3 527 €
Dont prix honoraires HT	26 500 €
Montant TVA	5 300 €
Total TTC	388 038 €
Frais Notaire	28 400 €
Total acte en mains	416 438 €
Rentabilité brute HT / HT	4.7 %
Numéro copropriété	0453-01 + 0213-01 (Caves) + 0212-01 (Caves)
Numéro d'exploitation	227
Type de lot	T3
Surface	79.91 m ²
Niveau / étage	1 et 2
Balcon	Oui (5,76 m ² + 4,83 m ²)
Parking	
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	427 €
Taxe foncière (2025)	1351 €
Dont TOM remboursée	296 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 6 mois (31/10/2020 - 30/04/2030)
Loyer annuel HT	17 978 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
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	
Pas de séjour ici mais possibilité de droit de séjour (voir grille des formules). Travaux payés par le propriétaires en 2020 (7491€HT). La cotisation au titre de l'ASL mentionnée à l'article 5.1.3 est directement retenue sur le loyer	

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 18:29