

Le Clos de la Chartreuse*** Aix-en-Provence (13)

Tourisme - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6435C

COORDONNÉES	
Résidence	Le Clos de la Chartreuse*** 42 Rte de Galice 13100, Aix-en-Provence
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com
Cabinet de Syndic	NEXITY AIX LA PARADE 1600 Route des Milles 13097, Aix-en-Provence 0442934750 escardigli@nexity.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CR - n°114, 115

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	131 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	12 600 €
Montant TVA	2 520 €
Total TTC	133 620 €
Frais Notaire	10 100 €
Total acte en mains	143 720 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	78
Numéro d'exploitation	227
Type de lot	T2
Surface	46.75 m² Carrez
Niveau / étage	2 et 3
Balcon	Une terrasse de 4,12m²
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	348 €
Fonds de travaux (annuel)	56 €
Taxe foncière (2024)	810 €
Dont TOM remboursée	219 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/09/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2002
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme (01/10/2023 - 30/09/2033)
Loyer annuel HT	7 212 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonné à 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement payable d'avance
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Appartements complètement rénovés en 2020. L'exploitant s'engage à rénover à sa charge certaines parties communes de la résidence (salle petit déjeuner, réception, couloirs) durant l'année 2024. Il est prudent de prévoir 3.000 € HT pour le ravalement de façade, qui pourrait intervenir dans les 2 à 3 ans. Une garantie de dépassement de travaux de 3 ans sera mise en place sur le lot, afin que Le Revenu Pierre couvre toute dépense supérieure à 3.000 € HT concernant ces travaux de ravalement de façade.

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 29/01/2026 à 10:48