



By Revenu Pierre

Carré Verane Toulon (83)

Etudiants - LES BELLES ANNEES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6338

COORDONNÉES	
Résidence	Carré Verane 27 Boulevard Amigas 83000, Toulon
Exploitant	LES BELLES ANNEES 94 QUAI CHARLES DE GAULLE 69006, LYON 0969321969 contact@lesbellesannees.com
Cabinet de Syndic	COGESS Cité international - 94, Quai Charles de Gaulle 69000, Lyon 04.78.63.55.55 contact@cogess.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CI / n°136

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	69 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 300 €
Montant TVA	1 460 €
Total TTC	70 760 €
Frais Notaire	6 600 €
Total acte en mains	77 360 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	95
Numéro d'exploitation	35
Type de lot	T1
Surface	16.81 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	371 €
Fonds de travaux (annuel)	63 €
Taxe foncière (2025)	603 €
Dont TOM remboursée	111 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	08/06/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/08/2020 - 31/07/2029)
Loyer annuel HT	3 463 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 80% par an
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	
Rare, au renouvellement du bail aux mêmes conditions, à titre commercial et exceptionnel, le Preneur s'engage d'ores et déjà à ne pas exiger du Bailleur le versement de l'indemnité d'éviction due en cas de refus de renouvellement du bail commercial à sa prochaine expiration, soit le 31 août 2029. En sus des charges de copropriété le bail prévoit un forfait annuel de 100 € HT pour les frais administratifs.	

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 22/09/2026 à 08:58