

Classic Thonon Les Bains*** Thonon-les-Bains (74)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6620

COORDONNÉES	
Résidence	Classic Thonon Les Bains*** 18 bd Georges Andrier 74200, Thonon-les-Bains
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	SYGESTIM 7 rue du Mail 38500, Voiron 04 76 05 26 65 a.voglimacci@sygestim-agda.fr
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL RICQ 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 Christine.ricq@60104.notaires.fr
Référence cadastrale	Section N - n°366, 369, 371

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	54 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 200 €
Montant TVA	1 040 €
Total TTC	55 240 €
Frais Notaire	5 500 €
Total acte en mains	60 740 €
Rentabilité brute HT / HT	8 %
Numéro copropriété	37
Numéro d'exploitation	305
Type de lot	T1
Surface	19.23 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	168 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2025)	408 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/02/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2007
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis 2021
Loyer annuel HT	4 248 €
Mode d'indexation	Annuelle - ICC plafonnée à 3.5%
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Comptes d'exploitation en 2024 : (CA : 845 K€ pour un résultat net de -117 K€) taux d'occupation à 70.8% Il est prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobiliers au moment du renouvellement du bail. Un avenant au bail non signé par le vendeur a été proposé par l'exploitant pour modifier le plancher d'indexation négatif de 0 à -3.5%, aucun changement sur le plancher en positif	

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 27/02/2026 à 15:10