



By Revenu Pierre

## Le Village Vert de Rousset Rousset (13)

### Tourisme - GARDEN & CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 4928B (CX)

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Le Village Vert de Rousset 318, avenue Francis Perrin 13790, Rousset
<b>Exploitant</b>	GARDEN & CITY 7 rue d'Italie 13006, Marseille 06 04 96 12 28 79 proprietaires@garden-city.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	SIGA PROVENCE 7 Rue d'Italie 13006, Marseille 06 04 96 12 12 60 copro@sigas.fr
<b>Notaire programme</b>	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AW n°471, 472, 473, 474, 475, 476, 536

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	92 300 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	9 300 €
<b>Dont autre prix HT</b>	6 000 €
<b>Montant TVA</b>	3 060 €
<b>Total TTC</b>	95 360 €
<b>Frais Notaire</b>	7 200 €
<b>Total acte en mains</b>	102 560 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	7.6 %
<b>Numéro copropriété</b>	70
<b>Numéro d'exploitation</b>	534
<b>Type de lot</b>	T3
<b>Surface</b>	61.02 m² Carrez
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	Oui (terrasse 2.07 m² et jardin de 63.61 m²)
<b>Parking</b>	
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	400 €
Fonds de travaux (annuel)	100 €
Taxe foncière (2024)	816 €
Dont TOM remboursée	201 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/09/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois fermes - 01/10/2020 - 30/06/2032
Loyer annuel HT	7 016 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1% à la hausse comme à la baisse
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 5000€ HT pour le changement du mobilier / travaux. Les frais judiciaires (6.000 € HT) charge acheteur sont inclus dans le prix présenté.	

#### 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 16/09/2025 à 09:57**