

**Les Bruyères
Saint-Martin-de-Belleville (73)**

Tourisme - BELAMBRA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6604

COORDONNÉES	
Résidence	Les Bruyères Quartier des Bruyères 73440, Saint-Martin-de-Belleville
Exploitant	BELAMBRA 63, Avenue du Général Leclerc 92340, Bourg-la-Reine proprietaires@belambra.fr
Cabinet de Syndic	SOGIRE 11 rue de Cambrai 75019, Paris 01.58.21.50.50
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 AL - n°83, 115

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	63 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 000 €
Montant TVA	1 200 €
Total TTC	64 200 €
Frais Notaire	6 600 €
Total acte en mains	70 800 €
Rentabilité brute HT / HT	6.18 %
Numéro copropriété	62
Numéro d'exploitation	611
Type de lot	T1
Surface	20,02 m² Carrez
Niveau / étage	6
Balcon	Oui
Parking	Non
Classe énergie	F

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	500 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	279 €
Dont TOM remboursée	79 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	29/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/05/2019 - 30/04/2028)
Loyer annuel HT	3 893 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Semestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Les photos associées sont celles du lot. Il est prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobilier.	

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 10/04/2026 à 15:44