

La Duranne *** Aix-en-Provence (13)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 8114

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	La Duranne *** 300 Avenue du Grand Vallat 13100, Aix-en-Provence	Total HT	124 500 €
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CITYA SAINTE VICTOIRE AIX EN PROVENCE 25 Avenue Victor Hugo 13100, Aix-en-Provence 04.42.93.17.98 epicar@citya.com	Dont prix honoraires HT	12 500 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	2 500 €
Référence cadastrale	Section KC n°313, 316 et KS n°215	Total TTC	127 000 €
		Frais Notaire	10 200 €
		Total acte en mains	137 200 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.7 %
		Numéro copropriété	105 + 8 (PKG SS)
		Numéro d'exploitation	porte 206 (vente 205)
		Type de lot	T2
		Surface	30.95 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Oui (loggia 5.05 m ²)
		Parking	Oui n°8
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	350 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	596 €
Dont TOM remboursée	162 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	28/04/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2003
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/01/2017 au 31/12/2027)
Loyer annuel HT	8 340 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
<p>En 2025, CA : 2.2 M€ pour un résultat net de 122 K€. Taux d'occupation 2025 : 69% Après discussion avec l'exploitant, celui-ci ne propose pas la mise en place d'un nouveau bail mais nous indique qu'il est prudent de prévoir au titre des travaux de rénovation et de changement du mobilier un budget de 16.681€ HT soit l'équivalent de 24 mois de loyers.</p>	

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 06/07/2026 à 10:37