

INVESTISSEMENT IMMOBILIER · BAIL COMMERCIAL 9 ANS

LE

FLORALP

VENTE À LA DÉCOUPE



18 appartements · Studios · T2 · T3

45 chemin des Beus · 74920 COMBLOUX · Haute-Savoie

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

À partir de 110 000 € · Loyer garanti par bail commercial 9 ans

Rendement brut moyen : 5.41 % · Total parc : 3205 K€

Skis aux pieds · 300 m de la première station

Vue panoramique sur le Mont-Blanc

POUR EN SAVOIR PLUS:

CONTACT@LL-PRESTIGEIMMOBILIER.COM

WWW.LL-PRESTIGEIMMOBILIER.COM

Sommaire

01.	Le Floralp en bref	p. 3
02.	Combloux, la Perle du Mont-Blanc	p. 4
03.	Le bail commercial 9 ans : la sécurité de l'investissement	p. 5
04.	Tableau récapitulatif des 18 lots	p. 6
05.	Fiches détaillées par lot	p. 7-24
06.	Procédure d'acquisition	p. 25
07.	Nous contacter	p. 26

Le Floralp, votre investissement face au Mont-Blanc.

Au cœur du village de Combloux, surnommé « la Perle du Mont-Blanc », Le Floralp est un appart-hôtel en exploitation de 19 appartements, implanté à 986 m d'altitude. À 300 mètres de la première station de Boucher et accessible skis aux pieds, la résidence offre une vue panoramique exceptionnelle sur la chaîne du Mont-Blanc.

Aujourd'hui mis en vente à la découpe, ce parc immobilier rare permet à des investisseurs particuliers d'acquérir un appartement clé en main, avec un bail commercial de 9 ans signé concomitamment avec la SNC LE FLORALP, exploitante de la résidence. Vous percevez un loyer fixe versé par l'exploitant, sans contrainte de gestion locative.

19 lots

Studios · T2 · T3

5.41 %

Rendement brut

110 K€

Ticket d'entrée

9 ans

Bail commercial ferme

Caractéristiques de la résidence

Adresse	45 chemin des Beus, 74920 COMBLOUX (Haute-Savoie)
Altitude	986 m
Nombre total de lots	19 appartements
Typologies	Studios, T2, T3
Surface habitable totale	545 m ²
Accès stations	Skis aux pieds · 300 m de la première station
Vue	Panoramique sur le Mont-Blanc et les Aravis
Exploitant	SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027)
Plan géomètre	SCP Guerpillon-Souvignet (réf. 17.833-C2)

02. Combloux, la Perle du Mont-Blanc

Combloux est une station-village authentique de Haute-Savoie, à seulement 4 km de Megève. Élevée au rang de "Plus beaux villages de France", elle attire une clientèle exigeante été comme hiver, garantissant un taux d'occupation soutenu de la résidence.

Une double saisonnalité unique

Combloux bénéficie d'une rare double saisonnalité qui sécurise les revenus locatifs sur l'ensemble de l'année :

HIVER	Domaine skiable d'Évasion Mont-Blanc (445 km de pistes), liaison directe avec Megève, Saint-Gervais et Saint-Nicolas-de-Véroce. Panier moyen jusqu'à 473 €/nuit en haute saison.
ÉTÉ	Lac biotope unique en Europe, baignade naturelle, randonnées et alpages. Vue Mont-Blanc préservée. Fréquentation en hausse continue depuis 5 ans.
INTER-SAISONS	Tourisme d'affaires et bien-être, séminaires, retraites en montagne. Demande croissante pour les courts séjours premium.

Indicateurs marché

130 €	75 %	473 €	4 km
Panier moyen/nuit	Taux d'occupation	Pic février	de Megève

03. Le bail commercial 9 ans : la sécurité de l'investissement.

Vous achetez un appartement meublé au sein de la résidence Le Floralp et signez un bail commercial de 9 ans ferme avec la SNC LE FLORALP, exploitante de l'appart-hôtel. Pendant cette durée, vous percevez un loyer trimestriel versé par l'exploitant, sans vous occuper de la gestion locative.

Le mécanisme en 4 points

Étape	Description
1. Acquisition	Vous achetez un appartement meublé en pleine propriété (murs + mobilier + équipements) pour un prix compris entre 110 K€ et 685 K€ selon le lot.
2. Bail commercial	Signature concomitante d'un bail commercial de 9 ans fermes avec la SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027). Le bail définit le loyer, sa révision tous les 3 ans (indice /ILC), et la répartition des charges (articles 605/606 du Code civil).
3. Loyer trimestriel	Vous percevez chaque trimestre un loyer versé par l'exploitant, par virement bancaire. Le rendement brut moyen s'établit à 5.41 % du prix d'acquisition — nettement supérieur à un placement obligataire ou un livret d'épargne.
4. Sécurité 9 ans	Le bail est ferme pendant 9 ans, avec révision tous les 3 ans du loyer. À l'échéance, il peut être renouvelé. Vous bénéficiez de la stabilité du bail commercial encadré par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Avantages du bail commercial

✓ Loyer versé	Loyer versé chaque trimestre par l'exploitant, par virement direct sur votre compte.
✓ Aucune gestion	L'exploitant gère 100 % des aspects locatifs : commercialisation, accueil, ménage, entretien courant.
✓ Durée ferme 9 ans	Stabilité de l'investissement sur la durée. Loyer révisable annuellement par indice ILAT/ILC.
✓ Cadre juridique	Protection du Code de commerce (art. L. 145-1 et suivants). Compétence Tribunal judiciaire de Bonneville.
✓ Patrimoine pierre	Vous détenez un actif tangible dans une station alpine premium, au cœur du marché Mont-Blanc.
✓ Renouvellement	À l'échéance, le bail peut être renouvelé pour 9 ans supplémentaires avec révision du loyer.

04. Tableau récapitulatif des 18 lots

Vue d'ensemble du parc à la vente. Les loyers indiqués correspondent au montant annuel versé par la SNC LE FLORALP au propriétaire-bailleur dans le cadre du bail commercial 9 ans. Rendement brut = loyer annuel / prix d'acquisition.

Lot	Étage	Typo	Shab	Prix	Loyer / an	Loyer / mois	Rt brut
1	RdR	T3	99,4 m ²	685 000 €	37 000 €	3 083 €	5,40 %
2	RdR	STUDIO	22,9 m ²	110 000 €	6 000 €	500 €	5,45 %
3	RdR	T2	29,7 m ²	175 000 €	9 500 €	792 €	5,43 %
4	RdP	STUDIO	20,7 m ²	115 000 €	6 200 €	517 €	5,39 %
6	RdP	T2	22,7 m ²	165 000 €	8 900 €	742 €	5,39 %
7	RdP	T2	28,7 m ²	170 000 €	9 200 €	767 €	5,41 %
8	1 ^{er} ét.	STUDIO	20,8 m ²	110 000 €	6 000 €	500 €	5,45 %
9	1 ^{er} ét.	T2	24,4 m ²	145 000 €	7 900 €	658 €	5,45 %
11	1 ^{er} ét.	T2	22,8 m ²	140 000 €	7 500 €	625 €	5,36 %
12	1 ^{er} ét.	T2	22,7 m ²	135 000 €	7 300 €	608 €	5,41 %
13	1 ^{er} ét.	T2	31,4 m ²	185 000 €	10 000 €	833 €	5,41 %
14	2 ^e ét.	STUDIO	20,7 m ²	115 000 €	6 200 €	517 €	5,39 %
15	2 ^e ét.	T2	24,6 m ²	150 000 €	8 100 €	675 €	5,40 %
17	2 ^e ét.	T2	22,7 m ²	140 000 €	7 500 €	625 €	5,36 %
18	2 ^e ét.	T2	22,6 m ²	135 000 €	7 300 €	608 €	5,41 %
19	2 ^e ét.	T2	31,3 m ²	185 000 €	10 000 €	833 €	5,41 %
20	3 ^e ét.	T3	35,4 m ²	220 000 €	11 900 €	992 €	5,41 %
21	3 ^e ét.	T2	20,6 m ²	125 000 €	6 800 €	567 €	5,44 %
TOTAL	—	18	524,1 m ²	3 205 000 €	173 300 €	14 442 €	5,41 %

Lecture — RdR = Rez-de-route, RdP = Rez-de-piste. Loyer versé chaque trimestre par la SNC LE FLORALP au propriétaire-bailleur dans le cadre du bail commercial de 9 ans signé concomitamment à l'acte authentique de vente. Loyer révisé annuellement par indice ILAT ou ILC.

Lot n° 1

T3 · 99,4m² · Rez-de-routePRIX
685 000 €LOYER / AN
37 000 €LOYER / MOIS
3 083 €RENDEMENT BRUT
5,40 %

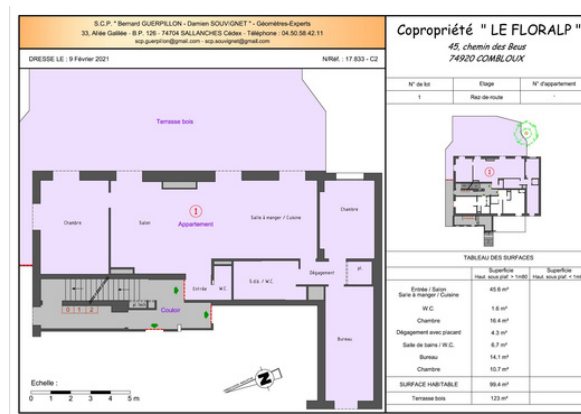
Description du logement

Grand T3 traversant : entrée/salon/SàM 45,6 m²,
2 chambres, bureau, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	99,4 m ²
Surface extérieure	123 m ²
Type d'extérieur	Terrasse bois
Étage	Rez-de-route
Typologie	T3
Prix au m ²	6891 €/m ²

Plan du lot

Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvigniet,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	37 000 €
Loyer trimestriel	9 250 €
Loyer mensuel (équivalent)	3 083 €
Rendement brut	5,40 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	1 094 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 2 · Appartement n° 1

Studio · 22,9m² · Rez-de-route

PRIX
110 000 €

LOYER / AN
6 000 €

LOYER / MOIS
500 €

RENDEMENT BRUT
5,45 %

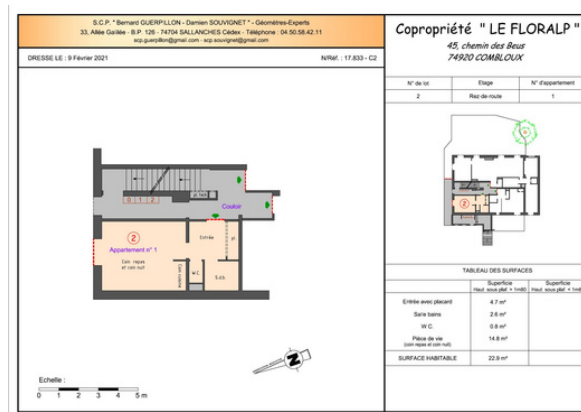
Description du logement

Studio compact : entrée placard, pièce de vie
14,8 m², coin cuisine, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	22,9 m ²
Surface extérieure	—
Type d'extérieur	—
Étage	Rez-de-route
Typologie	Studio
Prix au m ²	4803 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignnet,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	6 000 €
Loyer trimestriel	1 500 €
Loyer mensuel (équivalent)	500 €
Rendement brut	5,45 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	252 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 4 · Appartement n° 3

Studio · 20,7m² · Rez-de-piste

PRIX
115 000 €

LOYER / AN
6 200 €

LOYER / MOIS
517 €

RENDEMENT BRUT
5,39 %

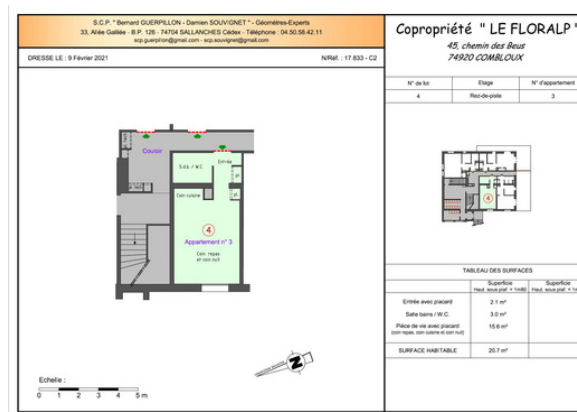
Description du logement

Studio rez-de-piste : pièce de vie avec coin nuit
13,3 m², sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	20,7 m ²
Surface extérieure	—
Type d'extérieur	—
Étage	Rez-de-piste
Typologie	Studio
Prix au m ²	5556 €/m ²

Plan du lot



Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	6 200 €
Loyer trimestriel	1 550 €
Loyer mensuel (équivalent)	517 €
Rendement brut	5,39 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	228 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 6 · Appartement n° 5

T2 · 22,7m² · Rez-de-piste

PRIX	LOYER / AN	LOYER / MOIS	RENDEMENT BRUT
165 000 €	8 900 €	742 €	5,39 %

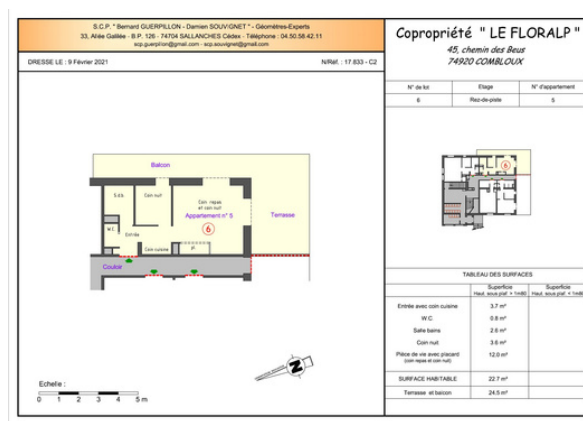
Description du logement

T2 skis aux pieds avec terrasse : pièce de vie, coin nuit, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	22,7 m²
Surface extérieure	24 m²
Type d'extérieur	Terrasse bois
Étage	Rez-de-piste
Typologie	T2
Prix au m²	7269 €/m²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignat,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	8 900 €
Loyer trimestriel	2 225 €
Loyer mensuel (équivalent)	742 €
Rendement brut	5,39 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	250 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 7 · Appartement n° 6

T2 · 28,7m² · Rez-de-piste

PRIX 170 000 €	LOYER / AN 9 200 €	LOYER / MOIS 767 €	RENDEMENT BRUT 5,41 %
--------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------

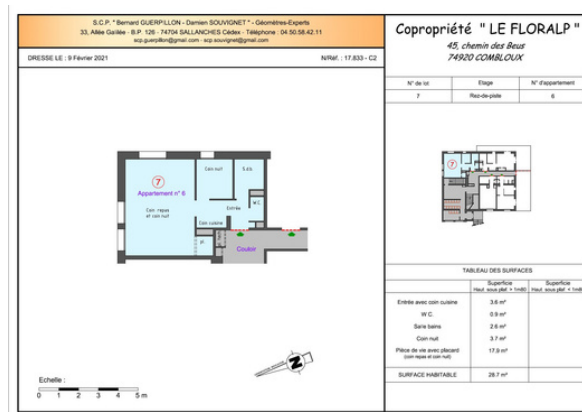
Description du logement

T2 skis aux pieds : pièce de vie, coin nuit
séparé, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	28,7 m ²
Surface extérieure	—
Type d'extérieur	—
Étage	Rez-de-piste
Typologie	T2
Prix au m ²	5923 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignat,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	9 200 €
Loyer trimestriel	2 300 €
Loyer mensuel (équivalent)	767 €
Rendement brut	5,41 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	316 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 8 · Appartement n° 7

Studio · 20,8m² · 1er étage

PRIX
110 000 €

LOYER / AN
6 000 €

LOYER / MOIS
500 €

RENDEMENT BRUT
5,45 %

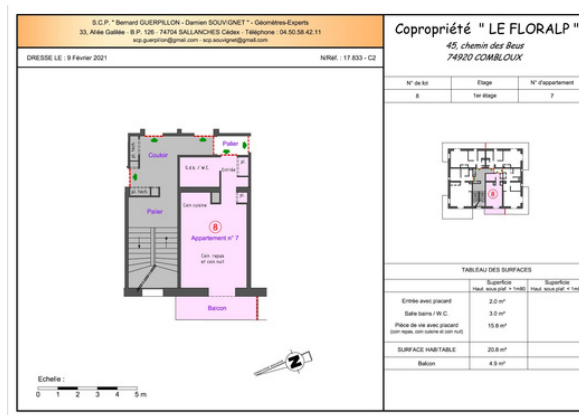
Description du logement

Studio 1er étage avec balcon : pièce de vie avec coin nuit, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	20,8 m²
Surface extérieure	5 m²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	1er étage
Typologie	Studio
Prix au m²	5288 €/m²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignet,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	6 000 €
Loyer trimestriel	1 500 €
Loyer mensuel (équivalent)	500 €
Rendement brut	5,45 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	229 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 9 · Appartement n° 8

T2 · 24,4m² · 1er étage

PRIX	LOYER / AN	LOYER / MOIS	RENDEMENT BRUT
145 000 €	7 900 €	658 €	5,45 %

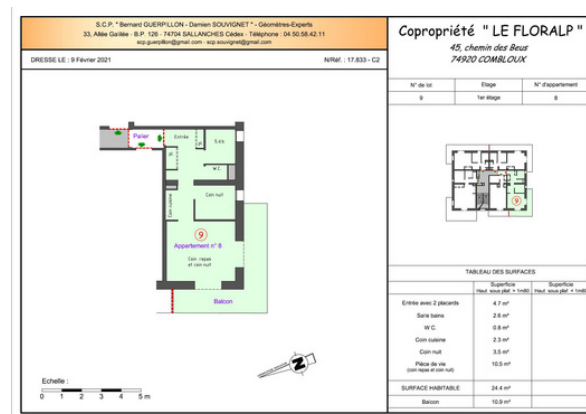
Description du logement

T2 1er étage avec balcon : pièce de vie
14,8 m², coin nuit, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	24,4 m ²
Surface extérieure	11 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	1er étage
Typologie	T2
Prix au m ²	5943 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souviagnet,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	7 900 €
Loyer trimestriel	1 975 €
Loyer mensuel (équivalent)	658 €
Rendement brut	5,45 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	269 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 11 · Appartement n° 9

T2 · 22,8m² · 1er étage

PRIX 140 000 €	LOYER / AN 7 500 €	LOYER / MOIS 625 €	RENDEMENT BRUT 5,36 %
--------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------

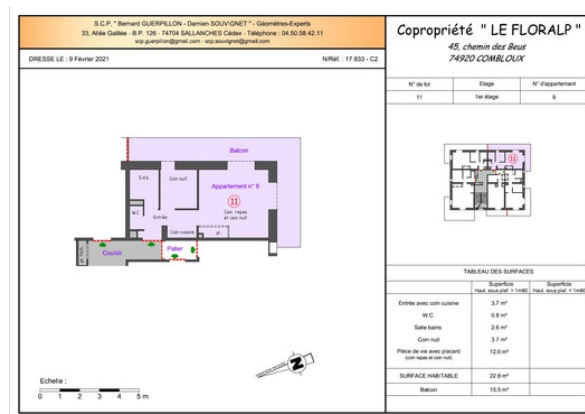
Description du logement

T2 1er étage avec grand balcon : pièce de vie, coin nuit séparé, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	22,8 m ²
Surface extérieure	16 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	1er étage
Typologie	T2
Prix au m ²	6140 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignet, Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	7 500 €
Loyer trimestriel	1 875 €
Loyer mensuel (équivalent)	625 €
Rendement brut	5,36 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	251 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 12 · Appartement n° 10

T2 · 22,7m² · 1er étage

PRIX	LOYER / AN	LOYER / MOIS	RENDEMENT BRUT
135 000 €	7 300 €	608 €	5,41 %

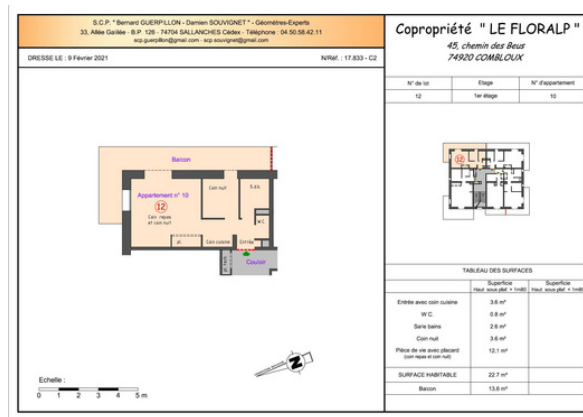
Description du logement

T2 1er étage avec balcon : pièce de vie, coin nuit, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	22,7 m ²
Surface extérieure	14 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	1er étage
Typologie	T2
Prix au m ²	5947 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignet,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	7 300 €
Loyer trimestriel	1 825 €
Loyer mensuel (équivalent)	608 €
Rendement brut	5,41 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	250 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 13 · Appartement n° 11

T2 · 31,4m² · 1er étage

PRIX
185 000 €

LOYER / AN
10 000 €

LOYER / MOIS
833 €

RENDEMENT BRUT
5,41 %

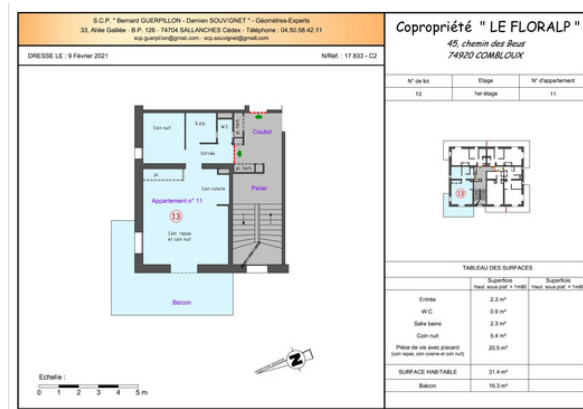
Description du logement

Grand T2 1er étage avec balcon : pièce de vie, coin nuit séparé, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	31,4 m ²
Surface extérieure	16 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	1er étage
Typologie	T2
Prix au m ²	5892 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvinet,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	10 000 €
Loyer trimestriel	2 500 €
Loyer mensuel (équivalent)	833 €
Rendement brut	5,41 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	346 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 14 · Appartement n° 12

Studio · 20,7m² · 2ème étage

PRIX
115 000 €

LOYER / AN
6 200 €

LOYER / MOIS
517 €

RENDEMENT BRUT
5,39 %

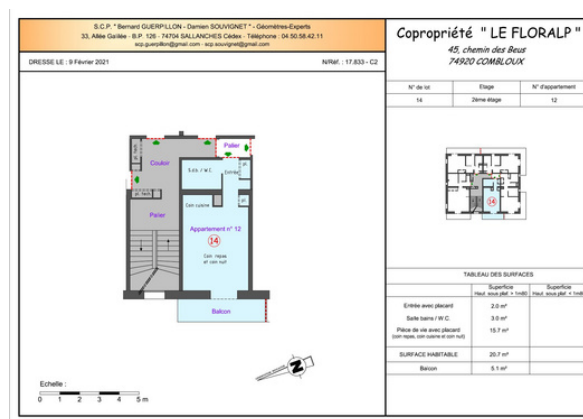
Description du logement

Studio 2e étage avec balcon : pièce de vie avec coin nuit, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	20,7 m ²
Surface extérieure	5 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	2ème étage
Typologie	Studio
Prix au m ²	5556 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignet,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	6 200 €
Loyer trimestriel	1 550 €
Loyer mensuel (équivalent)	517 €
Rendement brut	5,39 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	228 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 15 · Appartement n° 13

T2 · 24,6m² · 2ème étage

PRIX	LOYER / AN	LOYER / MOIS	RENDEMENT BRUT
150 000 €	8 100 €	675 €	5,40 %

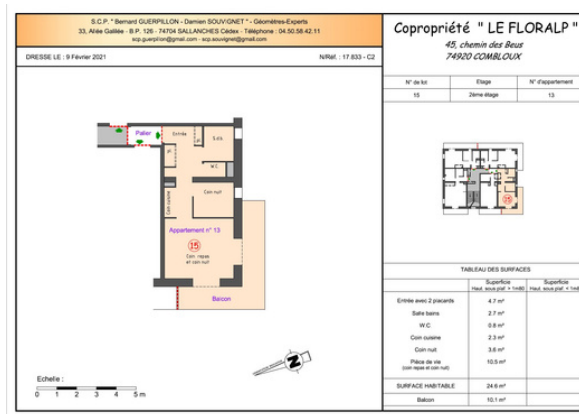
Description du logement

T2 2e étage avec balcon : pièce de vie, coin nuit, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	24,6 m ²
Surface extérieure	10 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	2ème étage
Typologie	T2
Prix au m ²	6098 €/m ²

Plan du lot



Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	8 100 €
Loyer trimestriel	2 025 €
Loyer mensuel (équivalent)	675 €
Rendement brut	5,40 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	271 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 17 · Appartement n° 14

T2 · 22,7m² · 2ème étage

PRIX	LOYER / AN	LOYER / MOIS	RENDEMENT BRUT
140 000 €	7 500 €	625 €	5,36 %

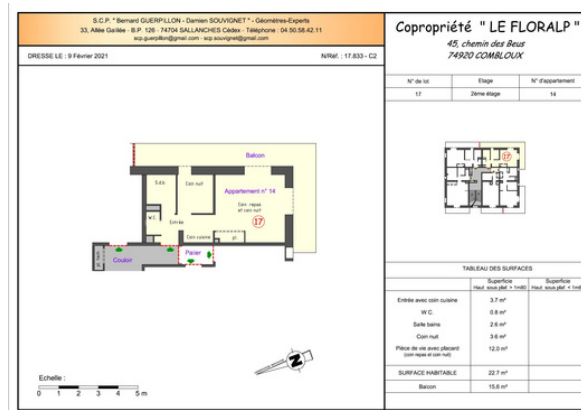
Description du logement

T2 2e étage avec grand balcon : pièce de vie, coin nuit séparé, sdb, wc

Plan du lot

Caractéristiques

Surface habitable	22,7 m ²
Surface extérieure	16 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	2ème étage
Typologie	T2
Prix au m ²	6167 €/m ²



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignet,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	7 500 €
Loyer trimestriel	1 875 €
Loyer mensuel (équivalent)	625 €
Rendement brut	5,36 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	250 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 18 · Appartement n° 15

T2 · 22,6m² · 2ème étage

PRIX	LOYER / AN	LOYER / MOIS	RENDEMENT BRUT
135 000 €	7 300 €	608 €	5,41 %

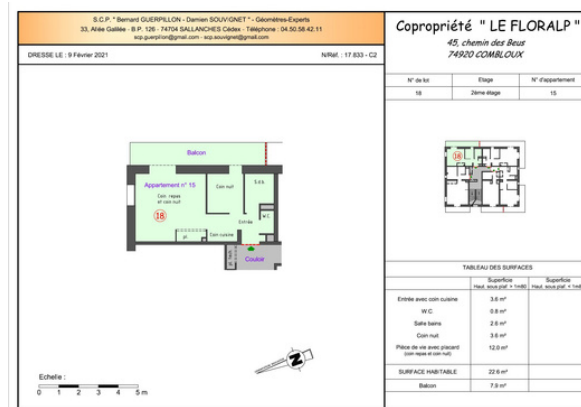
Description du logement

T2 2e étage avec balcon : pièce de vie, coin nuit, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	22,6 m ²
Surface extérieure	8 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	2ème étage
Typologie	T2
Prix au m ²	5973 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignat,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	7 300 €
Loyer trimestriel	1 825 €
Loyer mensuel (équivalent)	608 €
Rendement brut	5,41 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	249 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 19 · Appartement n° 16

T2 · 31,3m² · 2ème étage

PRIX 185 000 €	LOYER / AN 10 000 €	LOYER / MOIS 833 €	RENDEMENT BRUT 5,41 %
--------------------------	-------------------------------	------------------------------	---------------------------------

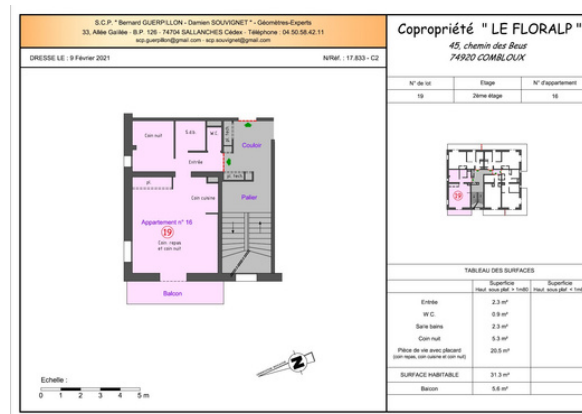
Description du logement

Grand T2 2e étage avec balcon : pièce de vie, coin nuit séparé, sdb, wc

Caractéristiques

Surface habitable	31,3 m ²
Surface extérieure	6 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	2ème étage
Typologie	T2
Prix au m ²	5911 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignet,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	10 000 €
Loyer trimestriel	2 500 €
Loyer mensuel (équivalent)	833 €
Rendement brut	5,41 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	345 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 20 · Appartement n° 17

T3 · 35,4m² · 3ème étage

PRIX	LOYER / AN	LOYER / MOIS	RENDEMENT BRUT
220 000 €	11 900 €	992 €	5,41 %

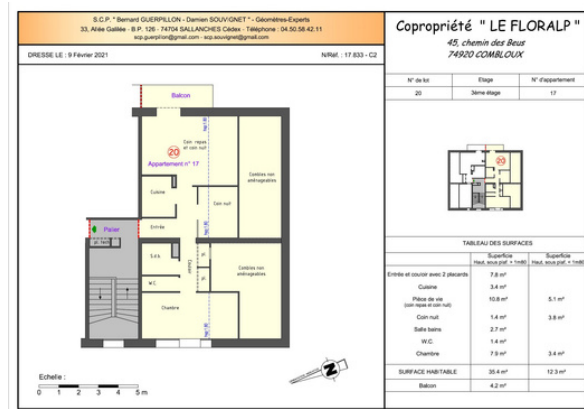
Description du logement

T3 sous combles : pièce de vie 15,5 m²,
2 chambres, sdb, wc, balcon

Caractéristiques

Surface habitable	35,4 m ²
Surface extérieure	4 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	3ème étage
Typologie	T3
Prix au m ²	6215 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignat,
Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	11 900 €
Loyer trimestriel	2 975 €
Loyer mensuel (équivalent)	992 €
Rendement brut	5,41 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	390 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

Lot n° 21 · Appartement n° 18

T2 · 20,6m² · 3ème étage

PRIX 125 000 €	LOYER / AN 6 800 €	LOYER / MOIS 567 €	RENDEMENT BRUT 5,44 %
--------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------

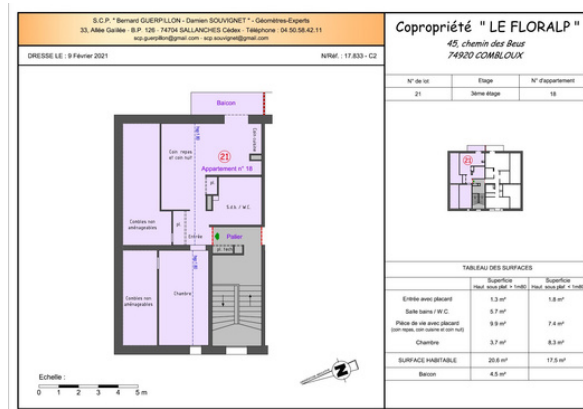
Description du logement

T2 sous combles : pièce de vie 9,9 m², chambre 3,7 m², sdb/wc, balcon

Caractéristiques

Surface habitable	20,6 m ²
Surface extérieure	4 m ²
Type d'extérieur	Balcon
Étage	3ème étage
Typologie	T2
Prix au m ²	6068 €/m ²

Plan du lot



Plan dressé par SCP Guerpillon-Souvignet, Géomètres-Experts (réf. 17.833-C2, 9 février 2021)

Bail commercial 9 ans

La SNC LE FLORALP (SIRET 821 778 867 00027) versera au propriétaire-bailleur, au titre du bail commercial signé pour 9 ans fermes, un loyer trimestriel calculé comme suit :

Loyer annuel	6 800 €
Loyer trimestriel	1 700 €
Loyer mensuel (équivalent)	567 €
Rendement brut	5,44 %
Taxe foncière annuelle estimée (à la charge du bailleur)	227 €

Taxe foncière calculée au prorata de la surface : 11.01 €/m²/an (base 6 000 €/an pour 545 m² total parc). À titre indicatif.

06. Procédure d'acquisition

Notre équipe vous accompagne dans toutes les étapes de votre acquisition, du premier contact à la signature de l'acte authentique chez le notaire.

01 Visite de la résidence

Découverte du chalet, des appartements types et de l'environnement immédiat de Combloux.

02 Sélection du ou des lots

Analyse personnalisée selon votre projet patrimonial : ticket d'entrée, typologie, étage, exposition.

03 Contrat de réservation

Signature du contrat de réservation manifestant l'intention d'acquérir, étape préalable au compromis.

04 Compromis de vente chez le notaire

Le compromis de vente est signé chez le notaire et valide juridiquement la transaction.

05 Acte authentique + bail commercial

Signature de l'acte authentique chez le notaire, et signature concomitante du bail commercial 9 ans avec la SNC LE FLORALP.

06 Vie de l'investissement

Loyers trimestriels versés par l'exploitant, révision annuelle par indice ILAT/ILC, aucune gestion locative à votre charge.

07. Vous accompagner dans votre acquisition

Vous souhaitez en savoir plus sur l'un des lots ou sur l'opportunité globale ? Notre équipe se tient à votre disposition pour répondre à toutes vos questions et vous accompagner dans votre acquisition.

Nous contacter

Téléphone : 04.68.21.59.18

Mail : contact@ll-prestigeimmobilier.com

Web : www.ll-prestigeimmobilier.com

Suivez-nous :  LINKEDIN  INSTAGRAM  FACEBOOK

Document non contractuel à valeur informative. Les prix, surfaces et loyers sont indicatifs. Une consultation auprès d'un notaire est recommandée avant toute décision d'investissement.