

Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par frederic22 - le 02 Septembre 2011 à 03:25

Hotel complet a vendre cles en main , en exploitation (que vos valises a prevoir !)

Wazzah Resort est situé dans une cocoteraie à 500 mètres de la plage et à 3 minutes seulement du golf international, dans le quartier résidentiel de Maenam et proche de toutes les commodités.

Tous nos bungalows sont disposés autour de la piscine et du snack-bar.

Wi-Fi internet.

Superficie terrain : 1600 M2

3 bungalows double + cuisine-living (75 M2 chacun)

1 bungalow double sans cuisine (50 M2)

1 bungalow simple (1 chambres , 35 M2)

1 maison habitation (F4 , 120 M2) , vue Mer, grande terrasse.

1 piscine d 75 M2 (filtration chlore)

1 forage eau potable (toute l'annee) , eau gratuite.

Total de 9 chambres climatisées + maison du propriétaire.

Possibilité de construire 1 bungalow supplémentaire.

PRIX : 14.000.000 bahts (environ 320.000 euros)

OU BIEN EN GERANCE :

HOTEL A LOUER :

5 bungalows (9 chambres climatisées) à Maenam , sur l'île de Koh Samui en Thaïlande. Piscine , 1600 m² de jardin , petit sala pour petit déjeuner et restauration.

En plus , une maison d'habitation de 125 M².

Loyer : 45.000 bahts TTC

Contrat 12 ou 15 ans.

Pour entrée : 48 mois X 45.000 bahts d'avance = 2.160.000 bahts + 500.000 bahts de garantie (remboursable à la fin du bail) , soit un total de 2.660.000 bahts.

Resort en pleine activité depuis 9 années. Affaire clé en main.

=====

Re: Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par Loei-issan - le 02 Septembre 2011 à 11:03

La question que je me pose à chaque fois c'est pourquoi vouloir céder cette affaire ? Manque de rentabilité, problème de santé, ... ???

Une autre chose qui m'interpelle c'est le coût de la vente... 14,000,000 de bahts !!! Qu'est ce qui justifie ce prix ?

=====

Re: Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par frederic22 - le 03 Septembre 2011 à 02:56

Bonjour,

Je ne comprends pas pourquoi vous vous posez cette question. Il y a tous les jours , partout dans le

monde , des commerces qui sont vendus et ce n'est pas chaque fois par manque de rentabilite ou probleme de sante.

Vous pouvez faire , vous, le meme boulot toute votre vie?

Pour ma part , je vends ou je mets en gerance car j'ai d'autres activites , notamment 3 sites de reservation hoteliere qui me prennent pas mal de temps et je prefere maintenant gerer des sites internet plutot qu'avoir affaire aux clients en direct. Je suis un peu fatigue d'etre a la disposition des clients. Je crois que pas mal de commerçants connaissent cette fatigue et souhaitent changer de metier.

A propos du prix (14,000,000 bahts), celui ci est justifie par le chiffre d'affaire et par le nombre de metre carre (485 M2 construit + piscine + petit restaurant.....), si vous divisez le prix par les metres carres construits , cela n'est vraiment pas cher , nous sommes sur Koh Samui et les terrains sont devenus inabordable , pour ma part j'ai 1 rai (1600 M2). C'est une affaire en pleine activite , le marketing est deja fait , les contrats avec les tours operateurs aussi.

Voila , j'espere avoir repondu un peu a vos question.

Cordialement,

Herve.

=====

Re: Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par Loei-issan - le 03 Septembre 2011 à 03:29

Il est vrai qu'il est futile de ma part de poser ce type de questions puisque que je ne suis pas postulant pour une reprise d'affaires. Je reste néanmoins étonné de voir des annonces comme la vôtre n'apportant pas initialement le complément d'informations que vous avez eu la gentillesse de compléter et qui me semble pourtant un excellent argument commercial. C'est un peu comme déposer un CV sans lettre de motivation.

Les problèmes de santé c'est plutôt une petite boutade personnelle concernant le nombre de "superbes" affaires à céder malgré un chiffre d'affaire faramineux mais dont on est obligé de se séparer à contre coeur pour cause de santé ou raisons familiales prioritaires.... J'ai connu quelques unes de ces affaires et c'était à chaque fois un gros bouillon pour le propriétaire qui essayait en fin de compte à s'en débarrasser à un bon prix à coup d'argumentaires fallacieux. Content de voir que cette fois les conditions sont toutes autres et peuvent sembler plus pertinentes.

Concernant le prix demandé je ne préfère pas faire de commentaires supplémentaires et entrer dans un débat qui risque d'être en totale opposition avec votre point de vue.

Merci d'avoir eu la patience de me répondre

Re: Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par Olivier_du_31 - le 03 Septembre 2011 à 18:30

J'ai vu le site internet, franchement, ça a l'air sympa.

Bien sur, il faut voir si les tofs sont récentes, ou si ce sont les photos de l'établissement à son ouverture, il y a neuf ans.

Ce qui me surprend un peu, c'est que l'annonce (sur le site) fait état d'un (ou plusieurs ?) bungalows à vendre, aussi, en pleine propriété, avec accès gratuit à la piscine, au barbecue, etc. (60.000€). Donc je ne comprends surement pas bien le principe, mais si j'achète l'hôtel, celui qui va acheter le bungalow pourra à vie accéder à mon bien. Ce bungalow fait-il partie des 6 de l'hôtel? (6 annoncés à l'accueil, mais cinq seulement à vendre, comprend pas pourquoi...), bref je dois pas être trop malin, je pige pas.

En même temps, 320.000€, c'est environ 18 ans à 1500€ par mois, c'est ça?

Re: Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par frederic22 - le 04 Septembre 2011 à 03:24

Bonjour,

Dans les options de vente , il ya toutes les possibilités que je propose , bien sur pas en même temps.

A partir du moment ou l'hotel complet est vendu , bien sur , l'option vente bungalow n'existe plus , a moins que vous vouliez vendre à votre tour des bungalows séparéments.(plus rentable , chaque bungalow a son propre titre de propriété enregistré au Land Office).

Il y a effectivement 6 bungalows en tout , mais la vente est de 5 bungalows complet + maison , etc....car 1 bungalow a été vendu à des amis. Il est toutefois possible d'acheter la totalité car si la vente se réalise et que le nouveau propriétaire veut la totalité , mes amis du bungalow vendu , le céderait. Ils l'utilisent 1 mois par an et le reste de l'année , il est loué par mes soins avec une commission de 20% net.

Pour resumer , la totalite (6 bungalows + maison , etc...)= 14.000.000 bahts.

la totalite moins 1 bungalow (qui a son propre titre de propriete) = 14.000.000 - 2500.000 = 11.500.000 bahts.

L'hotel est en pleine propriété,(freehold) il n'y a pas de loyer.

Le taux de remplissage est de 100% du 24 Décembre au 1 Avril , ainsi que tout le mois d'Aout. Le mois de Juillet est différent chaque année (environ 50% de remplissage en moyenne).

Le reste de l'année, il oscille entre 20 et 50% en fonction des mois , car nous louons les « family bungalows » (bungalows équipés de cuisine-living) au mois durant la période creuse.

Le CA tourne autour de 1500.000 bahts , nous déclarons en dessous de cette somme car sous 1,5 million il n'y a pas d'impôts. Le CA provient de la location pure, mais il faut rajouter toutes les commissions des agences (sortie plongée snorkeling , trekking éléphant , location de jeep , scooter , etc...)

Nous dégagons environ 1.000.000 de bahts/net + 150.000 de commission

Nous sommes deux pour faire tourner le petit village de vacances , ma femme Thaïe et moi-même , et en saison , nous avons une fille (souvent de la famille a Wan , ma femme) qui vient travailler de Décembre a Avril et au mois d'Aout. Cette personne n'est pas déclarée mais elle est payée 6000 bahts/mois. Les frais d'exploitation sont partout pareil : électricité (entre 6 et 10000 bahts/mois) , charge/impôt sur le salaire de ma femme (2300 bahts/mois), TV câble (2000 bahts/mois), internet adsl + Tel(1000 bahts/mois), entretien piscine , produit et jardinier (2000 bahts/mois) et pour finir un espèce d'impôt local payer par an de 20.000 bahts environ. Les frais de l'avocat-comptable pour nous faire le bilan est de 15000 bahts/an.

Nous travaillons avec ces centrales de réservations : booking.com , Agoda, " sawadee.com , AWD , Wotif.com, kohsamui.com , kosamui.com , hotel-thailande.com , guide-thailande.com, booking-thailand.net ". Les 3 dernières m'appartiennent. Nous passons également des annonces en France sur homelidays.com et sur .guide-locationvacances.com.

Nous sommes à votre disposition pour plus d'informations.

Herve

Re: Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par Loei-issan - le 04 Septembre 2011 à 04:19

frederic22 écrit:

... Le CA tourne autour de 1500.000 bahts , nous déclarons en dessous de cette somme car sous 1,5 million il n'y a pas d'impôts....

...Cette personne n'est pas déclarée mais elle est payée 6000 bahts/mois...

Tu mériterais que l'on expédie ton message aux services des impôts du pays. Je trouve particulièrement honteux de flouer un pays dont tu tires tous les avantages. Au delà de cela il devient dès lors tout à fait légitime de mettre en doute les données que tu avances. Je comprends un peu mieux pourquoi cette annonce existe sur le web depuis bien longtemps déjà.

Pour ce qui est de l'imposition inexisteante sous la barre des 1,500,000 je me demande où tu as trouvé cette astuce. Je ne parle pas non plus de la TVA de 7% et nombreuses autres informations chiffrées consultables sur quantité d'autres sites plus officiel et n'abondant pas une fois de plus dans ton sens.

On trouve des entreprises qui peuvent construire des bungalows simples comme les tiens à 15,000 bahts du mètre carré. Un bungalow neuf de 60 mètres carrés revient donc à 22.000 euros....

L'ensemble, soit les 485 mètres carrés devraient avoisiner les 7.250.000 bahts. Je trouve que cela fait un peu cher le rai et la piscine pour les 7.000.000 restants.

Re: Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par frederic22 - le 04 Septembre 2011 à 05:01

Bonjour,

Vous pouvez consulter n'importe quel comptable en Thailande , il confirmera le fait qu'il n'y a pas d'impôt sous 1.500.000 bahts de CA pour une société et que nous ne sommes pas assujetti à la IVA sous 1,5million de CA. Quand on ne sait pas , on vérifie et on affirme pas.Voir le site de mon avocat et comptable (il parle français , si vous avez des questions)= www.pensitandlaws.com

Je vous signale que cela fait plus de 9 ans que je vis et travaille en Thailande et que je possède 3 compagnies en activité et que je suis marié avec une thaïlandaise , alors si j'étais malhonnête , cela ferait belle lurette que j'aurais été expulsé.

D'autre part , si la jeune fille n'est pas declaree , c'est parce qu'elle le veut , car elle est declaree dans sa province et le fait de faire les changements de dossier n'est pas valable pour une duree de 3 mois de travail ici sur Samui (il faut au minimum 9 mois pour que le dossier soit transfere). Les charges sur un employe son tres basse , je vois pas pourquoi on essayeraient de tricher. Si vous ne le savait pas et cela semble le cas , les charges sont de 7 % sur le salaire (420 Bahts pour l'employeur) et 7% pour le salarie. Donc il est totalement inutile de vouloir frauder !

Pour finir, vous avez tout a fait raison pour le prix du M2 construit (15000 bahts), mais vous ne connaissez pas le prix du terrain sur Samui , 1 rai avec vue mer sur Maenam (4 millions minimum) , construction de piscine de 70 M2 = plus d'1 million, ammenagement du jardin , sala thai et petit restaurant etc....Vous voyez , les choses ne sont pas toute blanche ou tout noir.

J'espere que cet echange sera profitable pour les autres personnes de ce forum et qu'il pourront se faire une opinion par eux meme.

Cordialement,

Herve

Re: Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par Olivier_du_31 - le 04 Septembre 2011 à 07:01

Merci à Frédéric22 et à Loei-Issan pour ces informations et échanges d'idées tout à fait intéressants.

De toutes façons, je ne me vois pas investir 320 k€ dans une affaire sans en parler à des spécialistes français et thaïs, j'ai failli en faire les frais. En deux mots, il y a quelques mois, j'avais trouvé l'affaire du siècle, un îlot perdu au large de Koh Samet, deux maisons en état moyen, à vendre par un commerçant de Ban Phe qui partait prendre sa retraite dans le nord, et revendait ça pour environ 50 k€.

Pour être propriétaire, n'étant pas marié avec une thaïe, je devais passer par une société, je me suis donc adressé à un consortium lié à un grand groupe hôtelier qui est un peu de ma famille, bref j'ai monté ça avec une avocate de Bangkok filiale d'un cabinet en France (de ma famille aussi, étonnant, non?).

Lors d'une visite, quelques semaines avant la signature (et paiement), l'avocate m'a conseillé d'aller revoir sur place; certains éléments ne lui paraissant pas clair. J'y suis allé, il y avait d'autre farang en train de faire des métrés pour les futurs travaux, en fait l'îlot avait été vendu à une demi-douzaine de personnes !!

Ça ne m'a rien couté (si ce n'est un repas dans un resto à Bangkok sur la Chao Phraya avec l'avocate, pour la remercier de son flair...), mais ça m'a appris la prudence en affaire en Thaïlande.

Re: Petit hotel a vendre ou a prendre en gerance

Posté par Loei-issan - le 04 Septembre 2011 à 07:50

Et oui Olivier; comme tu le dis si bien il vaut mieux bien se renseigner avant de se jeter sur "la bonne affaire";

Pour répondre à Hervé (alias Frédéric22), je parle initialement des manipulations faites pour déclarer en deçà et resquiller aux lois d'un pays dont nous ne sommes les invités et dont nous tirons beaucoup d'avantages.

Concernant la législation je préfère me renseigner à la source et non pas me fier aveuglément à un comptable qui doit être tout aussi complice dans les manipulations de chiffres. La source officielle se trouve sur le lien ci dessous et qui plus est en français...

<http://www.boi.go.th/french/how/taxation.asp>

Pour le prix des piscines je connais, merci, j'en construits. Idem pour les maisons. Personnellement je ne paieraient jamais au prix du neuf (et qui plus est quand ce prix est largement supérieur à la qualité des réalisations proposées) un ensemble ayant déjà près de dix ans et dont je n'ai pas pu suivre l'avancée des travaux.

Si je comprends bien le système de la location, le repreneur potentiel devrait signer un contrat minimum de 12 ans, payer un droit d'entrée de 4 années, verser une caution de 500,000 bahts et commencer à payer un loyer de 45,000 bahts dès le premier mois d'exploitation ? Ou alors n'a t'il pas de loyer à payer pendant 4 ans ? Et que se passe t'il si l'affaire capote avant 4 ans ou si la personne ne va pas au bout de son contrat ? Quid des travaux d'entretien et de réparation car on sait tous que l'air marin et le sel font assez bien de dégâts ?

2,600,000 à payer en arrivant c'est quand même lourd pour tout le monde (61.000 euros). A ce prix là je peux être propriétaire d'un terrain, avoir une belle maison avec en prime une grande piscine...

Peut être que des conditions plus accessibles et raisonnables seraient des éléments favorables pour remettre une affaire que tu proposes sur le net depuis déjà pas mal de temps.

Enfin je trouve dommage que tu ne fréquentes les forums que pour vendre ta soupe car su tel est le cas il existe des sites de petites annonces
