

**Berges de la Loire\*\*\*\***  
**Nantes (44)**

**Affaires - RESIDE ETUDES**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 4162B**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Berges de la Loire**** 3 Allée Jacques Berque 44000, Nantes
<b>Exploitant</b>	RESIDE ETUDES 94-104 avenue Charles de Gaulle 92200, Neuilly-sur-Seine 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70
<b>Cabinet de Syndic</b>	LINCOLN FRANCOIS 1ER 122 rue de la Boétie 75008, Paris 01.53.23.44.64 lincolnfrancois1@lfp-syndic.fr
<b>Notaire programme</b>	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section CR - n°246, 248, 252, 254, 255

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	110 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	11 000 €
<b>Montant TVA</b>	2 200 €
<b>Total TTC</b>	112 200 €
<b>Frais Notaire</b>	9 200 €
<b>Total acte en mains</b>	121 400 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.12 %
<b>Numéro copropriété</b>	9140
<b>Numéro d'exploitation</b>	1110
<b>Type de lot</b>	T1 Bis
<b>Surface</b>	21.22 m² Carrez
<b>Niveau / étage</b>	11
<b>Balcon</b>	Non
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	256 €
Taxe foncière (2024)	607 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2009
DAT et livraison	12/01/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/01/2020 - 31/12/2028)
Loyer annuel HT	6 734 €
Mode d'indexation	Annuelle IRL - Plafonné à 10% du loyer acquitté l'année précédente
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Loyer après indexation au 01/10/2024.	

#### 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 28/03/2025 à 11:20**