

Les Templitudes La Solera Epernay Épernay (51)

Seniors - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 4483

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Templitudes La Solera Epernay 9 place du 13e Régiment de Génie 51200, Épernay	Total HT	124 400 €
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CLB GESTION SYNDIC 19 Boulevard Eugène Deruelle 69003, LYON 04 37 70 36 61 clbgestion@clb-gestion.fr	Dont prix honoraires HT	14 400 €
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	Montant TVA	2 880 €
Référence cadastrale	Section BD - n°199, 258	Total TTC	127 280 €
		Frais Notaire	9 500 €
		Total acte en mains	136 780 €
		Rentabilité brute HT / HT	6 %
		Numéro copropriété	101 + 170 (PKG)
		Numéro d'exploitation	307
		Type de lot	T1 Bis
		Surface	32.75 m ² Carrez
		Niveau / étage	3
		Balcon	Une loggia de 5.30 m ²
		Parking	Oui, n°34
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	169 €
Taxe foncière (2023)	888 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2014
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/10/2023 - 30/09/2032
Loyer annuel HT	7 467 €
Mode d'indexation	Annuelle IRL plafonnée à 2.3%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Comptes d'exploitation de la résidence négatifs (En 2023 : 2,13 M€ pour résultat net de - 138 K€). Résidence de standing notée 9/10 par MDRS.fr 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 15:38