

Les Jardins de l'Opéra
Saint-Étienne (42)

Seniors - VILLAVIE RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5708

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins de l'Opéra 22 cours Gustave Nadaud 42000, Saint-Étienne
Exploitant	VILLAVIE RÉSIDENCES 21 rue de Berne 75008, Champs Elysees 01 43 74 27 30 contact@villavie.fr
Cabinet de Syndic	CABINET MARCEL HUMBERT 3, rue Général Foy 42006, Saint-Étienne 04 7749 66 66
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section ER - n°228

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	110 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 100 €
Montant TVA	2 020 €
Total TTC	112 120 €
Frais Notaire	8 800 €
Total acte en mains	120 920 €
Rentabilité brute HT / HT	7.2 %
Numéro copropriété	251 + 113 (PKG)
Numéro d'exploitation	A802
Type de lot	T1 Bis
Surface	44.46 m ² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	Oui (3.36 m ²)
Parking	Oui n°15
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	55 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	1001 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/01/2025 - 31/12/2033)
Loyer annuel HT	7 924 €
Mode d'indexation	Triennale 80% IRL
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	
Derniers comptes de la résidence disponibles (2022) In bonis (CA 1,5 M€ pour un résultat net de 194 K€). Les photos associées sont celles du bien.	

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 16/04/2025 à 10:26