

By Revenu Pierre

## Neoresid Lambret Lille (59)

# **Etudiants - NEORESID**

## **NUMÉRO DE DOSSIER: 5635**

COORDONNÉES		
Résidence	Neoresid Lambret 230 Chemin de la Collose 59000, Lille	
Exploitant	NEORESID 185 Rue Magdeleine 13100, Aix-en-Provence 04 65 26 00 75 contact@neoresid.com	
Cabinet de Syndic	INTERFACE IMMOBILIER 22, rue de Lyon 59000, Lille 09 50 07 34 07 syndic@interface.immo	
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	
Référence cadastrale	Section EK / n°717, 718, 719, 720, 721	

DÉTAILS DU BIEN VENDU		
Total HT	73 200 €	
Dont prix meubles anciens HT	600 €	
Dont prix honoraires HT	7 200 €	
Montant TVA	1 440 €	
Total TTC	74 640 €	
Frais Notaire	6 600 €	
Total acte en mains	81 240 €	
Rentabilité brute HT / HT	5.22 %	
Numéro copropriété	238 + 83 (PKG)	
Numéro d'exploitation	C419	
Type de lot	T1	
Surface	17.80 m² Carrez	
Niveau / étage	1	
Balcon		
Parking	Oui, n°39	
Classe énergie	E	

DONNÉES FINANCIÈRES		
Charges de copro non récupérables (annuel)	260 €	
Fonds de travaux (annuel)	37 €	
Taxe foncière (2024)	433 €	
Dont TOM remboursée	0€	
COPROPRIÉTÉ		
Date de la dernière AG	24/05/2024	
Propriété des locaux d'exploitation		
Année de construction	2007	
DAT et livraison	-	

DONNÉES D'EXPLOITATION		
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 15/09/2016 - 14/09/2025	
Loyer annuel HT	3 824 €	
Mode d'indexation	Annuelle - IRL	
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu	
Travaux à la charge de l'exploitant	605	
Classement de résidence de tourisme	non	
COMMENTAIRE		

L'exploitant a une certaine expérience dans la reprise de résidences. Celle-ci a été reprise au groupe Nexity en 2016, après une baisse de loyer de 10%. Suite à un échange avec l'exploitant, il est prudent de prévoir 3.400 € HT pour le renouvellement du mobilier. Loyer après indexation au 01/10/2024. DPE : D au 01/01/2026

### 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 23/10/2025 à 14:31



Téléphone: 01.46.43.90.17

Mail: contact@investissementlmnp.com