



By Revenu Pierre

Zenitude Hôtel Nîmes Centre *** Nîmes (30)

Affaires - ZENITUDE RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 4806

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Zenitude Hôtel Nîmes Centre *** 5 Allée Boissy d'Anglas 30000, Nîmes	Total HT	53 500 €
Exploitant	ZENITUDE RÉSIDENCES 15 rue de la Haye 67300, Schiltigheim 09 80 08 55 05 sandra.fieutelot@zenitude-groupe.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	NEXITY NIMES ARTEPARC 335, chemin Bas du Mas de Boudan - BAT A - 1E - ZAC Georges Besse 2 30942, Nîmes 04 66 36 32 32	Dont prix honoraires HT	2 500 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	500 €
Référence cadastrale	Section HE n° 934	Total TTC	54 000 €
		Frais Notaire	5 600 €
		Total acte en mains	59 600 €
		Rentabilité brute HT / HT	6 %
		Numéro copropriété	5042
		Numéro d'exploitation	C1-13
		Type de lot	T1 Bis
		Surface	22.38 m ² Carrez
		Niveau / étage	1
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	411 €	Durée et début du bail	11 ans - 01/10/2018 - 30/09/2029
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	3 196 €
Taxe foncière (2024)	637 €	Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Dont TOM remboursée	109 €	Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	10/03/2023	Classement de résidence de tourisme	oui
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2008	Une ex résidence Adagio de 2008. Reprise en 2018 par Zenitude après une baisse de loyer de 30% . Située entre le centre historique et la gare. Comptes de résultat de la résidence à l'équilibre en 2023 (CA : 1,23 M€ pour un résultat net de 7,5 K€) https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2330E3572507J	
DAT et livraison	31/12/2008		

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 04/04/2025 à 13:16