

**Nohée Chambéry  
Chambéry (73)**

**Seniors - NOHEE (GROUPE STELLA MANAGEMENT)**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 6585**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Nohée Chambéry 117 rue Amélie Gex 73000, Chambéry	<b>Total HT</b>	152 500 €
<b>Exploitant</b>	NOHEE (GROUPE STELLA MANAGEMENT) 87 Rue de Richelieu 75002, Paris 02 Bourse 01 56 26 24 00 mberthalin@nohee.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	ALTAREA GESTION IMMOBILIERE 87, rue Richelieu 75002, Paris 02 Bourse 01.46.09.30.70	<b>Dont prix honoraires HT</b>	14 500 €
<b>Notaire programme</b>	OFFICE NOTARIAL RICQ 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 Christine.ricq@60104.notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	2 900 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section BI - n°0299, 303, 304	<b>Total TTC</b>	155 400 €
		<b>Frais Notaire</b>	12 100 €
		<b>Total acte en mains</b>	167 500 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.35 %
		<b>Numéro copropriété</b>	95 + 74 (PKG SS)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	B303
		<b>Type de lot</b>	T2
		<b>Surface</b>	40.89 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	3
		<b>Balcon</b>	Oui de 6.91m <sup>2</sup>
		<b>Parking</b>	Oui n°74
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	454 €
Fonds de travaux (annuel)	106 €
Taxe foncière (2025)	1072 €
Dont TOM remboursée	156 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	24/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2016
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis 28/02/2025
Loyer annuel HT	8 165 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2%
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	
Il est prudent de prévoir 6K€ HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (7.503 € HT) au renouvellement du bail rentabilité de 4,92%.	

#### 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 30/04/2026 à 16:27**