



By Revenu Pierre

Residhome du Théâtre *** Valenciennes (59)

Affaires - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 6134

COORDONNÉES	
Résidence	Residhome du Théâtre *** 90 boulevard Henri Harpignies 59300, Valenciennes
Exploitant	RESIDE ETUDES 94-104 avenue Charles de Gaulle 92200, Neuilly-sur-Seine 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70 service.relations.propretaires@reside- etudes.fr
Cabinet de Syndic	CLB GESTION SYNDIC 19 Boulevard Eugène Deruelle 69003, LYON 04 37 70 36 61 clbgestion@clb-gestion.fr
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AZ - n°148

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	70 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 300 €
Montant TVA	1 860 €
Total TTC	72 160 €
Frais Notaire	6 400 €
Total acte en mains	78 560 €
Rentabilité brute HT / HT	7.29 %
Numéro copropriété	2032
Numéro d'exploitation	RH203
Type de lot	T1
Surface	22.40 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €	Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 24/05/2021
Fonds de travaux (annuel)	95 €	Loyer annuel HT	5 123 €
Taxe foncière (2024)	401 €	Mode d'indexation	Annuel - IRL plafonné à 2.3% / an
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	20/05/2025	Classement de résidence de tourisme	oui
Propriété des locaux d'exploitation		COMMENTAIRE	
Année de construction	2012	Loyer après indexation au 01.10.2025	
DAT et livraison	23/05/2012		

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 18/09/2025 à 17:00