

Du Parc Reims (51)

Etudiants - NEORESID

NUMÉRO DE DOSSIER : 6233

COORDONNÉES	
Résidence	Du Parc 21 av Henri Farman 51100, Reims
Exploitant	NEORESID 185 Rue Magdeleine 13100, Aix-en-Provence 04 65 26 00 75 contact@neoresid.com
Cabinet de Syndic	EN ATTENTE ,
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section DH n°85, 86, 87, 88, 89, 90, 33

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	49 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	3 400 €
Montant TVA	680 €
Total TTC	50 080 €
Frais Notaire	5 000 €
Total acte en mains	55 080 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	133
Numéro d'exploitation	133
Type de lot	T1
Surface	17.31 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	113 €
Fonds de travaux (annuel)	23 €
Taxe foncière (2024)	479 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1998
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 30/06/2025)
Loyer annuel HT	2 962 €
Mode d'indexation	Annuelle - 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	
Il est prudent de prévoir 1344€ HT pour le renouvellement du mobilier / travaux suite à devis reçu de l'exploitant en date du 29/04/2025. Il est prudent de prévoir une quote-part de 2000€ HT pour les travaux parties communes. L'exploitant nous a indiqué que le bail sera prolongé tacitement en 3/6/9.	

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 16/01/2026 à 11:59