

**Stadium
Mérignac (33)**

Affaires - NEMEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6185

COORDONNÉES	
Résidence	Stadium 3 Rue Georges Nègrevergne 33700, Mérignac
Exploitant	NEMEA 10 bis rue Gutenberg 33700, Mérignac 05.40.25.03.43 proprietaires@nemea.fr
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HA n°0064, 0065, 0066, 0081, 0084, 0086, 0087

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	86 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 000 €
Montant TVA	1 400 €
Total TTC	87 400 €
Frais Notaire	7 400 €
Total acte en mains	94 800 €
Rentabilité brute HT / HT	5.22 %
Numéro copropriété	23 + 118 (PKG)
Numéro d'exploitation	1111
Type de lot	T1
Surface	24.32 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Oui, n°2026
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	422 €
Fonds de travaux (annuel)	32 €
Taxe foncière (2024)	330 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2017
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (15/09/2017 - 14/09/2026)
Loyer annuel HT	4 489 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonné à 1,5%
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	
Taux occupation de la résidence : 76%, résidence in bonis bilan de l'exercice 2023 disponible. Il est prudent de prévoir 3 K€ pour le renouvellement du mobilier / travaux au renouvellement du bail commercial. En sus des charges de copro, le bail prévoit un mandat de gestion, prélevé sur le 4T (50 € HT).	

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 17/09/2025 à 18:00