

Seven Urban Suites Nantes Centre **
Nantes (44)**

Affaires - RESIDHOTEL

NUMÉRO DE DOSSIER : 8006A

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Seven Urban Suites Nantes Centre **** 10 Rue Konrad Adenauer 44000, Nantes	Total HT	82 986 €
Exploitant	RESIDHOTEL 1200 av du docteur Maurice Donat 06250, Mougins 04 92 28 21 61 proprietaires@residhotel.com	Dont prix meubles anciens HT	0 €
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com	Dont prix honoraires HT	8 200 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Dont prix nouveaux meubles prévus HT	6 086 €
Référence cadastrale	Section CT n°47, 50, 57, 60	Montant TVA	2 857 €
		Total TTC	85 843 €
		Frais Notaire	7 000 €
		Total acte en mains	92 843 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.56 %
		Numéro copropriété	6036
		Numéro d'exploitation	6301
		Type de lot	T1
		Surface	23.69m ² Carrez
		Niveau / étage	3
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	243 €
Fonds de travaux (annuel)	15 €
Taxe foncière (2025)	422 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	en attente
Année de construction	2012
DAT et livraison	20/10/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (18/10/2021 - 17/10/2030)
Loyer annuel HT	4 616 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonné à 2% /an (déplafonnement au 18/10/2027)
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE

Avantage séjour à -50% pour une période minimum et maximum de 7 nuitées/an. Déplafonnement de l'indexation à compter du 18/10/2027 Le renouvellement du mobilier est à la charge de l'acquéreur pour un montant de 6086€ HT inclus dans le prix et la rentabilité présenté. Comptes de la résidence positifs en 2024 (CA : 3,1 M€ pour un résultat net de 226 K€).

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 28/05/2026 à 09:57