

**Le Jardin des Deux Rives
Strasbourg (67)**

Seniors - OVELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5310

COORDONNÉES	
Résidence	Le Jardin des Deux Rives 12 allée des Chuchotements 67000, Strasbourg
Exploitant	OVELIA 59 rue yves kermen 92100, Boulogne-Billancourt 09 71 16 32 00 proprietaires@ovelia.fr
Cabinet de Syndic	LAGRANGE SYNDIC IMMOBILIER 27/29 Rue Bossuet 69006, LYON 04-37-24-90-90 mschef@lagrange-syndic.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HX n° 249/9

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	169 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	14 800 €
Montant TVA	2 960 €
Total TTC	171 960 €
Frais Notaire	12 500 €
Total acte en mains	184 460 €
Rentabilité brute HT / HT	4.7 %
Numéro copropriété	1088 + 1116 (PKG)
Numéro d'exploitation	1088 (C22)
Type de lot	T2
Surface	47,68 m ² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	balcon 3,53 m ² et terrasse de 14,55 m ²
Parking	Oui, n°1116
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	477 €
Fonds de travaux (annuel)	127 €
Taxe foncière (2024)	530 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	12/07/2024
Propriété des locaux d'exploitation	5 lots de copro à l'exploitant
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 30/01/2023
Loyer annuel HT	7 941 €
Mode d'indexation	Triennale IRL plafonné à 2% /an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE	
Résidence récente dans un quartier en devenir. Investissement patrimonial. Bail porté par OVELIA Nord Est , filiale à 100% de OVELIA, avec la caution de OVELIA. In Bonis en 2023 (CA : 2,1 M€ pour un résultat net de 34 K€). Il est prudent de prévoir 5 K€ HT pour le renouvellement du mobilier. Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (7.328€ HT) rentabilité de 4,34%.	

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 10/04/2025 à 11:13