



By Revenu Pierre

Saint Sever Rouen (76)

Etudiants - NEORESID

NUMÉRO DE DOSSIER : 6529A

COORDONNÉES	
Résidence	Saint Sever 130 Bd de l'Europe 76000, Rouen
Exploitant	NEORESID 185 Rue Magdeleine 13100, Aix-en-Provence 04 65 26 00 75 contact@neoresid.com
Cabinet de Syndic	NEXITY RS ROUEN 7, bis boulevard de la Marne 76002, Rouen 02 35 15 77 80
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section ND n°85, 86

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	48 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	3 800 €
Montant TVA	760 €
Total TTC	49 560 €
Frais Notaire	5 200 €
Total acte en mains	54 760 €
Rentabilité brute HT / HT	5.62 %
Numéro copropriété	1038
Numéro d'exploitation	38
Type de lot	T1
Surface	18.12 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	226 €
Fonds de travaux (annuel)	35 €
Taxe foncière (2024)	250 €
Dont TOM remboursée	33 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1999
DAT et livraison	23/09/1999

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/01/2019 - 31/12/2028
Loyer annuel HT	2 741 €
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	
Suite à un échange avec l'exploitant il est prudent de prévoir un budget de 5454€ HT pour des travaux de rénovation / mobilier à la charge de l'acquéreur Loyer après indexation au 01/10/2025	

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 08/01/2026 à 14:28