



By Revenu Pierre

City Résidence Tours (37)

Affaires - PIERREVAL

NUMÉRO DE DOSSIER : 6700

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	City Résidence 41 Rue Édouard Vaillant 37000, Tours	Total HT	66 300 €
Exploitant	PIERREVAL Bd René Descartes Téléport 3 86960, Poitiers 05 17 74 13 39 et 07 72 51 44 93 marine.lebeau@pierreval.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	PIERREVAL - SARL RESIDENCE ET PATRIMOINE 22 avenue du Recteur Pineau 86000, Poitiers pierre-olivier.lassalle@pierreval.com	Dont prix honoraires HT	7 300 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 460 €
Référence cadastrale	Section CN - n°167	Total TTC	67 760 €
		Frais Notaire	6 300 €
		Total acte en mains	74 060 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
		Numéro copropriété	3035
		Numéro d'exploitation	214
		Type de lot	T1 Bis
		Surface	19.25 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	221 €	Durée et début du bail	11 ans et 8 mois ferme (01/11/2022 - 30/06/2034)
Fonds de travaux (annuel)	86 €	Loyer annuel HT	3 647 €
Taxe foncière (2025)	288 €	Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée hausse/baisse 1.5% + potentiel variables sur les résultats
Dont TOM remboursée	55 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605
Date de la dernière AG	05/07/2024	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2009	Bail renouvelé avec une baisse de loyer de 10%, suite à la reprise par Pierreval en 2022. Un budget global de 400 K€ HT est alloué aux travaux de rénovation (100 K€ HT charge preneur et 300 K€ HT à la charge des propriétaires). Le vendeur soldera sa part (2.964 € HT) pour la vente.	
DAT et livraison	-		

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 26/01/2026 à 16:23