



By Revenu Pierre

Le Jardin des Lettres Tours (37)

Etudiants - ARTÉMISIA GESTION

NUMÉRO DE DOSSIER : 8394

COORDONNÉES	
Résidence	Le Jardin des Lettres 49 bis bd Preuilly 37000, Tours
Exploitant	ARTÉMISIA GESTION 1 place Niki de Saint Phalle 34000, Montpellier 04 99 23 34 47 proprietaires@residencesartemisia.com
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section EL - n°78

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	68 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 100 €
Montant TVA	1 420 €
Total TTC	69 520 €
Frais Notaire	6 500 €
Total acte en mains	76 020 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	108
Numéro d'exploitation	308 (E301)
Type de lot	T1
Surface	22.61 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	352 €
Fonds de travaux (annuel)	55 €
Taxe foncière (2025)	223 €
Dont TOM remboursée	44 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2015
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/07/2026 - 30/06/2035)
Loyer annuel HT	3 404 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée hausse/baisse à 1%
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	
Prévoir 1.500 € HT de frais rénovation à la charge de l'acquéreur. Reprise de la résidence par le groupe Artemisia du groupe Odalys. Franchise de loyer de 2 mois à compter de la date de prise d'effet.	

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 27/08/2026 à 09:36