

City Résidence Tours (37)

Affaires - PIERREVAL

NUMÉRO DE DOSSIER : 8072

COORDONNÉES	
Résidence	City Résidence 41 Rue Édouard Vaillant 37000, Tours
Exploitant	PIERREVAL Bd René Descartes Téléport 3 86960, Poitiers 05 17 74 13 39 et 07 72 51 44 93 marine.lebeau@pierreval.com
Cabinet de Syndic	PIERREVAL - SARL RESIDENCE ET PATRIMOINE 22 avenue du Recteur Pineau 86000, Poitiers pierre-olivier.lassalle@pierreval.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CN - n°167

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	80 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 500 €
Montant TVA	1 500 €
Total TTC	82 000 €
Frais Notaire	7 300 €
Total acte en mains	89 300 €
Rentabilité brute HT / HT	5.3 %
Numéro copropriété	3040
Numéro d'exploitation	304
Type de lot	T1
Surface	23.33 m ² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	272 €
Fonds de travaux (annuel)	106 €
Taxe foncière (2025)	348 €
Dont TOM remboursée	68 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 8 mois ferme (01/11/2022 - 30/06/2034)
Loyer annuel HT	4 272 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée hausse/baisse 1.5% + potentiel variables sur les résultats
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

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. Loyer après indexation au 01/01/2026. Des travaux sont votés chaque années. En 2025 il est sujet de travaux d'étanchéité et de climatisation. Il est précisé qu'il est nécessaire de prendre en compte un coût total estimé (devis non reçu pour le moment par le syndic) à 5710€ HT.

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 23/05/2026 à 10:55