



By Revenu Pierre

## Stadium Mérignac (33)

### Affaires - NMEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6185

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Stadium 3 Rue Georges Nègrevergne 33700, Mérignac	<b>Total HT</b>	86 000 €
Exploitant	NMEA 10 bis rue Gutenberg 33700, Mérignac 05.40.25.03.43 proprietaires@nemea.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com	<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 000 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 400 €
Référence cadastrale	Section HA n°0064, 0065, 0066, 0081, 0084, 0086, 0087	<b>Total TTC</b>	87 400 €
		<b>Frais Notaire</b>	7 400 €
		<b>Total acte en mains</b>	94 800 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.22 %
		<b>Numéro copropriété</b>	23 + 118 (PKG)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	1111
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	24.32 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	1
		<b>Balcon</b>	
		<b>Parking</b>	Oui, n°2026
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	422 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans ferme - (15/09/2017 - 14/09/2026)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	32 €	<b>Loyer annuel HT</b>	4 489 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	330 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - ILC plafonné à 1,5%
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Date de la dernière AG</b>	26/03/2025	<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Copropriété	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	
<b>Année de construction</b>	2017		
<b>DAT et livraison</b>	-	Taux occupation de la résidence : 76%, résidence in bonis bilan de l'exercice 2023 disponible. Il est prudent de prévoir 5 K€ pour le renouvellement du mobilier / travaux au renouvellement du bail commercial. En sus des charges de copro, le bail prévoit un mandat de gestion, prélevé sur le 4T (50 € 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 05/12/2025 à 17:15