

Montécristo
Nantes (44)

Etudiants - NEMEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6921

COORDONNÉES	
Résidence	Montécristo 8 Place François II 44000, Nantes
Exploitant	NEMEA 10 bis rue Gutenberg 33700, Mérignac 05.40.25.03.43 proprietaires@nemea.fr
Cabinet de Syndic	LEA SYNDIC 109 Bd Ernest Dalby 44000, Nantes 02 52 33 20 11
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AY n°56, 57

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	78 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 000 €
Montant TVA	1 200 €
Total TTC	79 200 €
Frais Notaire	7 400 €
Total acte en mains	86 600 €
Rentabilité brute HT / HT	4.5 %
Numéro copropriété	48
Numéro d'exploitation	132
Type de lot	T1
Surface	17.07 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	429 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2025)	480 €
Dont TOM remboursée	60 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/02/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/07/2024 - 30/06/2033)
Loyer annuel HT	3 505 €
Mode d'indexation	Annuelle - 2/3 IRL plafonné à 2% du loyer annuel précédent
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

Il a été voté lors de l'AG 2025 une étude pour ravalement de façade et en 2026 le ravalement de façade pour un montant total de 582.049€ soit pour lot un montant de 3202€ (à la charge du vendeur car travaux adoptés). Renouvellement du mobilier pour un montant de 1957€ HT réglé par le vendeur. Lors du renouvellement de bail, l'exploitant prends à sa charge 30.000€ de travaux sur les parties communes.

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 08/07/2026 à 09:28