



By Revenu Pierre

## Zenitude Hotel Résidences Narbonne Narbonne (11)

### Tourisme - ZENITUDE RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 4685

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Zenitude Hotel Résidences Narbonne 18 Bd Général de Gaulle 11100, Narbonne	<b>Total HT</b>	58 000 €
Exploitant	ZENITUDE RÉSIDENCES 15 rue de la Haye 67300, Schiltigheim 09 80 08 55 05 sandra.fieutelot@zenitude-groupe.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com	<b>Montant TVA</b>	0 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Total TTC</b>	58 000 €
Référence cadastrale	Section AH n°101, 108, 306, 307, 308, 309	<b>Frais Notaire</b>	5 900 €
		<b>Total acte en mains</b>	63 900 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.86 %
		<b>Numéro copropriété</b>	27
		<b>Numéro d'exploitation</b>	105
		<b>Type de lot</b>	T1 Bis
		<b>Surface</b>	21.77 m <sup>2</sup> Carrez 0,26 m <sup>2</sup> non Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	1
		<b>Balcon</b>	
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	116 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans et 6 mois - 01/05/2017 - 31/10/2026
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	25 €	<b>Loyer annuel HT</b>	3 983 €
<b>Taxe foncière ()</b>	213 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - ILC
<b>Dont TOM remboursée</b>	33 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Mensuellement à terme échu
<b>COPROPRIÉTÉ</b>		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	605
<b>Date de la dernière AG</b>	13/06/2025	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Exploitant	<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2010	Résidence profitable en centre ville (chiffre d'affaires : 1,4 M€ pour un résultat net de 108 K€).	
<b>DAT et livraison</b>	18/12/2012		

#### **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 04/04/2024 à 19:11**