

Appart'City Nantes Quais De Loire *** Nantes (44)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 4593

COORDONNÉES	
Résidence	Appart'City Nantes Quais De Loire *** 2 Impasse Du Sanitat 44000, Nantes
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	BRAS SYNDIC 50, route de Vannes - CS 60641 44104, Nantes 02 40 20 33 06 cabinet@bras-immobilier.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HM n°490, 326, 302, 307, 308

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	61 900 €
Dont prix meubles anciens HT	0 €
Dont prix honoraires HT	5 000 €
Dont prix nouveaux meubles prévus HT	900 €
Montant TVA	1 000 €
Total TTC	62 900 €
Frais Notaire	6 000 €
Total acte en mains	68 900 €
Rentabilité brute HT / HT	6.13 %
Numéro copropriété	31
Numéro d'exploitation	B211
Type de lot	T1
Surface	17.46 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	124 €
Fonds de travaux (annuel)	31 €
Taxe foncière (2023)	492 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2000
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	A la signature de l'acte pour se terminer le 31 décembre 2034
Loyer annuel HT	3 795 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Résidence In Bonis en 2022 (CA : 1,79 M€ pour un résultat net de 284 K€). Résidence In Bonis en 2023 (CA : 1,9 M€ pour un résultat net de 45 K€). Résultat net plus faible du à une augmentation des charges variables de 53%. Le nouveau bail prévoit des travaux de rénovation de la résidence. La participation travaux / renouvellement du mobilier est prévue dans le nouveau bail (article 8.1) ce montant ne pourra pas excéder le 1er Plafond : 50 % du montant global des travaux à la charge des bailleurs, l'autre 50 % à la charge de l'exploitant et 2ème plafond 8.855 € HT. Le passage en bail meublé sera matérialisé par un avenant et par l'acquisition du mobilier ancien par l'acheteur. (900 € HT inclus dans le prix et rendement proposé).	

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.