

Perpignan Centre Gare Confort***
Perpignan (66)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5289

COORDONNÉES	
Résidence	Perpignan Centre Gare Confort*** 12 Boulevard Saint Assisclé 66000, Perpignan
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BW - n°715, 742, 741, 798

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	84 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 000 €
Montant TVA	1 400 €
Total TTC	85 400 €
Frais Notaire	7 200 €
Total acte en mains	92 600 €
Rentabilité brute HT / HT	6.03 %
Numéro copropriété	118 + 166 (PKG)
Numéro d'exploitation	507
Type de lot	T1
Surface	20.70 m ² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	Non
Parking	Oui n°039
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	201 €
Fonds de travaux (annuel)	40 €
Taxe foncière (2024)	403 €
Dont TOM remboursée	63 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/04/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2013
DAT et livraison	31/10/2013

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme (01/01/2017-31/12/2027)
Loyer annuel HT	5 067 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Résidence idéalement située en face de la gare dans le centre de Perpignan, à 20 minutes à pied du palais des Rois de Majorque, à seulement 15 km de la plage. Profitable en 2022 : (CA : 1,9 M€ pour un résultat net de 211 K€) Résidence en pertes en 2023 (CA : 2 M€ pour un résultat net de - 97 K€). du à une augmentation des charges énergies et fluides de 171 %. Il est prudent de prévoir 5.100 € HT pour renouvellement du mobilier / travaux, au renouvellement du bail en 2027/2028. Les photos associées sont celles du bien. Loyer après indexation au 01/01/2025.

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 19/03/2026 à 14:29