

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

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6299B

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	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HM n°490, 326, 302, 307, 308

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	81 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 300 €
Montant TVA	1 660 €
Total TTC	83 160 €
Frais Notaire	7 400 €
Total acte en mains	90 560 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	37
Numéro d'exploitation	B217
Type de lot	T1 Bis
Surface	27.38 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	224 €
Fonds de travaux (annuel)	56 €
Taxe foncière (2025)	342 €
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 compter de la signature de l'acte jusqu'au 31/12/2036
Loyer annuel HT	4 463 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 2%
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
<p>Compte d'exploitation de la résidence en 2024 (CA : 2 M€ pour un résultat net de 28 K€) et un taux d'occupation de 70%. Le VENDEUR s'engage à prendre en charge, à ses frais exclusifs, l'ensemble des travaux concernés, y compris le renouvellement du mobilier, pour un montant forfaitaire de 8.925 € HT €. Si le bien venait à être cédé avant l'exécution de ces travaux, le VENDEUR s'oblige à verser ce montant à L'ACQUÉREUR le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Il appartiendra alors à L'ACQUÉREUR de procéder au règlement de cette somme auprès du gestionnaire, dès la première demande qui lui sera adressée à cet effet.</p>	

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.