

Cité des Congrès Confort*
Nantes (44)**

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6610

COORDONNÉES	
Résidence	Cité des Congrès Confort*** 2 Rue Emile Masson 44000, Nantes
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	LEFEUVRE IMMOBILIER 5 boulevard Vincent Gâche - CS 16327 44000, Nantes 02 51 72 94 74 ie2@cabinet-lefeuvre.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 EK n°39, 23, 174

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	87 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 400 €
Montant TVA	2 080 €
Total TTC	89 480 €
Frais Notaire	7 700 €
Total acte en mains	97 180 €
Rentabilité brute HT / HT	6.25 %
Numéro copropriété	25
Numéro d'exploitation	117
Type de lot	T1
Surface	21.58 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	232 €
Fonds de travaux (annuel)	12 €
Taxe foncière (2025)	595 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	10 ans ferme et le nombre de jour nécessaire pour se terminer le 31/12/2036
Loyer annuel HT	5 458 €
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 : 1.8 M€ pour un résultat net de 130 K€) et un taux d'occupation de 74%. 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 un 1er Plafond : 50 % du montant global des travaux à la charge des bailleurs, l'autre 50 % à la charge du Preneur ; un 2ème Plafond : la participation du Bailleur ne pourra excéder 22 mensualités de loyer HT soit 10.006 € HT. 2 modalités de paiement des travaux sont prévues : Option 1 : comptant dans le mois de la réception de la facture, Option 2 : par prélèvement sur les loyers en 14 mensualités, le mois suivant la réception de la facture. AG de copro : Des travaux sont votés chaque années, PV AG 2023 : proposition de ravalement de façade rejetée et non remis à l'ordre du jour. Il est prudent de prévoir un budget de 2.000 € HT pour couvrir ce sujet dans les années à venir (sur la base d'un nouveau devis estimé à 200 K€ HT. Le Revenu Pierre a appliqué une décote de prix au vendeur de 2.000 €. Une garantie de dépassement de travaux de 3 ans sera mise en place sur le lot afin que Le Revenu Pierre couvre toute dépense supérieure à 2.000 € HT concernant ces travaux de ravalement de façade.</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.

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 06/05/2026 à 17:00