



By Revenu Pierre

Appart'City Saint-Nazaire Océan *** Saint-Nazaire (44)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6396

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Appart'City Saint-Nazaire Océan *** 4 Rue Jeanne Chauvin 44600, Saint-Nazaire	Total HT	67 900 €
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	LEFEUVRE IMMOBILIER 5 boulevard Vincent Gâche - CS 16327 44000, Nantes 02 51 72 94 74 ie2@cabinet-lefeuvre.com	Dont prix honoraires HT	7 900 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 580 €
Référence cadastrale	Section DP / n°226, 229, 231	Total TTC	69 480 €
		Frais Notaire	6 400 €
		Total acte en mains	75 880 €
		Rentabilité brute HT / HT	6 %
		Numéro copropriété	131
		Numéro d'exploitation	116
		Type de lot	T1
		Surface	21.60 m ² Carrez
		Niveau / étage	1
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
		NOUVEAU BAIL	
Charges de copro non récupérables (annuel)	146 €	Durée et début du bail	A compter de la signature de l'acte pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31/12/2035
Fonds de travaux (annuel)	22 €	Loyer annuel HT	4 074 €
Taxe foncière (2024)	279 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC 2/3 de la variation plafonnée à 2%/an
Dont TOM remboursée	55 €	Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605
Date de la dernière AG	08/01/2024	Classement de résidence de tourisme	oui
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant	COMMENTAIRE	
Année de construction	2013	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 14 mensualités de loyer HT soit 4.753€ 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 autant de mensualités que nécessaire jusqu'à apurement du montant de la participation. Résidence en pertes en 2023 (CA : 1,6 M€ pour un résultat net de - 25 K€). du à une augmentation des charges énergies et fluides de 164 %. Les photos associées sont celles du lot.	
DAT et livraison	14/10/2013		

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).

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 03/12/2025 à 18:39