

Appart'city Classic Rennes Beauregard Rennes (35)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6295

COORDONNÉES	
Résidence	Appart'city Classic Rennes Beauregard 1 Rue Aurélie Nemours 35000, Rennes
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	AJP SYNDIC RENNES 304 rue de Fougères 35700, Rennes 02 22 43 12 12 vanessa.louesdon@ajp-syndic.com
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HS - n° 246 et Section MO - n°154

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	74 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 900 €
Montant TVA	1 380 €
Total TTC	76 280 €
Frais Notaire	6 900 €
Total acte en mains	83 180 €
Rentabilité brute HT / HT	6.51 %
Numéro copropriété	18
Numéro d'exploitation	1.4
Type de lot	T1
Surface	19.86 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	127 €
Fonds de travaux (annuel)	6 €
Taxe foncière (2024)	251 €
Dont TOM remboursée	43 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/02/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2009
DAT et livraison	31/08/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme (01/01/2017 - 31/12/2027)
Loyer annuel HT	4 868 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Compte d'exploitation de la résidence en 2024 (CA : 1.5 M€ pour un résultat net de -184 K€) et un taux d'occupation de 76%. Il est prudent de prévoir 4.900 € HT pour des travaux / mobilier, au renouvellement du bail en 2027/2028.	

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 12/09/2025 à 13:15