

Appart'City Confort Bordeaux Chartrons*
Bordeaux (33)**

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6416

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Appart'City Confort Bordeaux Chartrons*** 9 Rue du Dr Finlay 33000, Bordeaux	Total HT	71 300 €
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 support-revente@appartcity.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr	Dont prix honoraires HT	8 300 €
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 660 €
Référence cadastrale	Section PY - n°135,137,139,141,142,144,145,147, 148, 149	Total TTC	72 960 €
		Frais Notaire	6 300 €
		Total acte en mains	79 260 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.88 %
		Numéro copropriété	104
		Numéro d'exploitation	409
		Type de lot	T1
		Surface	19.65 m ² Carrez
		Niveau / étage	4
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	158 €
Fonds de travaux (annuel)	30 €
Taxe foncière (2024)	228 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/04/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2016
DAT et livraison	05/10/2016

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
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
Loyer annuel HT	4 191 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC 2/3 de la variation plafonnée à 2%/an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Résidence idéalement située à proximité immédiate d'un arrêt de tramway, permettant de rejoindre en 20 minutes le centre-ville historique, la Place de la Bourse et la gare TGV. Voir les rapports concernant les malfaçons, visiblement RAS selon le syndic. Résidence en profits en 2024 (CA : 2,2 M€ pour un résultat net de 9 K€). Lot en sortie de Censi-Bouvard, actabilité fin oct 2025. 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 9 mensualités de loyer HT soit 3.143 € 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.

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 la TVA déductible (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur les services, TVA sur les biens) ; les biens étant des biens

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 28/08/2025 à 15:41