Investissement LMNP
By Revenu Pierre

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

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6299A

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	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HM n°490, 326, 302, 307, 308

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	121 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	15 500 €
Montant TVA	3 100 €
Total TTC	124 600 €
Frais Notaire	9 800 €
Total acte en mains	134 400 €
Rentabilité brute HT / HT	6.5 %
Numéro copropriété	1
Numéro d'exploitation	B001
Type de lot	T3
Surface	55.21 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	453 €
Fonds de travaux (annuel)	114 €
Taxe foncière (2024)	1024 €
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 pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31/12/2035
Loyer annuel HT	7 892 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC 2/3 de la variation plafonnée à 2%/an
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

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 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 30 mensualités de loyer HT soit 19.729 € 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. DPE : D au 01/01/2026

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).

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 18:30***