

Classic Angoulême Centre*
Angoulême (16)**

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5193

COORDONNÉES	
Résidence	Classic Angoulême Centre*** 70 avenue de Cognac 16000, Angoulême
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	LAFONTAINE IMMOBILIER 4, 6, 8 rue Neuve des Ramparts 16100, Cognac lafontaineimmobilier-syndic@orange.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AH - n°356, 358, 359, 385, 387

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	80 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 000 €
Montant TVA	1 800 €
Total TTC	81 800 €
Frais Notaire	6 800 €
Total acte en mains	88 600 €
Rentabilité brute HT / HT	7.04 %
Numéro copropriété	163
Numéro d'exploitation	320
Type de lot	T1 Bis
Surface	20.28 m ² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	88 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	699 €
Dont TOM remboursée	95 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2010
DAT et livraison	01/01/2010

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	5 634 €
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	
<p>Résidence complètement réhabilitée en 2009. Profitable en 2022 : (CA : 1,5 M€ pour un résultat net de 166 K€) . Résidence en pertes en 2023 (CA : 1,6 M€ pour un résultat net de - 70 K€). du à une augmentation des charges énergies et fluides de 247 %. Les photos associées sont celles du lot. 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 16 mensualités de loyer HT soit 7.512€ 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.</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.

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 25/08/2025 à 14:02