



By Revenu Pierre

## Perpignan Centre Gare Confort\*\*\* Perpignan (66)

### Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6144

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Perpignan Centre Gare Confort*** 12 Boulevard Saint Assiscle 66000, Perpignan	<b>Total HT</b>	81 700 €
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com	<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 700 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 540 €
Référence cadastrale	Section BW - n°715, 742, 741, 798	<b>Total TTC</b>	83 240 €
		<b>Frais Notaire</b>	7 000 €
		<b>Total acte en mains</b>	90 240 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.2 %
		<b>Numéro copropriété</b>	117 + 167 (PKG SS)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	508
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	21.35 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	5
		<b>Balcon</b>	Non
		<b>Parking</b>	Oui n°40
		<b>Classe énergie</b>	B

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	186 €	<b>Durée et début du bail</b>	11 ans ferme (01/01/2017-31/12/2027)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	10 €	<b>Loyer annuel HT</b>	5 066 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	403 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - ILC
<b>Dont TOM remboursée</b>	63 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Mensuellement à terme échu
<b>COPROPRIÉTÉ</b>		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Date de la dernière AG</b>	03/04/2025	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Exploitant	<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2013	Résidence idéalement située en face de la gare dans le centre de Perpignan, à 20 minutes à pied du palais des Rois de Majorque, à seulement 15 km de la plage. Profitable en 2022 : (CA : 1,9 M€ pour un résultat net de 211 K€) Résidence en pertes en 2023 (CA : 2 M€ pour un résultat net de - 97 K€). du à une augmentation des charges énergies et fluides de 171 %. Il est prudent de prévoir 5.100 € HT pour renouvellement du mobilier / travaux, au renouvellement du bail en 2027/2028.	
<b>DAT et livraison</b>	31/10/2013		

#### 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).

#### 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 03/12/2025 à 18:32