

Collection Nîmes Arènes****
Nîmes (30)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5715

COORDONNÉES	
Résidence	Collection Nîmes Arènes**** 1 boulevard de Bruxelles 30000, Nîmes
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	CITYA PERI 7, place Gabriel Péri 30000, Nîmes 04 66 38 78 90 avillaume@citya.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section EZ - n°626

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	78 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 600 €
Montant TVA	1 320 €
Total TTC	79 920 €
Frais Notaire	6 800 €
Total acte en mains	86 720 €
Rentabilité brute HT / HT	5.7 %
Numéro copropriété	17
Numéro d'exploitation	104
Type de lot	T1
Surface	21.26 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	211 €
Fonds de travaux (annuel)	44 €
Taxe foncière (2024)	227 €
Dont TOM remboursée	40 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	28/10/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1846
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	4 478 €
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	oui

COMMENTAIRE	
Ancien Hôtel de l'architecte Dions-Bézard du XIXe en pierre de taille, ravalé et rénové en 2016. Comptes d'exploitation de la résidence positifs en 2023 (CA 2,1 M€ pour un EBITDA de 412 484 €). Les photos associées sont celles du bien. 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 3.359€ 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. Lors d'un l'AG 2024 un point d'information non soumis au vote a été communiqué aux copropriétaires, concernant la réfection totale de la toiture pour un montant de 412 K€ HT. Il est prudent de prévoir un budget de 3.650 € HT pour couvrir ce sujet dans les années à venir (sur la base d'un nouveau devis estimé à 500 K€ HT. Le Revenu Pierre a appliqué une décote de prix au vendeur de 4.000 €. Une garantie de dépassement de travaux de 5 ans sera mise en place sur le lot afin que Le Revenu Pierre couvre toute dépense supérieure à 3.650 € HT concernant ces travaux de réfection de toiture.	

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 05/09/2025 à 17:43