Confort Montpellier Ovalie***
Montpellier (34)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5980A (CX)

COORDONNÉES	
Résidence	Confort Montpellier Ovalie*** 105 rue Gille Martinet 34000, Montpellier
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	L'IMMOBILIERE DU SUD ALLEE DES CARAVELLES 34130, Mauguio 04 67 68 15 66 syndic@immobilieredusud.immo
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section IM - n°239, 240, 248

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	64 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 300 €
Dont autre prix HT	6 000 €
Montant TVA	2 660 €
Total TTC	66 960 €
Frais Notaire	5 400 €
Total acte en mains	72 360 €
Rentabilité brute HT / HT	7.1 %
Numéro copropriété	116
Numéro d'exploitation	301 (309)
Type de lot	T2
Surface	32.55 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	534 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	552 €
Dont TOM remboursée	99 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	07/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction
Loyer annuel HT	4 566 €
Mode d'indexation	Triennale ICC plafonnée 50% à la hausse
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Il est prudent de prévoir 5000€HT de travaux lors du renouvellement du bail. Les frais judiciaires (6.000 € HT) charge acheteur sont inclus dans le prix présenté.

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 21/10/2025 à 16:14***