

Confort Orléans Orléans (45)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 5129A

COORDONNÉES	
Résidence	Confort Orléans 4 Rue de Lahire 45000, Orléans
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 proprietaires@appartcity.com
Cabinet de Syndic	SERGIC ORLEANS 19, boulevard Alexandre Martin 45007, Orléans 02 38 24 55 90
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AO - n°783

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	63 500 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	5 000 €
Montant TVA	1 000 €
Total TTC	64 500 €
Frais Notaire	5 900 €
Total acte en mains	70 400 €
Rentabilité brute HT / HT	7%
Numéro copropriété	11
Numéro d'exploitation	011
Type de lot	T1
Surface	21.61 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	237 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	407 €
Dont TOM remboursée	40 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	25/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2013 (réhabilitation)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 6 mois (30/07/2013 - 30/01/2025)
Loyer annuel HT	4 424 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
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	
Comptes de la résidence positifs en 2022 (CA : 1,5 M€ pour un EBITDA de 189 K€). Taux d'occupation : 72,7% La part loyer propriétaires représente 30% du CA. Il est prudent de prévoir 6 K€ HT pour le renouvellement du mobilier travaux et communs.	

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 - 2022