

**Confort Orléans  
Orléans (45)**

**Affaires - APPART CITY**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5129B**

**COORDONNÉES**

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

**DÉTAILS DU BIEN VENDU**

<b>Prix HT</b>	63 500 €
<b>Dont meubles anciens</b>	600 €
<b>Dont honoraires HT</b>	5 000 €
<b>Montant TVA</b>	1 000 €
<b>Total TTC</b>	64 500 €
<b>Frais Notaire</b>	5 900 €
<b>Total acte en mains</b>	70 400 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	7%
<b>Numéro copropriété</b>	12
<b>Numéro d'exploitation</b>	012
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	21.55 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	C

## DONNÉES FINANCIÈRES

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

## DONNÉES D'EXPLOITATION

<b>Durée et début du bail</b>	11 ans et 6 mois (30/07/2013 - 30/01/2025)
<b>Loyer annuel HT</b>	4 424 €
<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - IRL
<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Classement de résidence de tourisme</b>	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**