

**Classic Angoulême Centre\*\*\***  
**Angoulême (16)**

**Affaires - APPART CITY**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5193**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Classic Angoulême Centre*** 70 avenue de Cognac 16000, Angoulême
<b>Exploitant</b>	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 proprietaires@appartcity.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	LAFONTAINE IMMOBILIER 4, 6, 8 rue Neuve des Ramparts 16100, Cognac  lafontaineimmobilier-syndic@orange.fr
<b>Notaire programme</b>	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AH - n°356, 358, 359, 385, 387

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	90 700 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 700 €
<b>Montant TVA</b>	1 540 €
<b>Total TTC</b>	92 240 €
<b>Frais Notaire</b>	7 800 €
<b>Total acte en mains</b>	100 040 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.21 %
<b>Numéro copropriété</b>	163
<b>Numéro d'exploitation</b>	320
<b>Type de lot</b>	T1 Bis
<b>Surface</b>	20.28 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	3
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	87 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	673 €
Dont TOM remboursée	92 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme (01/01/2017 - 31/12/2027)
Loyer annuel HT	5 634 €
Mode d'indexation	Annuelle ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
<p>Résidence complètement réhabilitée en 2009. Profitable en 2022 : (CA : 1,5 M€ pour un résultat net de 166 K€) . Résidence en pertes en 2023 (CA : 1,6 M€ pour un résultat net de - 70 K€). du à une augmentation des charges énergies et fluides de 247 %. Il est prudent de prévoir 5.700 € HT pour des travaux / mobilier. Les photos associées sont celles du lot. Loyer après indexation au 01/01/2025.</p>	

#### 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 08/04/2025 à 16:03**