

**Perpignan Centre Gare Confort\*\*\***  
**Perpignan (66)**

**Affaires - APPART CITY**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5290**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Perpignan Centre Gare Confort*** 12 Boulevard Saint Assisclé 66000, Perpignan	<b>Total HT</b>	86 200 €
<b>Exploitant</b>	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 proprietaires@appartcity.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com	<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 200 €
<b>Notaire programme</b>	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 440 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section BW - n°715, 742, 741, 798	<b>Total TTC</b>	87 640 €
		<b>Frais Notaire</b>	7 800 €
		<b>Total acte en mains</b>	95 440 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.71 %
		<b>Numéro copropriété</b>	172 + 140 (PKG)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	007
		<b>Type de lot</b>	T1 Bis
		<b>Surface</b>	22.22 m² Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	RDC
		<b>Balcon</b>	Non
		<b>Parking</b>	Oui n°005
		<b>Classe énergie</b>	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	188 €
Fonds de travaux (annuel)	38 €
Taxe foncière (2023)	453 €
Dont TOM remboursée	70 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	25/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme (01/01/2017-31/12/2027)
Loyer annuel HT	4 918 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE	
<p>Résidence idéalement située en face de la gare dans le centre de Perpignan, à 20 minutes à pied du palais des Rois de Majorque, à seulement 15 km de la plage. Profitable en 2022 : (CA : 1,9 M€ pour un résultat net de 211 K€) Résidence en pertes en 2023 (CA : 2 M€ pour un résultat net de - 97 K€). du à une augmentation des charges énergies et fluides de 171 %. Il est prudent de prévoir 5.000 € HT pour renouvellement du mobilier / travaux, au renouvellement du bail en 2027/2028. 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 28/03/2025 à 12:01**