

Classic Nîmes Centre*** Nîmes (30)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6473

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Classic Nîmes Centre*** 364, Allée de l'Amérique Latine 30000, Nîmes	Total HT	64 000 €
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr	Dont prix honoraires HT	6 000 €
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr	Montant TVA	1 200 €
Référence cadastrale	Section ES N° 409	Total TTC	65 200 €
		Frais Notaire	6 200 €
		Total acte en mains	71 400 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.5 %
		Numéro copropriété	92
		Numéro d'exploitation	210
		Type de lot	T1
		Surface	20.22 m² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	123 €
Fonds de travaux (annuel)	10 €
Taxe foncière (2025)	246 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	12/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	appartiennent à l'exploitant
Année de construction	2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	A compter de la signature de l'acte pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31/12/2036
Loyer annuel HT	4 165 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 2%
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>Compte d'exploitation de la résidence en 2024 (CA : 1M€ pour un résultat net de -81K€) et un taux d'occupation de 74%. L'appartement a été repeint en 2022 + remplacement du sèche serviettes Le nouveau bail prévoit des travaux de rénovation de la résidence. La participation travaux & renouvellement du mobilier est prévue dans le nouveau bail (article 8.1), ce montant ne pourra pas excéder un 1er Plafond : 50 % du montant global des travaux à la charge des bailleurs, l'autre 50 % à la charge du Preneur ; un 2ème Plafond : la participation du Bailleur ne pourra excéder 18 mensualités de loyer HT soit 6247€ HT. 2 modalités de paiement des travaux sont prévues : Option 1 : comptant dans le mois de la réception de la facture, Option 2 : par prélèvement sur les loyers en autant de mensualités que nécessaire jusqu'à apurement du montant de la participation.</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).

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 11/02/2026 à 17:00