ACTIF EN EXPLOITATION À CÉDER · PARIS 12e

10b rue de Capri

33 m² en rez-de-chaussée + sous-sol · Daumesnil / Bel-Air · métro Michel Bizot

Ancienne boutique transformée, exploitée en location meublée de courte durée — un actif déjà aménagé, équipé et en activité.

SEPTEMBRE 2026

Un ticket d'entrée accessible sur la courte durée parisienne, dans un local déjà transformé.

Au rez-de-chaussée, dans le 12e arrondissement, une **ancienne boutique de 33 m² avec sous-sol**, transformée en logement meublé : chambre en alcôve, séjour avec cuisine équipée et coin repas, salle d'eau, rangements.

Le bien est **exploité en meublé de tourisme**. Le changement de destination du local a été obtenu selon les déclarations du vendeur ; les justificatifs d'urbanisme sont communiqués sur demande.

369 000 €	9,5 %	33 m²
PRIX NET VENDEUR	RENTABILITÉ PROJETÉE TRAVAUX ET HONORAIRES INCLUS	REZ-DE-CHAUSSÉE + SOUS-SOL

EN BREF	10B RUE DE CAPRI
Situation	**75012 Paris · Daumesnil / Bel-Air**
Transports	**Métro Michel Bizot (ligne 8)**
Niveaux	**Rez-de-chaussée + sous-sol**
Origine	**Local commercial (boutique)**
Exploitation actuelle	**Meublé de tourisme · courte durée**

Visites et informations — auprès de l'intermédiaire qui vous a transmis ce dossier. Photos, chiffres détaillés et justificatifs d'urbanisme communiqués sur demande.





Chambre en alcôve · séjour, coin repas et cuisine équipée

LE BIEN

Une ancienne boutique devenue logement meublé

33 m² en rez-de-chaussée + sous-sol · 75012 Paris

EMPLACEMENT

- **Daumesnil / Bel-Air**, dans le 12e arrondissement : un quartier résidentiel et commerçant de l'est parisien.
- Métro **Michel Bizot (ligne 8)** : liaison directe avec Bastille, République, Opéra et Madeleine.
- À proximité du **bois de Vincennes** et de la Porte Dorée.

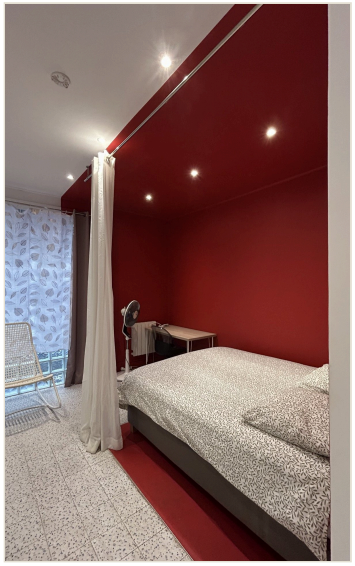
LE LOCAL

- **Rez-de-chaussée** : accès direct, sans escalier ni ascenseur pour les voyageurs.
- **Chambre en alcôve** avec lit double et coin bureau, séparée du séjour par un rideau.
- **Séjour avec cuisine équipée** et table de repas pour quatre personnes.
- **Salle d'eau** avec douche à l'italienne ; coin penderie et rangements.
- **Sous-sol** relié par un escalier intérieur, à usage d'annexe et de rangement.

Urbanisme. Le local est une ancienne boutique. Le vendeur déclare avoir obtenu le changement de destination permettant son exploitation en hébergement de courte durée. L'autorisation, sa sous-destination exacte et son caractère définitif sont à vérifier sur pièces : les justificatifs sont communiqués sur demande.





Chambre et coin bureau · séjour et cuisine · salle d'eau · coin penderie · coin repas · chambre en alcôve

10B RUE DE CAPRI

PARIS 12e · DAUMESNIL / BEL-AIR

ÉCONOMIE DE L'OPÉRATION

9,5 % de rentabilité projetée

Honoraires et provision pour travaux inclus · charges déduites

INVESTISSEMENT

Prix net vendeur	**369 000 €**
+ Honoraires d'agence 5 % HT, à la charge de l'acquéreur · montant TTC	**22 140 €**
+ Provision pour travaux de remise à niveau 2 000 € TTC/m² × 33 m²	**66 000 €**
Prix de revient	**457 140 €**

EXPLOITATION PROJETÉE — ANNÉE PLEINE

Revenus locatifs nets de frais de plateforme	**47 718 €**
– Charges courantes 130 €/m²/an : électricité, eau, copropriété	**– 4 290 €**
Résultat d'exploitation (EBE)	**43 428 €**
Rentabilité projetée — EBE / prix de revient	**9,5 %**

Méthode. La rentabilité rapporte le résultat d'exploitation au prix de revient complet : prix net vendeur, honoraires et provision pour travaux. Les frais de notaire ne sont pas inclus.

Ces chiffres sont une **projection en année pleine**, et non un historique constaté. L'historique d'exploitation du bien est communiqué sur demande. Chiffres indicatifs, sous réserve de due diligence — ne constitue pas une offre.

Un petit actif, simple à reprendre.

Déjà transformé. Le local est aménagé, meublé et équipé : l'acquéreur reprend un bien en état d'exploitation, et non un projet à monter.

Un ticket accessible. Moins de 400 000 € honoraires inclus : un premier actif de courte durée à Paris, ou une ligne de plus dans un portefeuille.

Une marge de progression. La provision pour travaux finance une remise à niveau de la décoration et des équipements, pour repositionner le prix moyen.

43 428 €
EBE PROJETÉ PAR AN

457 140 €
PRIX DE REVIENT TRAVAUX INCLUS

Exploitation clé en main. L'exploitation peut être confiée en gestion complète à un opérateur spécialisé — mise en ligne, tarification dynamique, ménage et accueil voyageurs — ou menée en direct par l'acquéreur. Les deux formules sont ouvertes.



Sous-sol, relié au rez-de-chaussée par un escalier intérieur