



By Revenu Pierre

Cergy le Haut Cergy (95)

Affaires - LOGELY GROUPE RESIDIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6796

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Cergy le Haut 52 boulevard de l'Evasion 95800, Cergy	Total HT	105 000 €
Exploitant	LOGELY GROUPE RESIDIS 7 Rue Henri Rochefort 75017, Paris 17 Batignolles-Monceau 01 44 63 14 14 s.scopsi@grouperesidis.fr	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	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	1 200 €
Référence cadastrale	Section EI n°96	Total TTC	106 200 €
		Frais Notaire	9 200 €
		Total acte en mains	115 400 €
		Rentabilité brute HT / HT	8 %
		Numéro copropriété	1102 + 1180 (PKG)
		Numéro d'exploitation	504
		Type de lot	T2
		Surface	35.42 m ² Carrez
		Niveau / étage	5
		Balcon	Une loggia de 5.25 m ²
		Parking	Oui, n°247
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	381 €	Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/01/2017 - 31/12/2027)
Fonds de travaux (annuel)	38 €	Loyer annuel HT	8 389 €
Taxe foncière (2025)	1097 €	Mode d'indexation	Annuelle - ILC
Dont TOM remboursée	147 €	Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	31/03/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété		
Année de construction			
DAT et livraison	-		

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 29/12/2025 à 19:38