

**Cergy le Haut
Cergy (95)**

Affaires - LOGELY GROUPE RESIDIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6796

COORDONNÉES	
Résidence	Cergy le Haut 52 boulevard de l'Evasion 95800, Cergy
Exploitant	LOGELY GROUPE RESIDIS 7 Rue Henri Rochefort 75017, Paris 17 Batignolles-Monceau 01 44 63 14 14 s.scopsi@grouperesidis.fr
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section EI n°96

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	102 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	3 800 €
Montant TVA	760 €
Total TTC	103 560 €
Frais Notaire	9 200 €
Total acte en mains	112 760 €
Rentabilité brute HT / HT	8.16 %
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	
Charges de copro non récupérables (annuel)	381 €
Fonds de travaux (annuel)	38 €
Taxe foncière (2025)	1097 €
Dont TOM remboursée	147 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	31/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/01/2017 - 31/12/2027)
Loyer annuel HT	8 389 €
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	non

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 17/02/2026 à 06:39