

By Revenu Pierre

# City Résidence Paris CDG 4\* Roissy-en-France (95)

## **Affaires - PIERREVAL**

# **NUMÉRO DE DOSSIER: 6166**

COORDONNÉES		
Résidence	City Résidence Paris CDG 4* 14 Allée du Verger 95700, Roissy-en-France	
Exploitant	PIERREVAL Bd René Descartes Téléport 3 86960, Poitiers 05 17 74 13 39 et 07 72 51 44 93 pamela.faucher@pierreval.com	
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr	
Notaire programme	SAS VAL D'ALZETTE - NOTAIRES FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	
Référence cadastrale	Section Al nº145	

DÉTAILS DU BIEN VENDU		
Total HT	65 600 €	
Dont prix meubles anciens HT	600 €	
Dont prix honoraires HT	5 600 €	
Montant TVA	1 120 €	
Total TTC	66 720 €	
Frais Notaire	6 100 €	
Total acte en mains	72 820 €	
Rentabilité brute HT / HT	6 %	
Numéro copropriété	89 + 408 (PKG)	
Numéro d'exploitation	102	
Type de lot	T1	
Surface	22.81 m <sup>2</sup> Carrez	
Niveau / étage	1	
Balcon		
Parking	Oui, n°38	
Classe énergie	D	

DONNÉES FINANCIÈRES			
Charges de copro non récupérables (annuel)	235 €		
Fonds de travaux (annuel)	177 €		
Taxe foncière (2024)	581 €		
Dont TOM remboursée	0€		
COPROPRIÉTÉ			
Date de la dernière AG	23/05/2025		
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété		
Année de construction	2013		
DAT et livraison	23/12/2013		

DONNÉES D'EXPLOITATION		
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/07/2023 - 30/06/2032)	
Loyer annuel HT	3 935 €	
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 2%	
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu	
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605	
Classement de résidence de tourisme	non	
COMMENTAIRE		

L'acquisition des PPUC (locaux d'exploitation de la résidence) par les propriétaires a été mise à l'ordre du jour de l'AG du 2024 et 2025, refusée à chaque fois par les copropriétaires. L'exploitant a proposé aux copropriétaires l'acquisition des PPUC au prix de revient soit 870.000 €, en contrepartie d'un loyer de brut 121.000 € HT /an et net de 100.000 € HT. Dans l'hypothèse où les PPUC seraient acquises par les coproprio lors de la prochaines AG, le propriétaire de ce lot devra débourser 2.090 € et recevra en retour un loyer annuel de 258 €, sa renta globale sera de 6,19%.

#### 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 03/10/2025 à 17:29



Téléphone: 01.46.43.90.17

Mail: contact@investissementlmnp.com