

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 marine.lebeau@pierreval.com
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AI n°145

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	57 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 500 €
Montant TVA	1 100 €
Total TTC	58 600 €
Frais Notaire	5 700 €
Total acte en mains	64 300 €
Rentabilité brute HT / HT	6.75 %
Numéro copropriété	89 + 408 (PKG)
Numéro d'exploitation	102
Type de lot	T1
Surface	22.81 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Oui, n°38
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	228 €
Fonds de travaux (annuel)	180 €
Taxe foncière (2025)	744 €
Dont TOM remboursée	117 €
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	3 879 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 2% du loyer annuel précédent
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 copropriétaires lors de la prochaines AG, le propriétaire de ce lot devra déboursier 2.244€ et recevra en retour un loyer annuel de 258€, sa renta globale sera de 7.40%. Loyer après indexation au 01/01/2026.

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 17/04/2026 à 11:49