

Collection Genève Aéroport**
Ferney-Voltaire (01)**

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 8076

COORDONNÉES	
Résidence	Collection Genève Aéroport**** 11 avenue des Sablonnières 01210, Ferney-Voltaire
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	SYNERGESTION ZI de Brais 44600, Saint-Nazaire 02.40.17.35.77 contact@synerggestion.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 AK - n°214

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	97 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 600 €
Montant TVA	1 920 €
Total TTC	99 520 €
Frais Notaire	8 500 €
Total acte en mains	108 020 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	81
Numéro d'exploitation	409 (porte 423)
Type de lot	T1
Surface	22.87 m ² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	231 €
Fonds de travaux (annuel)	12 €
Taxe foncière (2025)	342 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	28/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1991
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (04/01/2019 - 03/01/2030)
Loyer annuel HT	5 369 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1.5%
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Résidence de standing totalement rénovée en 2021 à proximité de l'aéroport de Genève. La résidence est très bien notée 8.4/10 sur booking.com. Comptes de résultats 2024 : (CA : 2.9 M€ pour un résultat net de - 592K€ après frais de siège), taux d'occupation de 49.6%.	

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 13/05/2026 à 11:49