

Adagio Paris Malakoff Châtillon**
Malakoff (92)**

Affaires - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6874

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Adagio Paris Malakoff Châtillon**** 60 Avenue Pierre Brossolette 92240, Malakoff	Total HT	126 800 €
Exploitant	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvcp.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net	Dont prix honoraires HT	12 800 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	2 560 €
Référence cadastrale	Section E - n°133	Total TTC	129 360 €
		Frais Notaire	10 300 €
		Total acte en mains	139 660 €
		Rentabilité brute HT / HT	6 %
		Numéro copropriété	91
		Numéro d'exploitation	412
		Type de lot	T1
		Surface	22.13 m ² Carrez
		Niveau / étage	4
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	104 €
Fonds de travaux (annuel)	83 €
Taxe foncière (2025)	533 €
Dont TOM remboursée	68 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2014
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	10 ans 3/6/9 - (01/10/2025 - 30/09/2035)
Loyer annuel HT	7 609 €
Mode d'indexation	Triennale - 50% ILC plafonnée à 1.5%/an
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	
<p>Situé à seulement 2,5 km du parc des expositions Paris Expo Porte de Versailles. Le renouvellement de bail prévoit des travaux de rénovation de l'appartement pour un montant total de 17093€ HT, dont 30% à la charge du preneur (5128€ HT) et 70% à la charge du bailleur (11965€ HT). réalisation à compter du 1er semestre 2028 pour une durée de 9 mois et selon calendrier de paiement indiqué à l'article 1.2 des annexes de l'avenant. Restant à la charge de l'acquéreur. La rentabilité nette de travaux est de : 5,48%</p>	

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 20/04/2026 à 10:57