

Le Carré Brimont Chatou (78)

Seniors - OVELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 8352

COORDONNÉES	
Résidence	Le Carré Brimont 32 Avenue de Brimont 78400, Chatou
Exploitant	OVELIA 59 rue yves kermen 92100, Boulogne-Billancourt 09 71 16 32 00 proprietaires@ovelia.fr
Cabinet de Syndic	VINCI IMMOBILIER 2313, boulevard de la Défense 92000, Nanterre 01.55.38.80.00
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AR n°39, 42

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	128 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	12 100 €
Montant TVA	2 420 €
Total TTC	130 520 €
Frais Notaire	10 600 €
Total acte en mains	141 120 €
Rentabilité brute HT / HT	5.35 %
Numéro copropriété	10
Numéro d'exploitation	003
Type de lot	T1
Surface	24.42 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	27 €
Fonds de travaux (annuel)	82 €
Taxe foncière (2025)	299 €
Dont TOM remboursée	47 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2017
DAT et livraison	20/04/2017

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme - (17/07/2017 - 16/07/2027)
Loyer annuel HT	6 858 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonné à 2% /an soit 6%/période
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 5 K€ HT pour le renouvellement du mobilier. Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (6350 € HT) rentabilité de 4.96%.	

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 29/07/2026 à 09:14