



By Revenu Pierre

Paris Villejuif Confort*** Villejuif (94)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 4056 (CX)

COORDONNÉES	
Résidence	Paris Villejuif Confort*** 1, Avenue de Paris 94800, Villejuif
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 01 80 90 90 90 proprietaires@appartcity.com
Cabinet de Syndic	S.G.F 37 Avenye Fouchet 64000, PAU 05 59 27 30 15 contact@syndic-sgf.com
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section B n°164, 175, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	88 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 000 €
Montant TVA	3 000 €
Total TTC	91 000 €
Frais Notaire	7 300 €
Total acte en mains	98 300 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	130
Numéro d'exploitation	518
Type de lot	T2
Surface	41.64 m² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	782 €
Fonds de travaux (annuel)	172 €
Taxe foncière (2023)	981 €
Dont TOM remboursée	124 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	01/07/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconductionTacite reconduction depuis 2017
Loyer annuel HT	5 272 €
Mode d'indexation	Triennale - ICC plafonné à 1,5% par an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Lot patrimonial. Comptes de la résidence in bonis en 2022 : CA : 3,4 M€ pour un résultat net de 975 K€. Taux d'occupation 82,2% Comptes de la résidence in bonis en 2023 : CA : 4,6 M€ pour un résultat net de 1 M€. Taux d'occupation 85,7 %. . Le bail a fait l'objet d'un avenant transactionnel en 2011 avec une baisse de loyer de 30%. Il est raisonnable de prévoir 5K€ HT pour des travaux / mobilier.	

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 11/02/2025 à 16:06