



By Revenu Pierre

Paris Villejuif Confort*** Villejuif (94)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 7077A

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Paris Villejuif Confort*** 1, Avenue de Paris 94800, Villejuif	Total HT	72 720 €
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	S.G.F 37 Avenye Fouchet 64000, PAU 05 59 27 30 15 contact@syndic-sgf.com	Montant TVA	6 304 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Total TTC	79 024 €
Référence cadastrale	Section B n°164, 175, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244	Frais Notaire	6 400 €
		Total acte en mains	85 424 €
		Rentabilité brute HT / HT	5 %
		Numéro copropriété	87
		Numéro d'exploitation	402
		Type de lot	T1
		Surface	22.98 m ² Carrez
		Niveau / étage	4
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	450 €	Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 30/09/2017
Fonds de travaux (annuel)	30 €	Loyer annuel HT	3 606 €
Taxe foncière (2024)	882 €	Mode d'indexation	Triennale - ICC plafonné à 1,5% par an
Dont TOM remboursée	104 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605
Date de la dernière AG	03/04/2025	Classement de résidence de tourisme	oui
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant	COMMENTAIRE	
Année de construction	2008	Lot patrimonial, avec un prix au m² décoté (3.400 €) vs 7.500 € de prix au m² moyen dans la zone. Le bail a fait l'objet d'un avenant transactionnel en 2011 avec une baisse de loyer de 30%. Indexation en 01/10/2026 Les photos associées sont celles du bien.	
DAT et livraison	-		

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 03/12/2025 à 18:42