



By Revenu Pierre

Orléans - Le Parc de Morchêne Saint-Cyr-en-Val (45)

Seniors - IDYLIA (GROUPE FOUSSE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5151F

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Orléans - Le Parc de Morchêne 247 Rue des Iris 45590, Saint-Cyr-en-Val	Total HT	87 564 €
Exploitant	IDYLIA (GROUPE FOUSSE) 29 Rue Des Montees 45100, Orléans	Dont prix meubles anciens HT	800 €
Cabinet de Syndic	VALRIM ORLEANS DROITS DE L'HOMME 7 Avenue des droits de l'homme 45000, Orléans 02 38 24 02 02 valrim-orleansadh@orpi.com	Dont prix honoraires HT	6 486 €
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	Montant TVA	17 513 €
Référence cadastrale	Section AM n°84, 85, 88, 218, 220, 250, 253 et AR n°93 à 95	Total TTC	105 077 €
		Frais Notaire	7 600 €
		Total acte en mains	112 677 €
		Rentabilité brute HT / HT	6 %
		Numéro copropriété	108
		Numéro d'exploitation	A207
		Type de lot	T2
		Surface	53.02 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
		NOUVEAU BAIL	
Charges de copro non récupérables (annuel)	365 €	Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme à compter de la signature de l'acte authentique
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	5 273 €
Taxe foncière (2023)	509 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 1.5% /an
Dont TOM remboursée	58 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	article 1754 du code civil et 606
Date de la dernière AG	09/09/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant	COMMENTAIRE	
Année de construction	2012	Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an. Le bail commercial fera l'objet d'une caution du groupe Pierrevat.	
DAT et livraison	31/12/2012		

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 20/01/2026 à 08:35