

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

### Seniors - IDYLIA (GROUPE FOUSSE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5151F

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Orléans - Le Parc de Morchène 247 Rue des Iris 45590, Saint-Cyr-en-Val
<b>Exploitant</b>	IDYLIA (GROUPE FOUSSE) 29 Rue Des Montees 45100, Orléans
<b>Cabinet de Syndic</b>	VALRIM ORLEANS DROITS DE L'HOMME 7 Avenue des droits de l'homme 45000, Orléans 02 38 24 02 02 valrim-orleansadh@orpi.com
<b>Notaire programme</b>	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AM n°84, 85, 88, 218, 220, 250, 253 et AR n°93 à 95

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	87 564 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	800 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 486 €
<b>Montant TVA</b>	17 513 €
<b>Total TTC</b>	105 077 €
<b>Frais Notaire</b>	7 600 €
<b>Total acte en mains</b>	112 677 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6 %
<b>Numéro copropriété</b>	108
<b>Numéro d'exploitation</b>	A207
<b>Type de lot</b>	T2
<b>Surface</b>	53.02 m² Carrez
<b>Niveau / étage</b>	2
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	365 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	509 €
Dont TOM remboursée	58 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	09/09/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2012
DAT et livraison	31/12/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme à compter de la signature de l'acte authentique
Loyer annuel HT	5 273 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 1.5% /an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	article 1754 du code civil et 606
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
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 Pierreval.	

#### 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**