

**Les Jardins du Donjon
Rueil-Malmaison (92)**

Seniors - SERENYS

NUMÉRO DE DOSSIER : 3699

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Jardins du Donjon 6 impasse du Donjon 92500, Rueil-Malmaison	Total HT	156 600 €
Exploitant	SERENYS 27 rue Thiboumery 75015, Paris 15 Vaugirard	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	FONCIA SEINE OUEST 9/11, rue du Débarcadère 92700, Colombes 01.46.91.94.50 seineouest@foncia.fr	Dont prix honoraires HT	4 800 €
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	960 €
Référence cadastrale		Total TTC	157 560 €
		Frais Notaire	12 300 €
		Total acte en mains	169 860 €
		Rentabilité brute HT / HT	7.06 %
		Numéro copropriété	72 + 285 (PKG) + 194 (CAVE)
		Numéro d'exploitation	1211
		Type de lot	T2
		Surface	48.12 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	Loggia
		Parking	Oui
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	2 293 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	878 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	3 ans
Loyer annuel HT	11 076 €
Mode d'indexation	
Modalité de paiement des loyers	
Travaux à la charge de l'exploitant	
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Le lot est libre car les vendeurs préfèrent le vendre non-occupé. Loyer de 11.076€ après provision pour charge du dernier locataire. Charges totales de 12.057€ et charges locatives de 9.764€.	

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 07/06/2023 à 10:18