

**Résidence du Parc\*\*\*  
Montévrain (77)**

**Affaires - CERS RÉSIDENCES**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5491**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Résidence du Parc*** 2 Rue Edouard Buffard 77144, Montévrain
<b>Exploitant</b>	CERS RÉSIDENCES 81 Avenue Marceau 75116, PARIS
<b>Cabinet de Syndic</b>	CITYA VAL D'EUROPE IMMOBILIER 9-11 rue de la Fontaine Rouge 77700, Chessy 01 64 17 18 80 sgroussaud@citya.com
<b>Notaire programme</b>	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	100 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Montant TVA</b>	0 €
<b>Total TTC</b>	100 000 €
<b>Frais Notaire</b>	8 800 €
<b>Total acte en mains</b>	108 800 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6 %
<b>Numéro copropriété</b>	109
<b>Numéro d'exploitation</b>	B101
<b>Type de lot</b>	T1 Bis
<b>Surface</b>	28,85 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	1
<b>Balcon</b>	Non
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	358 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2023)	421 €
Dont TOM remboursée	46 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2007
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUEVÉ	
Durée et début du bail	10 ans et 6 mois en 3/6/9 (28/10/2023 - 27/04/2034)
Loyer annuel HT	6 000 €
Mode d'indexation	Triennale ILC plafonnée à 2%/an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 4 K€ HT pour des travaux / mobilier, non sollicités au renouvellement du bail par l'exploitant. Mandat de gestion prévu dans le bail (175 € HT /an).	

#### 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 03/01/2025 à 16:32**