

**Aparthotel Adagio Access Quai d'Ivry \*\*\*  
Ivry-sur-Seine (94)**

**Affaires - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5779**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Aparthotel Adagio Access Quai d'Ivry *** 50, Bd de Brandebourg 94200, Ivry-sur-Seine	<b>Total HT</b>	84 800 €
<b>Exploitant</b>	PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS L'Artois - Escapade Pont de Flandre 75019, PARIS 01.58.21.50.17 / 01.58.21.55.65 baux.revente@groupepvcp.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	NEXITY PARIS REPUBLIQUE 89, rue de Turbigo 75000, Paris 01.44.54.16.54 CMARGUERITE@nexity.fr	<b>Dont prix honoraires HT</b>	8 300 €
<b>Notaire programme</b>	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 660 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section AV n°123	<b>Total TTC</b>	86 460 €
		<b>Frais Notaire</b>	7 600 €
		<b>Total acte en mains</b>	94 060 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.2 %
		<b>Numéro copropriété</b>	28
		<b>Numéro d'exploitation</b>	137
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	17,82 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	1
		<b>Balcon</b>	
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	317 €
Fonds de travaux (annuel)	57 €
Taxe foncière (2024)	856 €
Dont TOM remboursée	66 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	08/01/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2008
DAT et livraison	31/07/2008

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2017
Loyer annuel HT	4 400 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL 85% de la variation
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Ce propriétaire n'a pas accepté le renouvellement (9 ans en 3/6/9 (01/09/2017 - 31/08/2027), mais son appartement à quand même fait l'objet de rénovation comme sur les autres lots de la résidence.	

#### 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 28/03/2025 à 15:43**