



By Revenu Pierre

City Résidence Paris CDG 4* Roissy-en-France (95)

Affaires - PIERREVAL

NUMÉRO DE DOSSIER : 6599B

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	City Résidence Paris CDG 4* 14 Allée du Verger 95700, Roissy-en-France	Total HT	68 000 €
Exploitant	PIERREVAL Bd René Descartes Téléport 3 86960, Poitiers 05 17 74 13 39 et 07 72 51 44 93 marine.lebeau@pierreval.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr	Dont prix honoraires HT	8 000 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 600 €
Référence cadastrale	Section AI n°145	Total TTC	69 600 €
		Frais Notaire	6 400 €
		Total acte en mains	76 000 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.8 %
		Numéro copropriété	327 + 630 (PKG EXT)
		Numéro d'exploitation	534
		Type de lot	T1
		Surface	25.15 m ² Carrez
		Niveau / étage	5
		Balcon	Non
		Parking	Oui n°83
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	267 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/07/2023 - 30/06/2032)
Fonds de travaux (annuel)	210 €	Loyer annuel HT	4 621 €
Taxe foncière (2025)	739 €	Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 2% si RNE positif et 1% si RNE négatif
Dont TOM remboursée	116 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
Date de la dernière AG	23/05/2025	L'acquisition des PPUC (locaux d'exploitation de la résidence) par les propriétaires a été mise à l'ordre du jour de l'AG du 21/06/2024, refusée par les copropriétaires. L'exploitant a proposé aux copropriétaires l'acquisition des PPUC au prix de revient soit 870.000 €, en contrepartie d'un loyer de brut 121.000 € HT /an et net de 100.000 € HT. Dans l'hypothèse où les PPUC seraient acquises par les copropriétaires lors de la prochaines AG, le propriétaire de ce lot devra débourser 2.627€ et recevra en retour un loyer annuel de 302€, sa rente globale sera de 6,95%. Résolution rejetée en 2024 et en 2025.	
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	art. 605	
Année de construction	2013		
DAT et livraison	23/12/2013	non	

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 04/12/2025 à 15:57