



By Revenu Pierre

## Albertine Albert (80)

### Seniors - IDYLIA (GROUPE FOUSSE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5150A

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Albertine 42 Rue des Illieux 80300, Albert	<b>Total HT</b>	93 605 €
Exploitant	IDYLIA (GROUPE FOUSSE) 29 Rue Des Montees 45100, Orléans	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	1 000 €
Cabinet de Syndic	SNG 8, rue Amiral Lejeune 80000, Amiens 04 42 90 45 45	<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 934 €
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	18 721 €
Référence cadastrale	Section AV n°528	<b>Total TTC</b>	112 326 €
		<b>Frais Notaire</b>	8 000 €
		<b>Total acte en mains</b>	120 326 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.02 %
		<b>Numéro copropriété</b>	57 + 160 (PKG)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	A012
		<b>Type de lot</b>	T3
		<b>Surface</b>	59.65 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	RDC
		<b>Balcon</b>	
		<b>Parking</b>	Oui, n°PA01
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
		NOUVEAU BAIL	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	281 €	<b>Durée et début du bail</b>	11 ans et 9 mois ferme à compter de la signature de l'acte authentique
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	25 €	<b>Loyer annuel HT</b>	5 636 €
<b>Taxe foncière (2023)</b>	1089 €	<b>Mode d'indexation</b>	Triennale - ILC variation plafonnée à 1.5% par an
<b>Dont TOM remboursée</b>	249 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>COPROPRIÉTÉ</b>		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	article 1754 du code civil et 606
<b>Date de la dernière AG</b>	26/06/2025	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>		<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2009	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 Pierrevat.	
<b>DAT et livraison</b>	28/12/2009		

#### 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 21:09