

**City Residence Paris Saint-Maurice
Saint-Maurice (94)**

Affaires - PIERREVAL

NUMÉRO DE DOSSIER : 6820

COORDONNÉES	
Résidence	City Residence Paris Saint-Maurice 18 Rue du Maréchal Leclerc 94410, Saint-Maurice
Exploitant	PIERREVAL Bd René Descartes Téléport 3 86960, Poitiers 05 17 74 13 39 et 07 72 51 44 93 marine.lebeau@pierreval.com
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section C n°88, 89, 90, 91, 92, 99, 317

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	90 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 300 €
Montant TVA	1 860 €
Total TTC	92 160 €
Frais Notaire	8 000 €
Total acte en mains	100 160 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	1129
Numéro d'exploitation	334
Type de lot	T1
Surface	20.02 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	148 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	503 €
Dont TOM remboursée	66 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/04/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2010 (2022 rénovation)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme - (01/01/2022 - 30/09/2033)
Loyer annuel HT	4 968 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1% (hors potentiel variable)
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE

Résidence de standing complètement rénovée en 2022 (3,5 M€ de travaux, parties privatives + communes). Ancien exploitant : Appart City, bail renouvelé 11 ans et 9 mois ferme suite à une baisse de loyer de 25% et à un protocole travaux mis en place pas Pierreval. La revente s'effectuera dans le cadre du bail commercial renouvelé avec Pierreval, travaux des articles 10 soldés par le vendeur au moment de la vente (total pour ce lot 10.204€ HT). Loyer après indexation au 01/01/2026 (-0.45%). Il a été voté la réalisation d'un PPPT, l'audit mentionne des préconisations travaux d'un montant de 683.690€ rejetée lors de l'AG 2026, soit un potentiel travaux pour ce lot de 2461€

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 12/06/2026 à 10:31