

**Le Port-Marly**  
**Le Port-Marly (78)**

**Affaires - RESIDIS GROUPE**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 8148**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Le Port-Marly 3 Avenue Simon Vouet 78560, Le Port-Marly	<b>Total HT</b>	107 200 €
<b>Exploitant</b>	RESIDIS GROUPE 58 avenue de Wagram 75017, Paris 17 Batignolles-Monceau 01 88 32 51 90 s.scopsi@grouperesidis.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr	<b>Dont prix honoraires HT</b>	12 200 €
<b>Notaire programme</b>	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>	2 440 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section AH / n°239	<b>Total TTC</b>	109 640 €
		<b>Frais Notaire</b>	9 100 €
		<b>Total acte en mains</b>	118 740 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	7.92 %
		<b>Numéro copropriété</b>	116 + 209 (PKG SS)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	406
		<b>Type de lot</b>	T2
		<b>Surface</b>	36.97 m² Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	4
		<b>Balcon</b>	Oui (7.89 m²)
		<b>Parking</b>	Oui n°84
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	204 €
Fonds de travaux (annuel)	20 €
Taxe foncière (2025)	634 €
Dont TOM remboursée	99 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 3 mois dont 9 ans ferme - (01/03/2018 - 30/05/2029)
Loyer annuel HT	8 490 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC
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	
Résidence rénovée en 2015 de 3étoiles se situant en bord de seine (ex résidence appart city).	

#### 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 05/05/2026 à 10:48**