

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

### Affaires - PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

NUMÉRO DE DOSSIER : 5779

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Aparthotel Adagio Access Quai d'Ivry *** 50, Bd de Brandebourg 94200, Ivry-sur-Seine
<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@groupepvc.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	LAMY PARIS REPUBLIQUE 89, rue de Turbigo 75000, Paris 01.44.54.16.50 ifranck@lamy-immobilier.fr
<b>Notaire programme</b>	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AV n°123

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	84 800 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	8 300 €
<b>Montant TVA</b>	1 660 €
<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 m² Carrez
<b>Niveau / étage</b>	1
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	317 €	Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2017
Fonds de travaux (annuel)	57 €	Loyer annuel HT	4 400 €
Taxe foncière (2024)	856 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL 85% de la variation
Dont TOM remboursée	66 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	08/01/2025	Classement de résidence de tourisme	oui
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant	COMMENTAIRE	
Année de construction	2008	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.	
DAT et livraison	31/07/2008		

#### 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 04/02/2026 à 11:21**