

**Carré Chabert
Maisons-Alfort (94)**

Etudiants - ARTÉMISIA GESTION

NUMÉRO DE DOSSIER : 6413

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Carré Chabert 5 rue Chabert 94700, Maisons-Alfort	Total HT	116 800 €
Exploitant	ARTÉMISIA GESTION 1 place Niki de Saint Phalle 34000, Montpellier 04 99 23 34 47 proprietaires@residencesartemisia.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES 9 Impasse de Borderouge 31204, Toulouse 05.34.41.04.10	Dont prix honoraires HT	11 800 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	2 360 €
Référence cadastrale	Section B / n°245	Total TTC	119 160 €
		Frais Notaire	9 000 €
		Total acte en mains	128 160 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.5 %
		Numéro copropriété	80
		Numéro d'exploitation	A511
		Type de lot	T1
		Surface	20.45 m ² Carrez
		Niveau / étage	5
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	281 €
Fonds de travaux (annuel)	41 €
Taxe foncière (2025)	755 €
Dont TOM remboursée	126 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2011
DAT et livraison	10/11/2011

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/09/2020 - 31/08/2029)
Loyer annuel HT	5 257 €
Mode d'indexation	Triennale ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Lot avec une forte valeur patrimoniale. Prix au m ² décoté. Travaux et changement du mobilier effectués en 2020 (2.085 € ht),	

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 13/05/2026 à 17:44