

**City Résidence Chelles Gare RER
Chelles (77)**

Etudiants - PIERREVAL

NUMÉRO DE DOSSIER : 8081

COORDONNÉES	
Résidence	City Résidence Chelles Gare RER 43/45 Boulevard Chilpéric 77500, Chelles
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	SMARTSTONE 10 Rue Jean Giraudoux 75116, PARIS 01 82 28 51 90 contact@smartstone.immo
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BH n° 434, 436, 438

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	73 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	1 200 €
Montant TVA	240 €
Total TTC	73 440 €
Frais Notaire	7 200 €
Total acte en mains	80 640 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	116
Numéro d'exploitation	510
Type de lot	T1
Surface	20.07 m ² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	377 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	595 €
Dont TOM remboursée	77 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2010
DAT et livraison	01/08/2010

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/07/2021 - 30/06/2030)
Loyer annuel HT	4 025 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1% du loyer annuel précédent
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement et d'avance
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Résidence située aux portes de Paris. Comptes d'exploitation disponibles et qui s'améliorent en 2025 vs 2024 (CA : 875K€ vs 818K€ pour un résultat net de -78K€ vs -127K€) et un taux d'occupation de 89% vs 87% . Suite à des désordres non couverts par la DO constructeur, la copropriété a avancé 1.6 M€ de travaux urgents (votés en AG 2023) et a engagé une procédure en remboursement contre celle-ci. La preneur a réalisé en cours de l'année 2024 une rénovation des parties circulatoires de la résidence

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 25/06/2026 à 09:37