

Les Cordeliers Avignon (84)

Etudiants - LES CORDELIERS (AUTOGESTION)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6934

COORDONNÉES	
Résidence	Les Cordeliers 49 Rue du Portail Magnanen 84000, Avignon
Exploitant	LES CORDELIERS (AUTOGESTION) 49 rue du Portail Magnanen 84000, Avignon 04 90 86 23 84 contact@residence-cordeliers.com
Cabinet de Syndic	EN ATTENTE ,
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr
Référence cadastrale	Section DL n°1191

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	58 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	3 600 €
Montant TVA	720 €
Total TTC	59 320 €
Frais Notaire	6 000 €
Total acte en mains	65 320 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	11
Numéro d'exploitation	11
Type de lot	T1
Surface	25.55 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	200 €
Taxe foncière (2025)	576 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	05/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2001
DAT et livraison	04/04/2001

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 15/04/2019
Loyer annuel HT	3 511 €
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	non
COMMENTAIRE	
Une autogestion de 2010 qui a fait ses preuves, cogérée par Bonjean Pascal et Daniel Ducasse. Comptes 2024 : 1,4 M€ pour un résultat net de 24 K€.	

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 20/01/2026 à 14:13