



By Revenu Pierre

La Résidence Conservatoire Perpignan (66)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 8174

COORDONNÉES	
Résidence	La Résidence Conservatoire 9-11 rue de la Caserne Saint-Martin 66000, Perpignan
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr
Cabinet de Syndic	CFIG 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 07 04.72.71.10.62 logifac.coproprietes@logifac.fr
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AK - n°161 à 166 - n°559 à 601 - n°318 à 325

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	40 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	3 100 €
Montant TVA	620 €
Total TTC	40 720 €
Frais Notaire	4 700 €
Total acte en mains	45 420 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	59
Numéro d'exploitation	2.001
Type de lot	T1
Surface	18.85 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	218 €
Fonds de travaux (annuel)	11 €
Taxe foncière (2025)	249 €
Dont TOM remboursée	41 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	21/10/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2017
DAT et livraison	28/08/2017

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme - (29/08/2017 - 31/08/2027)
Loyer annuel HT	2 405 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL limité à 2%
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	
Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. Résidence située dans un quartier commerçant de la ville et à proximité immédiate du centre ville.	

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 27/07/2026 à 15:23