

Les Académies des Bassins à flot Bordeaux (33)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 8301

COORDONNÉES	
Résidence	Les Académies des Bassins à flot 30 Cours Henri Brunet 33000, Bordeaux
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	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section SD n°54, 63, 69, 73

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	83 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 000 €
Montant TVA	1 600 €
Total TTC	84 600 €
Frais Notaire	7 600 €
Total acte en mains	92 200 €
Rentabilité brute HT / HT	4.8 %
Numéro copropriété	2055
Numéro d'exploitation	603
Type de lot	T1
Surface	19.83m² Carrez
Niveau / étage	6
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	194 €
Fonds de travaux (annuel)	45 €
Taxe foncière (2025)	193 €
Dont TOM remboursée	24 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	29/09/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2016
DAT et livraison	11/07/2016

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2025
Loyer annuel HT	3 981 €
Mode d'indexation	Triennale IRL - plafonné à 4,5%/période
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 1.000 € HT pour des travaux / mobilier. Résidence située au cœur du nouveau quartier très moderne de Bordeaux Les Bassins à Flots, cours Henri Brunet.	

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 24/07/2026 à 19:43