

**Pythagore Université Metz
Metz (57)**

Etudiants - ESPACE 2

NUMÉRO DE DOSSIER : 4784

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Pythagore Université Metz 120 route de Thionville 57000, Metz	Total HT	45 900 €
Exploitant	ESPACE 2 5 RUE BEFFROY 92200, Neuilly-sur-Seine	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	BENEDIC IMMOBILIER METZ ACTIPÔLE 1 rue de Sarre 57070, Metz 0387651165	Dont prix honoraires HT	900 €
Notaire programme	SELARL ROMAIN BOX ET PEGGY MONTESINOS, NOTAIRES ASSOCIÉS 40 grand Rue 88340, Le Val d'Ajol, 03.29.30.66.33 romain.box@notaires.fr	Montant TVA	180 €
Référence cadastrale	HK n°203, 26	Total TTC	46 080 €
		Frais Notaire	5 100 €
		Total acte en mains	51 180 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.8 %
		Numéro copropriété	126 + 103 (PKG)
		Numéro d'exploitation	B010
		Type de lot	T1
		Surface	19.29 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	Oui, un balcon
		Parking	Oui, n°3
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	319 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	526 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	07/06/2022
Propriété des locaux d'exploitation	en attente
Année de construction	1997
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/01/2017 - 31/12/2025
Loyer annuel HT	2 202 €
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	
Loyer après indexation au 01/01/2025. DPE : D au 01/01/2026	

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 11/02/2026 à 11:49