

By Revenu Pierre

# Prunais Villiers-sur-Marne (94)

# **Etudiants - LOGIFAC (OHLE)**

**NUMÉRO DE DOSSIER: 5924** 

COORDONNÉES		
Résidence	Prunais 7 chemin des Prunais 94350, Villiers-sur-Marne	
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr	
Cabinet de Syndic	CABINET C.H.V HUGUES VARTANIAN 23 Avenue du Gouverneur Général Binger 94100, Saint-Maur-des-Fossés 01 48 89 05 25 syndic@chv.fr	
Notaire programme	SAS VAL D'ALZETTE - NOTAIRES FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	
Référence cadastrale	Section AC / n°154	

DÉTAILS DU BIEN VENDU		
Total HT	69 400 €	
Dont prix meubles anciens HT	600 €	
Dont prix honoraires HT	6 400 €	
Montant TVA	1 280 €	
Total TTC	70 680 €	
Frais Notaire	6 600 €	
Total acte en mains	77 280 €	
Rentabilité brute HT / HT	5.53 %	
Numéro copropriété	189	
Numéro d'exploitation	437	
Type de lot	T1	
Surface	18,00 m <sup>2</sup> Carrez	
Niveau / étage	4	
Balcon		
Parking	Non	
Classe énergie	D	

DONNÉES FINANCIÈRES		
Charges de copro non récupérables (annuel)	239 €	
Fonds de travaux (annuel)	12 €	
Taxe foncière (2024)	574 €	
Dont TOM remboursée	94 €	
COPROPRIÉTÉ		
Date de la dernière AG	10/06/2025	
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	
Année de construction	2012	
DAT et livraison	-	

DONNÉES D'EXPLOITATION		
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2022	
Loyer annuel HT	3 849 €	
Mode d'indexation	Annuelle - IRL	
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement 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 des travaux / renouvellement de mobilier. Le radiateur vient d'être		

changé et payé. Loyer après indexation au 01/10/2024.

#### 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 28/10/2025 à 08:04



Téléphone: 01.46.43.90.17

Mail: contact@investissementlmnp.com