

Appart'hôtel Odalys Campus Saint Jean Orléans (45)

Etudiants - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5703

COORDONNÉES	
Résidence	Appart'hôtel Odalys Campus Saint Jean 26 Rue du Faubourg Saint-Jean 45000, Orléans
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com
Cabinet de Syndic	EN ATTENTE ,
Notaire programme	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AN - n°191

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	68 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 000 €
Montant TVA	1 200 €
Total TTC	69 200 €
Frais Notaire	6 500 €
Total acte en mains	75 700 €
Rentabilité brute HT / HT	4.7 %
Numéro copropriété	54
Numéro d'exploitation	218
Type de lot	T1
Surface	18.64 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	315 €
Fonds de travaux (annuel)	15 €
Taxe foncière (2024)	285 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2015
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	17 ans ferme (01/09/2015 - 30/06//2032)
Loyer annuel HT	3 193 €
Mode d'indexation	Triennale - 50% ILC plafonnée à 1.5%/an et >=0
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

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 14/10/2025 à 09:32