

Porte de Montmartre Paris (75)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 7081B

COORDONNÉES	
Résidence	Porte de Montmartre 35, rue Docteur Babinski 75018, Paris
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr
Cabinet de Syndic	GRATADE 141 rue Jules Guesde 92593, Levallois-Perret 01.41.43.83.83
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AB n°19, 20, 21, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	100 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	3 640 €
Total TTC	104 240 €
Frais Notaire	9 400 €
Total acte en mains	113 640 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	1769
Numéro d'exploitation	319
Type de lot	T1 Bis
Surface	18,12m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	186 €
Fonds de travaux (annuel)	10 €
Taxe foncière (2024)	674 €
Dont TOM remboursée	123 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1997
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 22/09/2006
Loyer annuel HT	5 013 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	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 06/05/2026 à 18:36