

Le 315 Mérignac (33)

Etudiants - LP SERVICES

NUMÉRO DE DOSSIER : 8241

COORDONNÉES	
Résidence	Le 315 34 Avenue Gustave Eiffel 33700, Mérignac
Exploitant	LP SERVICES 21 rue de Bayard 31000, Toulouse 05 67 92 13 39 serviceproprietaires@groupe-lp-services.com
Cabinet de Syndic	CALOT & ASSOCIES BORDEAUX 17 Allées de Tourny 33000, Bordeaux 05 57 14 89 96 contact@calot-et-associes.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AM n°730, 731

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
FRAIS DE NOTAIRE REDUITS	
Total HT	98 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 800 €
Montant TVA	1 760 €
Total TTC	100 260 €
Frais Notaire	3 600 €
Total acte en mains	103 860 €
Rentabilité brute HT / HT	4.47 %
Numéro copropriété	26
Numéro d'exploitation	A119
Type de lot	T1
Surface	20.08 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	A

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	284 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	300 €
Dont TOM remboursée	30 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	28/11/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2025
DAT et livraison	01/09/2025

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme - (01/09/2025 - 31/08/2035)
Loyer annuel HT	4 400 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné 1.5% par an
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	
Estimation de la taxe foncière par LRP Le lot est un appartement pour lequel la chambre est en pleine propriété mais la cuisine/salon salle à manger sont en espace partagé avec un autre lot (voir plan) sont considéré comme des parties communes de copropriété à disposition de ces deux lots..	

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 22/07/2026 à 10:51