

**Condorcet
Aubervilliers (93)**

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 3846

COORDONNÉES	
Résidence	Condorcet 1 rue des 21 appelés morts pour la France 93300, Aubervilliers
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr
Cabinet de Syndic	FONCIA PARIS EST - PARIS REUILLY 74, boulevard de Reuilly 75012, Paris 01 55 25 26 00
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section R n°16

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	81 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 900 €
Montant TVA	980 €
Total TTC	82 880 €
Frais Notaire	7 200 €
Total acte en mains	90 080 €
Rentabilité brute HT / HT	5.63 %
Numéro copropriété	3185
Numéro d'exploitation	803
Type de lot	T1
Surface	18,11 m ² Carrez
Niveau / étage	8
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	192 €
Fonds de travaux (annuel)	11 €
Taxe foncière (2023)	629 €
Dont TOM remboursée	92 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2013
DAT et livraison	07/08/2013

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2023
Loyer annuel HT	4 609 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2.5% par an
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Ce lot a fait l'objet d'une décote de 8.100 € HT suite au résultat du DPE. Résidence au cœur d'un nouveau quartier d'Aubervilliers proche du canal de St-Denis et quelques minutes du Campus Condorcet. Nous pensons qu'il est prudent de prévoir une décote de 10% au renouvellement, car le niveau de loyer actuel nous semble élevé (ce n'est pas la pratique de l'exploitant mais une précaution du Revenu Pierre). 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 11/07/2024 à 11:43