



By Revenu Pierre

Porte de Montmartre Paris (75)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 7081D

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Porte de Montmartre 35, rue Docteur Babinski 75018, Paris	Total HT	128 300 €
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	GRATADE 141 rue Jules Guesde 92593, Levallois-Perret 01.41.43.83.83	Montant TVA	9 180 €
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr	Total TTC	137 480 €
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	Frais Notaire	10 900 €
		Total acte en mains	148 380 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.6 %
		Numéro copropriété	1774
		Numéro d'exploitation	324
		Type de lot	T1 Bis
		Surface	18,18m ² Carrez
		Niveau / étage	3
		Balcon	
		Parking	
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	186 €	Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 22/09/2006
Fonds de travaux (annuel)	10 €	Loyer annuel HT	5 901 €
Taxe foncière (2024)	674 €	Mode d'indexation	Annuelle - ICC
Dont TOM remboursée	123 €	Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605
Date de la dernière AG	13/03/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété		
Année de construction	1997		
DAT et livraison	-		

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 27/01/2026 à 09:25