

Condorcet Aubervilliers (93)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6999

COORDONNÉES	
Résidence	Condorcet 92 Avenue Hugo 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	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 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	93 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 900 €
Montant TVA	1 780 €
Total TTC	95 680 €
Frais Notaire	8 200 €
Total acte en mains	103 880 €
Rentabilité brute HT / HT	5.53 %
Numéro copropriété	3156
Numéro d'exploitation	626
Type de lot	T1
Surface	24.52 m² Carrez
Niveau / étage	6
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	253 €
Fonds de travaux (annuel)	14 €
Taxe foncière (2025)	718 €
Dont TOM remboursée	95 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	22/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2013
DAT et livraison	02/08/2013

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2023
Loyer annuel HT	5 191 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2.5%
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

La résidence est située au cœur d'un nouveau quartier d'Aubervilliers proche du canal de St-Denis et à quelques minutes du Campus Condorcet. Il est prudent de prévoir 1.000 € HT pour des travaux / renouvellement mobilier. Il y a un sujet de campagne de renouvellement des équipements WC en cours sur la résidence pour les lots présentant des besoins de réparation (devis estimatif pour un lot 735€ HT)

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 20/07/2026 à 11:59