

## City Etudes Valenciennes (59)

### Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5373

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	City Etudes 14 Rue Jean Bernier 59300, Valenciennes
<b>Exploitant</b>	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	SYNDIC AND CO 1 rue Georges Herbaut 59310, Orchies 03.20.71.73.58
<b>Notaire programme</b>	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section R n°674-675-647-209-870

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	44 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	2 500 €
<b>Montant TVA</b>	500 €
<b>Total TTC</b>	44 500 €
<b>Frais Notaire</b>	4 700 €
<b>Total acte en mains</b>	49 200 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.1 %
<b>Numéro copropriété</b>	322
<b>Numéro d'exploitation</b>	312
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	19.15 m <sup>2</sup> (Carrez)
<b>Niveau / étage</b>	3
<b>Balcon</b>	Non
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	196 €
Fonds de travaux (annuel)	22 €
Taxe foncière (2023)	414 €
Dont TOM remboursée	72 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/04/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis 2020
Loyer annuel HT	2 688 €
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

COMMENTAIRE	
<p>Il est prudent de prévoir 1 K€ HT pour la rénovation des parties privatives. Loyer renégocié en 2016 par OHLE pour être conforme à des loyers 100 % étudiants, retour à un 24% inférieur à celui de l'exploitant d'origine (Antaeus). <a href="https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2359E0849161K">https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2359E0849161K</a> Loyer après indexation au 01/09/2024.</p>	

#### 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 11/10/2024 à 10:18**