

**Condorcet  
Aubervilliers (93)**

**Etudiants - LOGIFAC (OHLE)**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5904B**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Condorcet 1 rue des 21 appelés morts pour la France 93300, Aubervilliers	<b>Total HT</b>	88 300 €
<b>Exploitant</b>	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	FONCIA PARIS EST - PARIS REUILLY 74, boulevard de Reuilly 75012, Paris 01 55 25 26 00	<b>Dont prix honoraires HT</b>	8 300 €
<b>Notaire programme</b>	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 660 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section R n°16	<b>Total TTC</b>	89 960 €
		<b>Frais Notaire</b>	7 800 €
		<b>Total acte en mains</b>	97 760 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.5 %
		<b>Numéro copropriété</b>	3197
		<b>Numéro d'exploitation</b>	815
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	17,94 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	8
		<b>Balcon</b>	Non
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	185 €
Fonds de travaux (annuel)	10 €
Taxe foncière (2024)	655 €
Dont TOM remboursée	97 €
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	4 858 €
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	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
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).	

#### 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 07/04/2025 à 14:45**