



By Revenu Pierre

Porte de Montmartre Paris (75)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5841A

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Porte de Montmartre 35, rue Docteur Babinski 75018, Paris	Total HT	111 400 €
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr	Dont prix meubles anciens HT	0 €
Cabinet de Syndic	GRATADE 141 rue Jules Guesde 92593, Levallois-Perret 01.41.43.83.83	Dont prix honoraires HT	10 000 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Dont prix nouveaux meubles prévus HT	400 €
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	Montant TVA	2 080 €
		Total TTC	113 480 €
		Frais Notaire	8 800 €
		Total acte en mains	122 280 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.44 %
		Numéro copropriété	1779
		Numéro d'exploitation	404
		Type de lot	T1
		Surface	19.19 m ² Carrez
		Niveau / étage	4
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	219 €	Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 22/09/2006
Fonds de travaux (annuel)	11 €	Loyer annuel HT	4 944 €
Taxe foncière (2024)	682 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Dont TOM remboursée	124 €	Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	13/03/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	1997	Le passage en bail meublé sera matérialisé par un avenant et par l'acquisition du mobilier ancien par l'acheteur. (400 € HT inclus dans le prix et rendement proposé). Appartement déjà rénové, il n'y a rien à prévoir.	
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 26/08/2025 à 14:28