

Le Palatino Paris (75)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6892

COORDONNÉES	
Résidence	Le Palatino 20-36 Allée Eric Chabeur 75013, Paris
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr
Cabinet de Syndic	CFIG 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 07 04.72.71.10.62 logifac.coproprietes@logifac.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section DS n°46, 47, 48, 51, 68, 69, 49

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	151 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	14 300 €
Montant TVA	2 860 €
Total TTC	154 160 €
Frais Notaire	12 000 €
Total acte en mains	166 160 €
Rentabilité brute HT / HT	4.85 %
Numéro copropriété	7271 + 5757 (PKG SS)
Numéro d'exploitation	1118A
Type de lot	T1
Surface	21.39 m² Carrez
Niveau / étage	11
Balcon	Non
Parking	Oui
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	1 163 €
Fonds de travaux (annuel)	64 €
Taxe foncière (2025)	298 €
Dont TOM remboursée	65 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/01/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2015
DAT et livraison	14/09/2015

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/12/2024
Loyer annuel HT	7 337 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonné à 4,50%/période
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 2.000 € HT, pour du renouvellement de mobilier / travaux parties communes de l'immeuble. Frais d'entretien général annuel d'un montant de 443€ pour 2025 (Art.5.2 - Obligation du bailleur, paragraphe charges)	

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 03/06/2026 à 16:21