



By Revenu Pierre

Prunais Villiers-sur-Marne (94)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 5924

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Prunais 7 chemin des Prunais 94350, Villiers-sur-Marne	Total HT	69 400 €
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	FONCIA VAL DE MARNE 5 avenue Charles de Gaulle 94100, Saint-Maur-des-Fossés 01 42 83 73 23 alexandre.ponsin@foncia.com	Dont prix honoraires HT	6 400 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 280 €
Référence cadastrale	Section AC / n°154	Total TTC	70 680 €
		Frais Notaire	6 600 €
		Total acte en mains	77 280 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.53 %
		Numéro copropriété	189
		Numéro d'exploitation	437
		Type de lot	T1
		Surface	18,00 m ² Carrez
		Niveau / étage	4
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	239 €	Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2022
Fonds de travaux (annuel)	12 €	Loyer annuel HT	3 849 €
Taxe foncière (2024)	574 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Dont TOM remboursée	94 €	Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	10/06/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2012	Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour des travaux / renouvellement de mobilier. Le radiateur vient d'être changé et payé. Loyer après indexation au 01/10/2024.	
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 16/01/2026 à 10:11