

**Le Cerdana 2
Toulouse (31)**

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6237

COORDONNÉES	
Résidence	Le Cerdana 2 46 Bd Déodat de Sévérac 31000, Toulouse
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr
Cabinet de Syndic	COMPAGNIE FRANCAISE DE L'IMMOBILIER GERE 43 Rue Jaboulay 69007, Lyon 07 0472711062 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 AL n°304

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	81 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 400 €
Montant TVA	1 680 €
Total TTC	83 080 €
Frais Notaire	7 300 €
Total acte en mains	90 380 €
Rentabilité brute HT / HT	5.3 %
Numéro copropriété	2040
Numéro d'exploitation	203
Type de lot	T1
Surface	20.15 m ² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	233 €
Fonds de travaux (annuel)	12 €
Taxe foncière (2024)	600 €
Dont TOM remboursée	81 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	11/02/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2015
DAT et livraison	04/05/2017

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 30/08/2025
Loyer annuel HT	4 311 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2.5%
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	
La résidence Cerdana I livrée un an plus tôt, a vu son bail renouvelé aux mêmes conditions en 2024. En sus des charges de copro, le bail prévoit un mandat de gestion (article 11) prélevé sur le loyer du mois de janvier (214 € HT /an)	

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 13/06/2026 à 18:54