

**Bordeaux Armagnac
Bordeaux (33)**

Etudiants - STUDENT FACTORY

NUMÉRO DE DOSSIER : 8040A

COORDONNÉES	
Résidence	Bordeaux Armagnac 12 All. de la Pacific 33000, Bordeaux
Exploitant	STUDENT FACTORY 59 Rue Yves Kermen 92100, Boulogne-Billancourt proprietaires@student-factory.com
Cabinet de Syndic	VINCI IMMOBILIER 2313, boulevard de la Défense 92000, Nanterre 01.55.38.80.00
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BZ - n°98, 99

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	87 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 800 €
Montant TVA	1 560 €
Total TTC	89 360 €
Frais Notaire	7 800 €
Total acte en mains	97 160 €
Rentabilité brute HT / HT	4.29 %
Numéro copropriété	27
Numéro d'exploitation	211
Type de lot	T1
Surface	19.73 m ² Carrez
Niveau / étage	6
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	249 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	228 €
Dont TOM remboursée	28 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2018
DAT et livraison	31/07/2018

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme - (31/07/2018 - 30/07/2028)
Loyer annuel HT	3 767 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL 85%/an
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	
En sus des charges de copro, le bail prévoit un mandat de gestion (article 7) prélevé sur le loyer du T4 (120 € HT).	

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 13/05/2026 à 13:42