

Les Arlézines
Carquefou (44)

Etudiants - LP SERVICES

NUMÉRO DE DOSSIER : 8317

COORDONNÉES	
Résidence	Les Arlézines 134 Rte de Carquefou 44470, Carquefou
Exploitant	LP SERVICES 21 rue de Bayard 31000, Toulouse 05 67 92 13 39 serviceproprietaires@groupelp-services.com
Cabinet de Syndic	HEMON CAMPUS IMMOBILIER 3, rue Edith Cavell 35000, Rennes 02 57 67 66 80
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BH n°72

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	47 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 500 €
Montant TVA	900 €
Total TTC	48 400 €
Frais Notaire	5 200 €
Total acte en mains	53 600 €
Rentabilité brute HT / HT	5.8 %
Numéro copropriété	24 + 183 (PKG)
Numéro d'exploitation	A002
Type de lot	T1
Surface	20.88 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Oui, n°38
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	334 €
Fonds de travaux (annuel)	21 €
Taxe foncière (2025)	484 €
Dont TOM remboursée	79 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/06/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 26/08/2022
Loyer annuel HT	2 751 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1.50%
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	
Résidence étudiante permettant de rejoindre le centre-ville de Carquefou et de Nantes très rapidement. Il est prudent de prévoir 2,5 K€ HT pour le renouvellement du mobilier / travaux.	

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 10/07/2026 à 09:49