

**Pythagore Queuleu  
Metz (57)**

**Etudiants - ESPACE 2**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 4394**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Pythagore Queuleu 6 Rue de Verclly 57070, Metz
<b>Exploitant</b>	ESPACE 2 5 RUE BEFFROY 92200, Neuilly-sur-Seine
<b>Cabinet de Syndic</b>	BENEDIC IMMOBILIER 1, rue de Sorre 57070, Metz 03 87 65 11 65
<b>Notaire programme</b>	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section CP n°168-25

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	48 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	0 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	2 000 €
<b>Montant TVA</b>	400 €
<b>Total TTC</b>	48 400 €
<b>Frais Notaire</b>	5 600 €
<b>Total acte en mains</b>	54 000 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.5 %
<b>Numéro copropriété</b>	260 + 345 (PKG)
<b>Numéro d'exploitation</b>	C308
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	22.09 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	3
<b>Balcon</b>	Non
<b>Parking</b>	Oui n°PA51
<b>Classe énergie</b>	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	144 €
Fonds de travaux (annuel)	7 €
Taxe foncière (2023)	528 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2000
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/10/2022 - 30/09/2031)
Loyer annuel HT	2 635 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 1,5% par an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
<p>Belle copropriété, parties communes de grande dimension appartenant à une foncière de l'exploitant. Un remplissage à 100%. Résidence très suivie par les bailleurs locaux. Bail commercial nu, fiscalité des revenus fonciers. Il est possible d'acheter le mobilier à l'exploitant, pour passer le bail en meublé (coût 1000 € HT).</p>	

#### 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 28/12/2024 à 12:07**