

Le Palladium Montreuil (93)

Etudiants - NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 8383

COORDONNÉES	
Résidence	Le Palladium 9 Rue Marcel Sembat 93100, Montreuil
Exploitant	NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS) 42 Quai Rambaud 69002, Lyon 0820.200.644 compta@nomadcampus.com
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AR n°30-31

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	91 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 500 €
Montant TVA	1 700 €
Total TTC	93 200 €
Frais Notaire	8 200 €
Total acte en mains	101 400 €
Rentabilité brute HT / HT	5.27 %
Numéro copropriété	61
Numéro d'exploitation	310
Type de lot	T1
Surface	17.96 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Un balcon de 1.50 m²
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	307 €
Fonds de travaux (annuel)	33 €
Taxe foncière (2025)	754 €
Dont TOM remboursée	120 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/10/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriétaires
Année de construction	2008
DAT et livraison	01/08/2008

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans 3/6/9 - (01/09/2019 au 31/08/2028)
Loyer annuel HT	4 820 €
Mode d'indexation	Triennal - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de provisionner un changement de mobilier après le renouvellement du bail (budgéter entre 1800 et 2200 HT) compte tenu de la pratique habituelle de l'exploitant.	

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 16/07/2026 à 17:00