



By Revenu Pierre

## Campus Tours Joué-lés-Tours (37)

### Etudiants - NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6133

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Campus Tours 49 Avenue de Bordeaux 37300, Joué-lés-Tours	<b>Total HT</b>	47 400 €
Exploitant	NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS) 42 Quai Rambaud 69002, Lyon 0820.200.644 compta@cardinalcampus.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	SYGESTIM VOREPPE 9, rue des Martyrs 38340, Voreppe 04.76.05.26.65 sygestim-voreppe@sygestim-foncia.com	<b>Dont prix honoraires HT</b>	3 400 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	680 €
Référence cadastrale	Section BV / n°68, 322, 323	<b>Total TTC</b>	48 080 €
		<b>Frais Notaire</b>	4 900 €
		<b>Total acte en mains</b>	52 980 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.1 %
		<b>Numéro copropriété</b>	114
		<b>Numéro d'exploitation</b>	A404
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	16.95 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	4
		<b>Balcon</b>	
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	317 €	<b>Durée et début du bail</b>	Bail 9 ans et 3 mois - en 3/6/9 (01/09/2020 - 30/11/2029)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	0 €	<b>Loyer annuel HT</b>	2 415 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	353 €	<b>Mode d'indexation</b>	Triennale ILC - plafonné à 1,50% / an
<b>Dont TOM remboursée</b>	76 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Mensuellement à terme échu
<b>COPROPRIÉTÉ</b>		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Date de la dernière AG</b>	16/10/2024	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Copropriété	<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2010	Résidence exploitée depuis son ouverture par Aquitaine Promotion sous la marque Study'o, reprise en septembre 2020 par le groupe Cardinal Campus. La résidence se trouve face aux facultés de Tours, son loyer actuel permettra un positionnement étudiant, auparavant c'était plutôt une résidence affaires avec un niveau de loyer plus élevé. DPE : D au 01/01/2026	
<b>DAT et livraison</b>	-		

#### 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 06/01/2026 à 17:10