



By Revenu Pierre

Studéa Université 2 Cergy (95)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 8432A

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Université 2 42 AVENUE DES GENOTTES 95000, Cergy
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	SYNDIL IMMOBILIER 4 bis rue Truffaut 95300, Pontoise 01.30.31.06.32 comptabilite@syndil.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section DY n°46

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	67 200 €
Dont prix meubles anciens HT	1 000 €
Dont prix honoraires HT	6 370 €
Montant TVA	1 274 €
Total TTC	68 474 €
Frais Notaire	6 500 €
Total acte en mains	74 974 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	73
Numéro d'exploitation	133
Type de lot	Studio
Surface	18.57m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	378 €
Fonds de travaux (annuel)	38 €
Taxe foncière (2025)	737 €
Dont TOM remboursée	102 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/11/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2008
DAT et livraison	22/08/2008

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2017
Loyer annuel HT	4 029 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonné à 85%
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	
Loyer après indexation au 01.10.2026 Il est prudent de prévoir 2.000 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables (793€) et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an.	

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 27/08/2026 à 13:19