

Vauban Nice (06)

Etudiants - GSA RÉSIDENCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 8518

COORDONNÉES	
Résidence	Vauban 76 rte de Turin 06000, Nice
Exploitant	GSA RÉSIDENCES 350 Avenue du Club Hippique 13090, Aix-en-Provence 04 65 26 00 75 proprietaires@gsa-residences.com
Cabinet de Syndic	FONCIA NICE 81 rue de France 06048, Nice 04.92.17.59.63 nice@foncia.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 IO - n°15

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	47 300 €
Dont prix meubles anciens HT	1 000 €
Dont prix honoraires HT	2 300 €
Montant TVA	460 €
Total TTC	47 760 €
Frais Notaire	5 200 €
Total acte en mains	52 960 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	227
Numéro d'exploitation	B103
Type de lot	T1
Surface	19.20 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	210 €
Fonds de travaux (annuel)	38 €
Taxe foncière (2025)	519 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/09/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 30/06/2024
Loyer annuel HT	2 840 €
Mode d'indexation	Annuelle - 90% IRL
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	
Le loyer présenté ne prend en compte que la partie fixe. Il est prudent de prévoir 2.500 € 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 24/09/2026 à 17:00