

**Le Collège
Colombes (92)**

Etudiants - NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6983

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Collège 4-6 rue Pierre Expert 92700, Colombes	Total HT	102 900 €
Exploitant	NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS) 42 Quai Rambaud 69002, Lyon 0820.200.644 compta@nomadcampus.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SYGESTIM 7 rue du Mail 38500, Voiron 04 76 05 26 65 a.voglimacci@sygestim-agda.fr	Dont prix honoraires HT	9 900 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	1 980 €
Référence cadastrale	Section BZ n°175, 178, 201 203	Total TTC	104 880 €
		Frais Notaire	8 900 €
		Total acte en mains	113 780 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.5 %
		Numéro copropriété	34
		Numéro d'exploitation	305
		Type de lot	T1
		Surface	19.74 m ² Carrez
		Niveau / étage	3
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	605 €
Fonds de travaux (annuel)	30 €
Taxe foncière (2025)	360 €
Dont TOM remboursée	65 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2016
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/09/2024 - 31/08/2033)
Loyer annuel HT	4 631 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 4.5%/période
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	
Résidence récente en cœur de ville. Renouvellement aux mêmes conditions, pas de baisse loyer, pas de renouvellement du mobilier à la charge du propriétaire. Mention dans le renouvellement du bail sur l'absence de renouvellement du mobilier pendant 5 ans.	

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 24/04/2026 à 11:12