



By Revenu Pierre

Les Estudines Nice Méditerranée Nice (06)

Etudiants - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 8366

COORDONNÉES	
Résidence	Les Estudines Nice Méditerranée 37 Avenue de la Bornala 06000, Nice
Exploitant	RESIDE ETUDES 32 rue Guersant 75017, Paris 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70 relations.propretaires@reside-etudes.fr
Cabinet de Syndic	CLB GESTION SYNDIC 19 Boulevard Eugène Deruelle 69003, LYON 04 37 70 36 61 clbgestion@clb-gestion.fr
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section NC n°25

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	75 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 500 €
Montant TVA	1 300 €
Total TTC	76 300 €
Frais Notaire	6 800 €
Total acte en mains	83 100 €
Rentabilité brute HT / HT	5.28 %
Numéro copropriété	234 + 324 (PKG)
Numéro d'exploitation	A0609
Type de lot	T1
Surface	21.01m² Carrez
Niveau / étage	6
Balcon	Un balcon de 3m²
Parking	Oui, n°216
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	88 €
Taxe foncière (2025)	547 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	15/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1998
DAT et livraison	01/09/1998

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Bail de 9 ans en 3/6/9 - (08/12/2020 - 07/12/2029)
Loyer annuel HT	3 963 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2.3%
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	
La résidence se situe proche des facultés de Nice.	

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 08/09/2026 à 17:00