

**Sainte-Victoire
Aix-en-Provence (13)**

Etudiants - NEMEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6802

COORDONNÉES	
Résidence	Sainte-Victoire 684 Avenue du Club Hippique 13090, Aix-en-Provence
Exploitant	NEMEA 10 bis rue Gutenberg 33700, Mérignac 05.40.25.03.43 proprietaires@nemea.fr
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HY n°130, 131

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	91 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 500 €
Montant TVA	1 700 €
Total TTC	93 200 €
Frais Notaire	8 100 €
Total acte en mains	101 300 €
Rentabilité brute HT / HT	4.62 %
Numéro copropriété	178 + 45 (PKG)
Numéro d'exploitation	108
Type de lot	T1
Surface	19.21 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Oui, n°45
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	419 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	243 €
Dont TOM remboursée	65 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	A la copro (T2 et locaux communs en rez de chaussée)
Année de construction	2016
DAT et livraison	01/08/2016

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme - (01/08/2016 - 01/08/2026)
Loyer annuel HT	4 229 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC au 2/3 mais plafonné à 1,5%
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	
Il est raisonnable de prévoir un budget travaux / mobilier d'au maximum 1 an de loyer au renouvellement du bail (politique de l'exploitant), pas de baisse de loyer à prévoir. Loyer après indexation du 01/10/2025.	

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 13/05/2026 à 11:51