

**Studéa Université 2  
Cergy (95)**

**Etudiants - NEXITY STUDEA**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 3439**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Studéa Université 2 42 AVENUE DES GENOTTES 95000, Cergy
<b>Exploitant</b>	NEXITY STUDEA 19 Rue de Vienne 75008, Paris 08 Élysée 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	LAMY PARIS REPUBLIQUE 89, rue de Turbigo 75000, Paris 01.44.54.16.54 FLECROMJOURDAIN@lamy-immobilier.fr
<b>Notaire programme</b>	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section DY n°46

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	80 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	7 000 €
<b>Montant TVA</b>	1 400 €
<b>Total TTC</b>	81 400 €
<b>Frais Notaire</b>	6 900 €
<b>Total acte en mains</b>	88 300 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	4.8 %
<b>Numéro copropriété</b>	120
<b>Numéro d'exploitation</b>	235
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	18.66 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	2
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	282 €
Fonds de travaux (annuel)	40 €
Taxe foncière ( )	609 €
Dont TOM remboursée	89 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	08/03/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 31/08/2017
Loyer annuel HT	3 841 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 85%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. Loyer après indexation au 01/10/2022.	

#### 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 22/02/2023 à 09:50**