

**Campus Universités
Grenoble (38)**

Etudiants - ARTÉMISIA GESTION

NUMÉRO DE DOSSIER : 8212

COORDONNÉES	
Résidence	Campus Universités 11 Rue Élie Cartan 38000, Grenoble
Exploitant	ARTÉMISIA GESTION 1 place Niki de Saint Phalle 34000, Montpellier 04 99 23 34 47 proprietaires@residencesartemisia.com
Cabinet de Syndic	NEXITY GRENOBLE 21, avenue Felix Viallet 38000, Grenoble 04.76.53.40.40 SRUELLE@nexity.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section DV n°347

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	82 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 200 €
Montant TVA	1 640 €
Total TTC	83 840 €
Frais Notaire	7 500 €
Total acte en mains	91 340 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	141 + 24 (PKG)
Numéro d'exploitation	A418
Type de lot	T1
Surface	20.21 m ² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	Oui (3.45 m ²)
Parking	Oui n°P46
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	235 €
Fonds de travaux (annuel)	16 €
Taxe foncière (2025)	471 €
Dont TOM remboursée	51 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	15/10/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2013
DAT et livraison	02/08/2013

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/09/2024 - 31/08/2033)
Loyer annuel HT	4 109 €
Mode d'indexation	Annuelle - ICC plafonné à 2%.
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	
Résidence récente, offrant un cadre de vie idéal pour les étudiants, entre le centre ville et le campus Universitaire. Il est prudent de prévoir 2 K€ HT pour des travaux / mobilier. Bail renouvelé en contrepartie de rénovation des parties communes à la charge des propriétaires (coût total : 115 591 €) travaux votés et payés.	

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 11:56