



By Revenu Pierre

Studéa Croix d'Azur Marseille (13)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5905

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Croix d'Azur 2 Rue du Pasteur Heuzé 13003, Marseille
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
Notaire programme	SELARL ROMAIN BOX ET PEGGY MONTESINOS, NOTAIRES ASSOCIÉS 40 grand Rue 88340, Le Val d'Ajol, 03.29.30.66.33 romain.box@notaires.fr
Référence cadastrale	Section 812I / n°102, 103, 104, 105 et 112

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	73 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 300 €
Montant TVA	1 260 €
Total TTC	74 560 €
Frais Notaire	6 900 €
Total acte en mains	81 460 €
Rentabilité brute HT / HT	5.52 %
Numéro copropriété	222 + 35 (PKG SS)
Numéro d'exploitation	705
Type de lot	T1
Surface	19.93 m² Carrez
Niveau / étage	7
Balcon	Non
Parking	Oui n°35
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	350 €
Fonds de travaux (annuel)	50 €
Taxe foncière (2025)	414 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/12/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/10/2021 - 30/09/2030)
Loyer annuel HT	4 050 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL avec une garantie à 1 % en hausse
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 étudiante récente, au cœur du campus Saint-Charles, offrant un accès privilégié à l'université d'Aix-Marseille. Aménagement des locaux d'exploitation pour environ 50 000 € HT charge STUDEA. Le vendeur a payé l'ensemble du Kit Linge, Vaisselle, Matelas Oreillers, Couette. Les photos associées sont celles du bien. Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables (795 €) et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an. Loyer après indexation au 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 23/12/2025 à 12:03