



By Revenu Pierre

## Studéa Croix d'Azur Marseille (13)

### Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5905

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Studéa Croix d'Azur 2 Rue du Pasteur Heuzé 13003, Marseille	<b>Total HT</b>	73 300 €
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr	<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 300 €
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	<b>Montant TVA</b>	1 260 €
Référence cadastrale	Section 812I / n°102, 103, 104, 105 et 112	<b>Total TTC</b>	74 560 €
		<b>Frais Notaire</b>	6 900 €
		<b>Total acte en mains</b>	81 460 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.52 %
		<b>Numéro copropriété</b>	222 + 35 (PKG SS)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	705
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	19.93 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	7
		<b>Balcon</b>	Non
		<b>Parking</b>	Oui n°35
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	350 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans en 3/6/9 - (01/10/2021 - 30/09/2030)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	50 €	<b>Loyer annuel HT</b>	4 050 €
<b>Taxe foncière (2025)</b>	414 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - IRL avec une garantie à 1 % en hausse
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Date de la dernière AG</b>	19/12/2024	<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Copropriété	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	
<b>Année de construction</b>	2012		
<b>DAT et livraison</b>	-	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