

**Studéa Asnières
Asnières-sur-Seine (92)**

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 8306

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Asnières 14 Rue des Frères Chausson 92600, Asnières-sur-Seine
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	NEXITY PARIS NATION 22 rue du Sergent Bauchat 75578, Paris 01.44.68.86.30 lbaptiste@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 O / n°286

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	124 700 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	13 700 €
Montant TVA	2 740 €
Total TTC	127 440 €
Frais Notaire	10 200 €
Total acte en mains	137 640 €
Rentabilité brute HT / HT	4.86 %
Numéro copropriété	93
Numéro d'exploitation	2324
Type de lot	T1
Surface	18.95 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Oui (2.93 m²)
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	354 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	275 €
Dont TOM remboursée	57 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/05/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite Prolongation depuis le 31/08/2020
Loyer annuel HT	6 057 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 85%
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 prudent de prévoir 1.500 € HT pour des travaux / mobiliers. Loyer après indexation au 01/10/2026	

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 16/07/2026 à 17:00