

**Studéa Saint Ouen 1
Saint-Ouen (93)**

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6942

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Studéa Saint Ouen 1 3 rue Aimé Césaire 93400, Saint-Ouen	Total HT	92 200 €
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	FONCIA ASNIERES SUR SEINE 10 rue Maurice Bokanowski 92600, Asnières-sur-Seine 01 46 91 94 50 laurence.breton@foncia.com	Dont prix honoraires HT	7 200 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 440 €
Référence cadastrale	Section I n°55, 62, 86	Total TTC	93 640 €
		Frais Notaire	8 300 €
		Total acte en mains	101 940 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.23 %
		Numéro copropriété	10085 (85)
		Numéro d'exploitation	85
		Type de lot	T1
		Surface	18.42 m² Carrez
		Niveau / étage	5
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	174 €
Fonds de travaux (annuel)	36 €
Taxe foncière (2025)	617 €
Dont TOM remboursée	101 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/11/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2007
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/09/2018 - 31/08/2027)
Loyer annuel HT	4 827 €
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 / mobilier. En 2018 le mobilier a été renouvelé pour un montant de 1175€ HT 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 30/04/2026 à 17:00