

Campus Valmy Park Grenoble (38)

Etudiants - ARTÉMISIA GESTION

NUMÉRO DE DOSSIER : 8211

COORDONNÉES	
Résidence	Campus Valmy Park 5 bd Clémenceau 38000, Grenoble
Exploitant	ARTÉMISIA GESTION 1 place Niki de Saint Phalle 34000, Montpellier 04 99 23 34 47 proprietaires@residencesartemisia.com
Cabinet de Syndic	ANJALYS GESTION IMMOBILIÈRE 31 Place Bellecour 69002, Lyon 02 04 37 43 68 50 dupre@anjalysgestion.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CZ - n°508, 510, 512, 514, 517, 520

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	60 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 500 €
Montant TVA	900 €
Total TTC	61 400 €
Frais Notaire	6 200 €
Total acte en mains	67 600 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	2041
Numéro d'exploitation	C205
Type de lot	T1
Surface	19.53 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	321 €
Fonds de travaux (annuel)	16 €
Taxe foncière (2025)	340 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/11/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2016
DAT et livraison	01/09/2016

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/09/2016 - 31/08/2027)
Loyer annuel HT	3 329 €
Mode d'indexation	Annuelle - Moyenne des indices ILC de l'année précédente plafonné à 1.5%
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	
Loyer après indexation au 01/10/2026 Il est prudent de prévoir 4 K€ HT pour le renouvellement du mobilier / travaux au renouvellement du bail.	

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 31/08/2026 à 17:00