

**Studéa Marcheron
Vanves (92)**

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5422

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Marcheron 26 Rue Raymond Marcheron 92170, Vanves
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	NBGI 19 Rue de la Tour 75116, Paris 16 Passy 01 42 15 80 00 manuel.afonso@nbgi.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 N / n°199, 206

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	105 700 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 600 €
Montant TVA	1 120 €
Total TTC	106 820 €
Frais Notaire	9 400 €
Total acte en mains	116 220 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	46
Numéro d'exploitation	305
Type de lot	T1
Surface	18.70 m ² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	301 €
Fonds de travaux (annuel)	105 €
Taxe foncière (2025)	351 €
Dont TOM remboursée	40 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	19/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	31/08/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 08/11/2021
Loyer annuel HT	5 281 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 85% plafonné à 2%
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	
<p>Il existe un contentieux engagé par le syndicat des copropriétaires contre les parties à la construction, dont les conséquences positives ou négatives resteront contractuellement à la charge/bénéfice du vendeur. Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an. Il est raisonnable de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux.</p>	

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 23/06/2026 à 17:34