



By Revenu Pierre

Studéa Val d'Europe 1 Serris (77)

Etudiants - NEXITY STUDEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 4520C

COORDONNÉES	
Résidence	Studéa Val d'Europe 1 7 Cours de la Garonne 77700, Serris
Exploitant	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr
Cabinet de Syndic	ETHICA GESTION 64 avenue du Marechal de Lattre Tassigny 94410, Saint-Maurice 06.46.88.80.89 agence@ethicagestion.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC n°240

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	88 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 800 €
Montant TVA	1 560 €
Total TTC	90 360 €
Frais Notaire	7 900 €
Total acte en mains	98 260 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	594
Numéro d'exploitation	232
Type de lot	T1
Surface	20.63 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	344 €
Fonds de travaux (annuel)	41 €
Taxe foncière (2024)	391 €
Dont TOM remboursée	26 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	05/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 15/12/2015
Loyer annuel HT	4 882 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété (956 €) et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an. Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour des travaux ou mobilier. Loyer après indexation au 16/12/2024. <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2377E2821169O> Lors de l'AG 2024 un point d'information soumis au vote a été communiqué aux copropriétaires, concernant l'étude du ravalement de façade (rejeté par les copropriétaires). Il est prudent de prévoir un budget de 1.740 € HT pour couvrir ce sujet dans les années à venir (sur la base d'une estimation à 250 K€ HT). Une garantie de dépassement de travaux de 3 ans sera mise en place sur le lot afin que Le Revenu Pierre couvre toute dépense supérieure à 1.740 € HT concernant ces travaux de ravalement de façade.

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 - M4-1 le 03/12/2025 à 18:42