

**Les Estudines Yser
Bordeaux (33)**

Etudiants - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 8043

COORDONNÉES	
Résidence	Les Estudines Yser 183 cours de l'Yser 33000, Bordeaux
Exploitant	RESIDE ETUDES 32 rue Guersant 75017, Paris 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70 relations.propretaires@reside-etudes.fr
Cabinet de Syndic	LINCOLN FRANCOIS 1ER 32 rue Guersant 75017, Paris 01.53.23.44.64 lincolnfrancois1@lfp-syndic.fr
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CS n°123

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	76 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	1 000 €
Montant TVA	200 €
Total TTC	76 700 €
Frais Notaire	7 500 €
Total acte en mains	84 200 €
Rentabilité brute HT / HT	4.5 %
Numéro copropriété	334 + 540 (PKG)
Numéro d'exploitation	B012
Type de lot	T1
Surface	18.31 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Oui, n°39
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	12 €
Taxe foncière (2025)	274 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	28/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1992
DAT et livraison	11/08/1992

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (07/11/2023 - 06/11/2032)
Loyer annuel HT	3 449 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonné 2.30%
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	
Loyers non soumis à TVA, taux de rentabilité présenté sur prix TTC. Un PPPT a été approuvé lors de l'AG 2025, il est donc prudent de prévoir un montant de 8600€ pour ce lot de travaux possible.	

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 06/03/2026 à 17:34