

### Jean Cocteau Paris (75)

## Etudiants - NEXITY STUDEA

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5190**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Jean Cocteau 50-58 av de la porte des poissonniers 75018, Paris
<b>Exploitant</b>	NEXITY STUDEA 19 Rue de Vienne 75008, Paris 08 Élysée 0820 830 820 studea-proprietaires- region1@nexity.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	IMAX GESTION CABINET LEVEILLE/L'ERABLE 23, rue Dagobert 92110, Clichy 01.40.62.63.40
<b>Notaire programme</b>	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section CA n°2, 3, 4, et section CB n°4, 6

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	130 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	9 000 €
<b>Montant TVA</b>	1 800 €
<b>Total TTC</b>	131 800 €
<b>Frais Notaire</b>	10 400 €
<b>Total acte en mains</b>	142 200 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5 %
<b>Numéro copropriété</b>	147
<b>Numéro d'exploitation</b>	416
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	18.02 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	4
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	D

## DONNÉES FINANCIÈRES

<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	274 €
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	108 €
<b>Taxe foncière (2023)</b>	420 €
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €
COPROPRIÉTÉ	
<b>Date de la dernière AG</b>	26/06/2024
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Copropriété
<b>Année de construction</b>	2008
<b>DAT et livraison</b>	-

## DONNÉES D'EXPLOITATION

<b>Durée et début du bail</b>	Tacite prolongation depuis le 30/03/2020
<b>Loyer annuel HT</b>	6 465 €
<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - ICC à 80%
<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non

## COMMENTAIRE

Il est raisonnable de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. Lors de l'AG 2024 (point 17) l'exploitant a eu l'accord des propriétaires pour la rénovation des locaux de services à ses frais exclusifs. Une provision pour charges récupérables est payée par l'exploitant à chaque trimestre en même temps que le loyer. Loyer minimum après indexation au 01/10/2024.

### 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 18/10/2024 à 17:55**