

**Studéa Yléo  
Nantes (44)**

**Etudiants - NEXITY STUDEA**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 6971**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Studéa Yléo 8 Rue Konrad Adenauer 44000, Nantes	<b>Total HT</b>	67 100 €
<b>Exploitant</b>	NEXITY STUDEA 67 rue Arago 93585, Saint-Ouen 0820 830 820 studea-proprietaires-region1@nexity.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	FONCIA VENDEE CENTRAL IMMOBILIER 21 cours Louis Guedon 85100, Les Sables-d'Olonne 02 51 68 88	<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 100 €
<b>Notaire programme</b>	OFFICE NOTARIAL RICQ 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 Christine.ricq@60104.notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	1 220 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section CT n°47, 50, 57, 60	<b>Total TTC</b>	68 320 €
		<b>Frais Notaire</b>	6 400 €
		<b>Total acte en mains</b>	74 720 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	4.62 %
		<b>Numéro copropriété</b>	110
		<b>Numéro d'exploitation</b>	5617
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	17.73 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	6
		<b>Balcon</b>	Non
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	341 €
Fonds de travaux (annuel)	28 €
Taxe foncière (2025)	288 €
Dont TOM remboursée	37 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	07/11/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	12/12/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 31/08/2021
Loyer annuel HT	3 100 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL 85% plafonnée 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>La résidence bénéficie d'un emplacement idéal, sur l'île de Nantes. Une provision pour charges récupérables est payée par l'exploitant à chaque trimestre en même temps que le loyer. Il est raisonnable de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux. A noter qu'il apparaît sur la facture du T4 2025 le changement du micro-onde ainsi que du réfrigérateur.</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 17/03/2026 à 09:54**