



By Revenu Pierre

Study'o Talence Gambetta Talence (33)

Etudiants - AQUITAINE HOSPITALITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6949

COORDONNÉES	
Résidence	Study'o Talence Gambetta 224, cours Gambetta 33400, Talence
Exploitant	AQUITAINE HOSPITALITY 3, Impasse Rudolf Diesel 33700, Mérignac 05 56 46 19 19 contact@aquitainepromotion.fr
Cabinet de Syndic	ABAUQUE GESTION 71 avenue du Truc 33700, Mérignac 05.57.02.03.20
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AN - n°338, 339

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	67 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 100 €
Montant TVA	1 220 €
Total TTC	68 320 €
Frais Notaire	6 400 €
Total acte en mains	74 720 €
Rentabilité brute HT / HT	4.73 %
Numéro copropriété	40
Numéro d'exploitation	317 (A314 plan)
Type de lot	T1
Surface	20.43 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	258 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	648 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/11/2025
Propriété des locaux d'exploitation	exploitant
Année de construction	2009
DAT et livraison	31/08/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/10/2021 - 30/09/2030)
Loyer annuel HT	3 171 €
Mode d'indexation	Annuelle - ICC plafonnée à 1.5% du loyer précédent
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	
Il est prudent de prévoir 2.500 € HT pour des travaux / mobilier. Loyer après indexation au 01.09.2025 En 2025 il a été présenté le PPPT avec 3 scénarios, refusée (allant de 313.000€ à 1.083.000€ hors honos syndic sur 10 ans) voir synthèse AG	

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 13/05/2026 à 12:02