

Student Time
Saint-Martin-le-Vinoux (38)

Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 6709

COORDONNÉES	
Résidence	Student Time 72 Av. Général Leclerc 38950, Saint-Martin-le-Vinoux
Exploitant	UXCO 172 Rue Raimon de Trencavel 34075, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com
Cabinet de Syndic	CITYA 9 Rue Joinville 75019, PARIS 01 40 36 82 09
Notaire programme	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
Référence cadastrale	Section AX - n°435

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	63 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 000 €
Montant TVA	1 000 €
Total TTC	64 000 €
Frais Notaire	6 200 €
Total acte en mains	70 200 €
Rentabilité brute HT / HT	5.4 %
Numéro copropriété	161
Numéro d'exploitation	505
Type de lot	T1
Surface	21.30 m ² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	267 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	174 €
Dont TOM remboursée	25 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	03/02/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2020
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme - (15/09/2019 au 14/09/2029)
Loyer annuel HT	3 400 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 6%/période
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

Résidence située à côté des écoles supérieures et du tram. Elle propose de belles prestations avec de chaleureux espaces communs (babyfoot, salle de co-working, salle de fitness...) L'exemplaire de bail dont nous disposons est le seul exemplaire détenu tant par le vendeur que par l'exploitant. Le mail d'échange entre nos services et l'exploitant reprend les conditions essentielles du bail.

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 11/03/2026 à 12:08