



Île-de-France

Joinville Le Pont(94)

Résidence étudiante Studéa Joinville Centre

NEXITY STUDEA

LMNP

Prix : **101 400,00€ FAI** (Frais d'agence inclus)

Estimation des honoraires de notaire : **10 103,00€**

Sous réserve de validation par le Notaire (à + ou - 500€)



Nouveau bail de 9 ans à la signature de l'acte

[Voir le site](#)

[Voir la visite virtuelle](#)

DESCRIPTIF PRODUIT - LOT 12

Lot numéro trois mille cinq (3005) :

Dans le bâtiment unique, escalier A, étage mezzanine, première à gauche, porte à droite, en accédant par l'ascenseur, un studio n°012 comprenant: séjour avec cuisine, salle d'eau avec W.C., placard.

Et les quatre-vingt-treize /dix millièmes (93 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

SYNTHÈSE PRODUIT

VISIBILITÉ

Segment :	Résidence étudiante
Exploitant :	NEXITY STUDEA
Echéance bail :	31/10/2034
Actabilité :	03/06/2025
Livraison :	2015

RENTABILITÉ

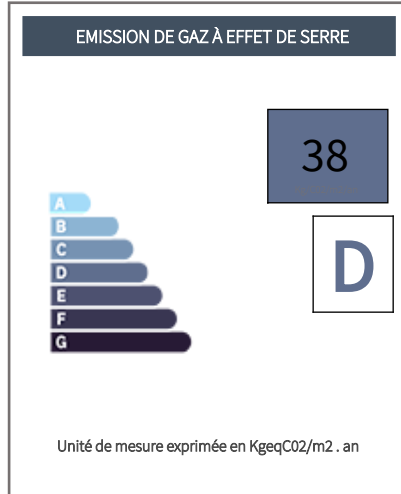
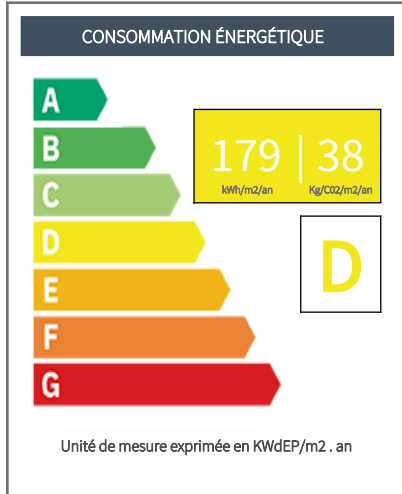
Rentabilité brute :	4,50%
Loyer (HT / AN) :	4 565,87€
Indexation :	IRL / INSEE Variation 85% ILR plafonnée à 2
Budget prév. travaux (ttc) :	0,00€

Quote-part Taxe Foncière à la charge du propriétaire : **785,00€**

Interlocuteur redevable TEOM : **Bailleur / Propriétaire**

Charges non récupérables : **179,68€**

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE DU LOGEMENT

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages : (chauffage, eau chaude, climatisation, éclairage, auxiliaires)

Prix moyen indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

Entre

170€

Et

280€

par an

LA RÉSIDENCE

 40 Rue de Paris, 94340 Joinville-le-Pont

Localisation & quartier

Située au 40 rue de Paris, 94340 Joinville-le-Pont, cette résidence moderne, ouverte en septembre 2015, se trouve en centre-ville, à deux pas des bords de la Marne et du bois de Vincennes, dans un cadre agréable alliant tranquillité et vitalité locale

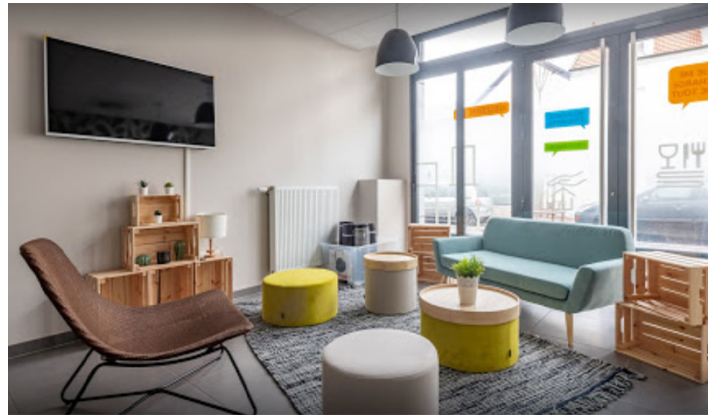
Accès & transports

À environ 450-500m de la gare RER A (Joinville-le-Pont), reliant Paris en une quinzaine de minutes.

Plusieurs lignes de bus à proximité (n°112, 101, 106, 108, 110, 201, 281, Noctilien N33), dont une ligne directe vers le métro Château de Vincennes (ligne 1)

Universités et écoles à proximité

Un environnement principalement orienté vers l'éducation secondaire et professionnelle : lycées divers (Robert Schuman, Teilhard de Chardin, Marcelin Berthelot), ainsi que l'Institut d'études du développement économique et social (UFR 15) et l'École du Breuil (jardin botanique). Ce pôle attire davantage un public en formation post-bac ou en alternance



LES CHIFFRES CLEFS GESTIONNAIRE

CHIFFRES CLÉS - Nexity Studéa



Présence dans + de 50 villes universitaires en France et en Suisse



150 résidences étudiantes



Un taux d'occupation moyen de 97,1%



CA. en 2023 : 128 M€



+ de 27 000 locations par an



250 collaborateurs (en 2022)

SYNTHÈSE DU BAIL COMMERCIAL

Obligations du Preneur (Locataire)

- **Entrée en jouissance :**
*Prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent à l'entrée en jouissance.
Jouir des biens loués en bon père de famille et se conformer au règlement de copropriété.*
- **Entretien des locaux :**
*Entretenir les logements et le mobilier en bon état d'entretien et de réparation locative.
Restituer les locaux en bon état à la fin du bail, avec un état des lieux contradictoire.*
- **Charges et taxes :**
*Rembourser au bailleur la quote-part des charges récupérables.
Assumer les dépenses afférentes aux services de para-hôtellerie.*
- **Assurance :**
*Contracter des assurances couvrant les risques d'incendie, d'explosion, de vols, de dégâts des eaux, etc.
Justifier de ces assurances à la demande du bailleur.*
- **Mobilier :**
*Entretenir le mobilier et les équipements mis à disposition.
Demander au bailleur le remplacement du mobilier et des équipements si nécessaire.*
- **Sous-location :**
Peut sous-louer les locaux sans remettre en cause l'unité économique d'exploitation.

Obligations du Bailleur (Propriétaire)

- **Réparations et travaux :**
*Assumer les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.
Réaliser les travaux nécessaires pour remédier à la vétusté ou mettre en conformité avec la loi.*
- **Charges et taxes :**
*Payer les impôts, taxes et redevances dont il est le redevable légal, y compris les taxes foncières.
Assumer les frais de gestion du local ou de l'immeuble.*
- **Garantie de jouissance paisible :**
*Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux.
Permettre un usage conforme à la destination du bail.*
- **Clause d'exclusivité commerciale :**
Ne pas exploiter ou louer des lots pour une activité similaire à celle du preneur.
- **Informations et diagnostics :**
*Informar le preneur des risques et pollutions liés aux biens loués.
Fournir le diagnostic de performance énergétique.*
- **Cession et sous-location :**
*Autoriser la cession du bail sous certaines conditions.
Informar le preneur de tout défaut de paiement du locataire en cas de cession.*

SYNTHÈSE DU DERNIER PROCÈS VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

06/05/2025 :

Résolutions votées

Adoptées à la majorité simple (article 24)

1. Désignation du président, scrutateur et secrétaire de séance
2. Approbation des comptes 2024 (charges nettes : 135 114,05 €)
3. Actualisation du budget 2025 à 130 000 € (au lieu de 101 820 €)
4. Approbation du budget prévisionnel 2026 : 130 000 €
5. Travaux financés à 100 % par STUDEA :
 - Rénovation du hall d'entrée
 - Aménagement de l'espace coworking (cafétéria) et éventuellement de la laverie
 - Installation de climatisations dans le bureau d'accueil et espaces communs
- 6.
7. Individualisation du contrat de fourniture d'eau (travaux financés par STUDEA, entreprise ISTA retenue)

Adoptées après second vote (article 24, faute de majorité absolue à l'article 25)

1. Consultation obligatoire du Conseil Syndical pour tout contrat > 2 000 € HT
2. Mise en concurrence obligatoire pour tout marché > 2 000 € HT

Points d'information

- Modalités de demande d'inscription à l'ordre du jour (décret du 17 mars 1967 modifié)
- Espace Client MyNexity : accès aux documents, suivi des comptes, déclarations d'incidents, etc.
- Qualité de l'eau : document disponible sur l'extranet client