



Provence-Alpes-Côte d'Azur

Marseille(13)

Résidence étudiante Studéa Marseille Timone

NEXITY STUDEA

LMNP

Prix : **80 500,00€ FAI** (Frais d'agence inclus)

Estimation des honoraires de notaire : **8 400,00€**

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 310

Lot numéro cent quatre vingt dix neuf (199) :

Un appartement de type 1 situé au troisième étage portant le numéro 310 sur le plan dudit niveau comprenant un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine et placard, et une salle d'eau avec WC.

Avec les soixante dix millièmes (60 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

SYNTHÈSE PRODUIT

VISIBILITÉ

Segment :	Résidence étudiante
Exploitant :	NEXITY STUDEA
Echéance bail :	Acte + 9 ans
Actabilité :	05/06/2025
Livraison :	2011

RENTABILITÉ

Rentabilité brute :	4,39%
Loyer (HT / AN) :	3 534,72€
Indexation :	IRL / INSEE Variat° annuelle 85% IRL, plafonnée à 2
Budget prév. travaux (ttc) :	0,00€

Quote-part Taxe Foncière à la charge du propriétaire : **708,00€**

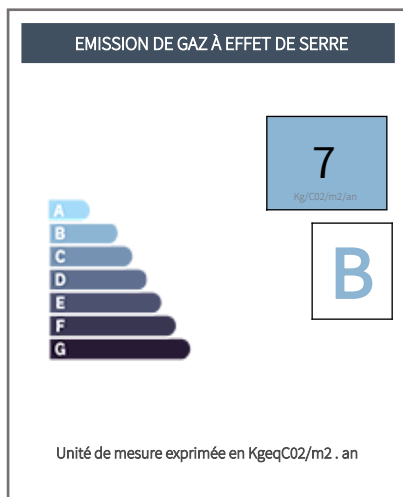
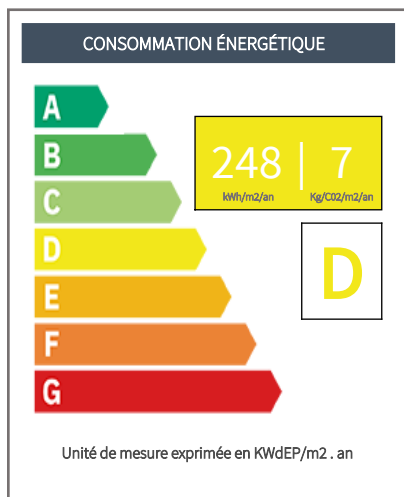
Interlocuteur redevable TEOM : **Bailleur / Propriétaire**

Charges non récupérables : **325,05€**



FICHE PRODUIT REVENTE LMNP

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 **340** Et **510€** par an

LA RÉSIDENCE



9 Rue du Canada, 13010 Marseille

Studéa Marseille Timone – Une résidence au cœur du pôle santé

Située au 9-11 rue du Canada, dans le 10^e arrondissement de Marseille, la résidence Studéa Marseille Timone est idéalement placée pour les étudiants en médecine, pharmacie ou odontologie. Elle se trouve au pied de la Faculté de Médecine et à quelques minutes du métro M1, permettant un accès rapide au centre-ville et au Vieux-Port.

Un quartier dynamique et pratique

Le quartier La Timone est reconnu pour son ambiance étudiante et ses nombreux services :

- Commerces alimentaires à proximité
- Accès rapide aux hôpitaux AP-HM
- À 10 minutes du Vieux-Port en métro
- Proche des arrêts de bus : Timone Gorde, Place V. Pignol, Jean Moulin

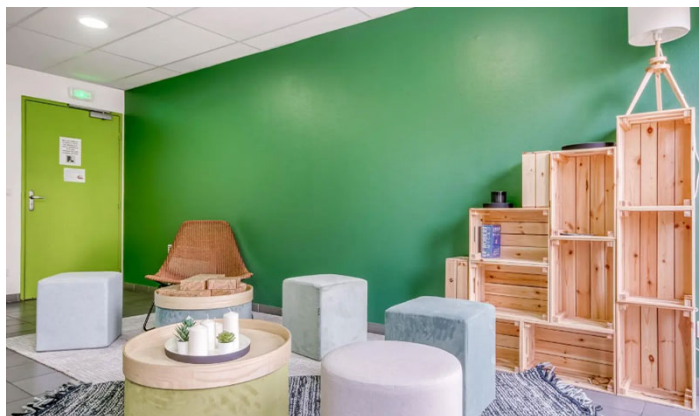
Établissements d'enseignement supérieur à proximité

La résidence est particulièrement adaptée aux étudiants des filières santé et sciences :

- Faculté de Médecine – La Timone
- Faculté de Pharmacie
- Faculté d'Odontologie
- Institut de formation en masso-kinésithérapie
- École de journalisme et de communication d'Aix-Marseille
- Lycée Marie Curie, Lycée Jean-Baptiste Brochier, Institut Saint-Joseph Croix-Rouge

Des logements pensés pour le confort étudiant

Les appartements sont meublés, équipés et connectés : Superficie entre 15 et 23 m², Kitchenette et salle de bain privative, Connexion internet illimitée incluse



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.

Jour des biens en bon père de famille et se conformer au règlement de copropriété.

• Entretien et restitution :

Entretenir les logements et le mobilier en bon état.

Restituer les lieux en bon état d'entretien à la fin du bail.

• Charges et travaux :

Prendre en charge les dépenses afférentes aux services de para-hôtellerie.

Rembourser au bailleur la quote-part des charges récupérables.

• 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 si nécessaire.

• Sous-location :

Peut sous-louer les biens loués sans remise en cause de l'unité économique d'exploitation.

Obligations du Bailleur (Propriétaire)

• Charges et travaux :

Prendre en charge les grosses réparations et les travaux de mise en conformité.

Payer les impôts, taxes et redevances dont il est le redevable légal.

• Garantie de jouissance paisible :

Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux.

Interrompre le versement du loyer en cas de trouble empêchant la jouissance des locaux.

• Clause d'exclusivité commerciale :

Ne pas exploiter ou louer des lots pour des activités similaires à celles du preneur.

• Cession et sous-location :

Autoriser la cession du bail sous certaines conditions.

Informé le preneur de tout défaut de paiement du locataire en cas de cession.

• Informations et diagnostics :

Informé le preneur des risques et pollutions liés aux biens loués.

Fournir le diagnostic de performance énergétique.

• Assemblées de copropriétaires :

Donner mandat au preneur pour le représenter aux assemblées de copropriétaires.

21 MAI 2025

21 MAI 2025

Approbation des comptes

- Exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024
- Charges courantes : 146 591,39 €
- Travaux exceptionnels : 38 448,72 €

2. Budget prévisionnel

- Exercice 2025-2026 : 140 120,00 € voté

3. Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

- Présentation du rapport ACCEO
- Trois scénarios proposés :
 - **Pérennité patrimoniale** : 1 320 € TTC
 - **Optimal ACCEO** : 172 920 € TTC
 - **Gain maximum** : 997 920 € TTC
-
- Le scénario retenu n'est pas précisé dans le PV, mais la cotisation au fonds travaux ALUR évoluera à **2,5 % du montant des travaux votés**

4. Travaux financés par STUDEA

- Rénovation et aménagement :
 - Espace coworking / cafétéria
 - Terrasse
 - Laverie
 - Espaces verts (terrain de pétanque et potager partagé)
-
- **Financement à 100 % par Nexity Studéa**

5. Informations diverses

- Loi Climat et Résilience : obligation du PPT
- Loi ALUR : assurance responsabilité civile obligatoire pour tous les copropriétaires
- Modalités de demande d'inscription à l'ordre du jour
- Accès à l'espace privé MyNexity
- Qualité de l'eau : document disponible sur l'extranet