

## Sainte-Marthe Avignon (84)

### Etudiants - RAPHIE

NUMÉRO DE DOSSIER : 6145

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Sainte-Marthe 6 Route de Lyon 84000, Avignon
<b>Exploitant</b>	RAPHIE 6 Route de Lyon 84000, Avignon 06 80 52 12 55
<b>Cabinet de Syndic</b>	AB2J IMMOBILIER 4, rue collège d'Annecy 84000, Avignon 04 90 82 40 62 contact@ab2j-gestion.fr
<b>Notaire programme</b>	SELARL ROMAIN BOX ET PEGGY MONTESINOS, NOTAIRES ASSOCIÉS 40 grand Rue 88340, Le Val d'Ajol, 03.29.30.66.33 romain.box@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section IN/N°2, 494, 163, 168, 169, 170, 171, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 198

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	103 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	8 000 €
<b>Montant TVA</b>	1 600 €
<b>Total TTC</b>	104 600 €
<b>Frais Notaire</b>	8 900 €
<b>Total acte en mains</b>	113 500 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.01 %
<b>Numéro copropriété</b>	275
<b>Numéro d'exploitation</b>	C410
<b>Type de lot</b>	T2
<b>Surface</b>	34.89 m² Carrez
<b>Niveau / étage</b>	4
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	561 €
Fonds de travaux (annuel)	102 €
Taxe foncière (2024)	708 €
Dont TOM remboursée	134 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/10/2021 - 30/09/2030
Loyer annuel HT	6 191 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
La résidence est composée à 55% d'étudiants et à 45% de courts-moyens séjours. Résidence reprise par RAPHE début 2020 au groupe Alomea, après 6 années de gestion. Le nouvel exploitant a eu l'accord en ag 2020 des copros, pour la réalisation de travaux dans les communs à ses frais.	

#### 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 20/11/2025 à 10:32**