

Côté Rambla Montpellier (34)

Etudiants - LOKORA

NUMÉRO DE DOSSIER : 8296

COORDONNÉES	
Résidence	Côté Rambla Cité Universitaire des grisettes, 187 Rambla des Calissons 34000, Montpellier
Exploitant	LOKORA 64 rue de l'Aurore 75009, Paris 09 Opéra 06 48 49 65 33 compta@lokora.fr
Cabinet de Syndic	ANJALYS GESTION IMMOBILIÈRE 31 Place Bellecour 69002, Lyon 02 04 37 43 68 50 dupre@anjalysgestion.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section DZ / n°128 et EK n°284

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	56 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 100 €
Montant TVA	1 020 €
Total TTC	57 120 €
Frais Notaire	5 800 €
Total acte en mains	62 920 €
Rentabilité brute HT / HT	5.58 %
Numéro copropriété	114
Numéro d'exploitation	B3.09 (B39)
Type de lot	T1
Surface	19.04m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	A

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	215 €
Fonds de travaux (annuel)	35 €
Taxe foncière (2025)	232 €
Dont TOM remboursée	49 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/06/2019 - 31/05/2028)
Loyer annuel HT	3 130 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC capée entre -2.4% et +2.4%/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	
Ex résidence Sogerely reprise en 2019 par Global Exploitation puis par Lokora, qui a mis en place un nouveau bail, avec un loyer 12% en dessous de celui d'origine. Cette restructuration a permis une exploitation à 100 % étudiants. Mandat de gestion : 3€ HT par trimestre	

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 28/08/2026 à 17:00