

**Le 124
Marseille (13)**

Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 6660B

COORDONNÉES	
Résidence	Le 124 124 Bd National 13003, Marseille
Exploitant	UXCO 172 Rue Raimon de Trencavel 34075, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com
Cabinet de Syndic	CITYA CASAL ET VILLEMALN IMMOBILIER 66, avenue du Prado 13006, Marseille 04 91 13 36 00
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section I n°109

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	50 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 500 €
Montant TVA	900 €
Total TTC	51 400 €
Frais Notaire	5 400 €
Total acte en mains	56 800 €
Rentabilité brute HT / HT	6.19 %
Numéro copropriété	85
Numéro d'exploitation	510
Type de lot	T1
Surface	19.16 m ² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	312 €
Fonds de travaux (annuel)	29 €
Taxe foncière (2025)	265 €
Dont TOM remboursée	71 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	24/04/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2015
DAT et livraison	28/08/2015

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	8 ans et 3 mois en 3/6/9 (01/01/2021 - 31/03/2029)
Loyer annuel HT	3 128 €
Mode d'indexation	Triennale - ICC plafonné à 1,5% /an
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

Afin de garantir un niveau de qualité, de sécurité et de pérennité de la résidence, le preneur doit maintenir une société de gardiennage spécialisée dans le domaine de la sécurité. L'estimation prévisionnelle de charges globale imputable au bailleur sera en conséquence de vingt-neuf euros hors taxes (29 € HT) par mois.

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 21/04/2026 à 11:44