

**Sainte-Marthe
Avignon (84)**

Etudiants - RAPHIE

NUMÉRO DE DOSSIER : 6856

COORDONNÉES	
Résidence	Sainte-Marthe 6 Route de Lyon 84000, Avignon
Exploitant	RAPHIE 6 Route de Lyon 84000, Avignon 06 80 52 12 55
Cabinet de Syndic	AB2J IMMOBILIER 4, rue collège d'Annecy 84000, Avignon 04 90 82 40 62 contact@ab2j-gestion.fr
Notaire programme	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
Référence cadastrale	Section IN/N°2, 494, 163, 168, 169, 170, 171, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 198

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	60 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	4 800 €
Montant TVA	960 €
Total TTC	61 760 €
Frais Notaire	6 000 €
Total acte en mains	67 760 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	49
Numéro d'exploitation	A222
Type de lot	T1
Surface	18.52 m ² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	308 €
Fonds de travaux (annuel)	26 €
Taxe foncière (2025)	537 €
Dont TOM remboursée	102 €
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	3 650 €
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 RAPHIE 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. Loyer après indexation 01.10.2025	

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 10/07/2026 à 14:19