

**Campus Canebière
Marseille (13)**

Etudiants - ARTÉMISIA GESTION

NUMÉRO DE DOSSIER : 8036

COORDONNÉES	
Résidence	Campus Canebière 9 rue Sénac 13001, Marseille
Exploitant	ARTÉMISIA GESTION 1 place Niki de Saint Phalle 34000, Montpellier 04 99 23 34 47 proprietaires@residencesartemisia.com
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section A n°83, 115, 116, 124, 181, 184, 185, 186, 197

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	97 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 600 €
Montant TVA	1 920 €
Total TTC	99 520 €
Frais Notaire	8 400 €
Total acte en mains	107 920 €
Rentabilité brute HT / HT	5.61 %
Numéro copropriété	114
Numéro d'exploitation	A508
Type de lot	T2
Surface	31.34 m ² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	438 €
Fonds de travaux (annuel)	105 €
Taxe foncière (2025)	945 €
Dont TOM remboursée	247 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	05/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/07/2023 - 30/06/2032)
Loyer annuel HT	5 479 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonné à 2.5%
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

Il est prudent de prévoir des travaux de rénovation de l'appartement prévus en mai 2026 (4.500 € HT), entraînant une possible augmentation du loyer de 9% non comprise dans le loyer présenté pour ce lot, soit un rendement de 5,85%. Lesdits travaux étant conditionnés. Fin janvier 2026 l'exploitant nous a indiqué attendre le retour du conseil syndical à ce sujet. L'exploitant nous a, par ailleurs, confirmé la levée des conditions suspensives mentionnées à l'article 2 du bail.

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 02/07/2026 à 18:07