



By Revenu Pierre

## Les Lys Montigny-en-Gohelle (62)

### EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6518

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Lys 160 Rue Henri Barbusse 62640, Montigny-en-Gohelle	<b>Total HT</b>	100 200 €
Exploitant	EMEIS 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@emeis.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	ORPEA 12 rue Jean Jaurès 92813, Puteaux Cedex 01.47.75.78.07 syndic.benevole@orpea.net	<b>Dont prix honoraires HT</b>	11 200 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	2 240 €
Référence cadastrale	Section AB - n°1037	<b>Total TTC</b>	102 440 €
		<b>Frais Notaire</b>	8 400 €
		<b>Total acte en mains</b>	110 840 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.09 %
		<b>Numéro copropriété</b>	66
		<b>Numéro d'exploitation</b>	66
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	21.27 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	2
		<b>Balcon</b>	Non
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
		NOUVEAU BAIL	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	0 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans en 3/6/9 à compter de la signature de l'acte
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	0 €	<b>Loyer annuel HT</b>	6 100 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	252 €	<b>Mode d'indexation</b>	Triennale
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Date de la dernière AG</b>	06/11/2024	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>		COMMENTAIRE	
<b>Année de construction</b>	2007	Prévoir 5.000 € HT pour le renouvellement du mobilier.	
<b>DAT et livraison</b>	-		

#### 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 16/12/2025 à 11:11