

Mille Soleils Le Muy (83)

Seniors - EMERA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6503

COORDONNÉES	
Résidence	Mille Soleils 411 Bd Charles de Gaulle 83490, Le Muy
Exploitant	EMERA 45, Allée des Ormes 06250, Mougins 04 92 990 990 contact@emera.fr
Cabinet de Syndic	PROPERTIMO BY CONSULTIM 3, allée Alphonse Fillion 44120, Vertou 02 49 62 01 60
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL RICQ 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 Christine.ricq@60104.notaires.fr
Référence cadastrale	Section AD n°313

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	195 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	19 200 €
Montant TVA	3 840 €
Total TTC	199 040 €
Frais Notaire	14 900 €
Total acte en mains	213 940 €
Rentabilité brute HT / HT	5.25 %
Numéro copropriété	42
Numéro d'exploitation	306
Type de lot	T3
Surface	58.88 m ² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Une terrasse accessible de 17,17 m ²
Parking	Non
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	1404 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/08/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2020
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme - (31/12/2020 - 30/09/2032)
Loyer annuel HT	10 244 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL plafonné à 6%/période
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Ce lot se trouve dans l'extension neuve livrée en 2020, jouxtant l'EHPAD Milles soleils Emera. La filiale d'exploitation de cette résidence seniors fait des pertes en 2024 (CA : 813k€ pour un résultat net de -87k€)	

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 13/05/2026 à 11:58