

**Les Jonquilles
Marseille (13)**

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 8125

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jonquilles 130 Chemin des Jonquilles 13013, Marseille
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES 11 Allée Dusquesne 44000, NANTES 02 72 65 79 10 infogestionbsrs@gmail.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section 886H / n°88, 90, 92, 94, 96, 39, 40, 41

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	146 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	14 400 €
Montant TVA	2 880 €
Total TTC	149 280 €
Frais Notaire	11 800 €
Total acte en mains	161 080 €
Rentabilité brute HT / HT	5.67 %
Numéro copropriété	11
Numéro d'exploitation	11
Type de lot	T1
Surface	20.32 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	371 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	609 €
Dont TOM remboursée	162 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	22/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2009
DAT et livraison	10/11/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/01/2023 - 31/12/2031)
Loyer annuel HT	8 305 €
Mode d'indexation	Annuelle - PPHPA
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	
Résidence de très haut standing, avec une spécialisation dans la prise en charge de la maladie d'Alzheimer.	

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 19/05/2026 à 17:04