

**Saint Luc
Marseille (13)**

EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6314

COORDONNÉES	
Résidence	Saint Luc 47 avenue des Trois Lucs 13012, Marseille
Exploitant	EMEIS 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@emeis.com
Cabinet de Syndic	ORPEA 12 rue Jean Jaurès 92813, Puteaux Cedex 01.47.75.78.07 syndic.benevole@orpea.net
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section B n°95

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	157 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	14 000 €
Montant TVA	2 800 €
Total TTC	159 800 €
Frais Notaire	11 800 €
Total acte en mains	171 600 €
Rentabilité brute HT / HT	5.7 %
Numéro copropriété	20
Numéro d'exploitation	5
Type de lot	T1
Surface	20.51 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	647 €
Dont TOM remboursée	169 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/09/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/07/2022 au 30/06/2031)
Loyer annuel HT	8 944 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 4%
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 grand standing notée 9,5/10 par le site MDRS.fr Loyer après indexation au 01/07/2025.	

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 03/12/2025 à 18:26