

**Domaine de Fontfrède  
Marseille (13)**

**EHPAD - OMERIS RÉSIDENCES**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 2896**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Domaine de Fontfrède 6 Avenue de Château Gombert 13013, Marseille
<b>Exploitant</b>	OMERIS RÉSIDENCES 22 rue Pasteur 69300, Caluire 04.78.60.38.71 omeris@omeris.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	FONCIA SAINT-LOUIS 264 rue Garibaldi 69003, Lyon 03 04 72 84 52 12
<b>Notaire programme</b>	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section L / n°146, 149, 151

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	162 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 000 €
<b>Montant TVA</b>	1 200 €
<b>Total TTC</b>	163 200 €
<b>Frais Notaire</b>	12 800 €
<b>Total acte en mains</b>	176 000 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.13 %
<b>Numéro copropriété</b>	61
<b>Numéro d'exploitation</b>	RC22
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	21.03 m <sup>2</sup>
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	246 €
Fonds de travaux (annuel)	12 €
Taxe foncière ( )	493 €
Dont TOM remboursée	143 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/10/2020
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2011 / 2012 (rénovation et extension)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois - (20/08/2011 - 19/05/2023)
Loyer annuel HT	8 303 €
Mode d'indexation	Annuelle - ICC plafonné EHPAD
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

#### COMMENTAIRE

Ce lot se trouve dans l'extension livrée en 2011. Résidence de standing notée 9/10 par le site MDRS.fr Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (7.721 € HT) rentabilité de 4,65%. Il est prudent de prévoir le renouvellement du mobilier au renouvellement du bail, avec un coût maximum de 4.755 € HT à la charge du bailleur.

#### 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 08/09/2022 à 17:22**