



By Revenu Pierre

Saint Luc Marseille (13)

EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6314

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Saint Luc 47 avenue des Trois Lucs 13012, Marseille	Total HT	157 000 €
Exploitant	EMEIS 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@emeis.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	ORPEA 12 rue Jean Jaurès 92813, Puteaux Cedex 01.47.75.78.07 syndic.benevole@orpea.net	Dont prix honoraires HT	14 000 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	2 800 €
Référence cadastrale	Section B n°95	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 m ² Carrez
		Niveau / étage	1
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/07/2022 au 30/06/2031)
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	8 944 €
Taxe foncière (2024)	647 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à 4%
Dont TOM remboursée	169 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
Date de la dernière AG	20/09/2024	Travaux à la charge de l'exploitant	
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant	Classement de résidence de tourisme	
Année de construction	2010		
DAT et livraison	-	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