



By Revenu Pierre

LES JARDINS D'ARTEMIS Marseille (13)

EHPAD - HERMES SANTE

NUMÉRO DE DOSSIER : 5621

| COORDONNÉES | | DÉTAILS DU BIEN VENDU | |
|----------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| Résidence | LES JARDINS D'ARTEMIS 89 Avenue des Butris 13012, Marseille | Total HT | 55 000 € |
| Exploitant | HERMES SANTE 89 Avenue des Butris 13013, Marseille 13 investisseurs@hermes-sante.fr | Dont prix meubles anciens HT | 600 € |
| Cabinet de Syndic | LES LIBERATTEURS 89 Avenue des Butris 13012, Marseille 04.91.35.15.35 centrale-gestion@hermes-sante.fr | Dont prix honoraires HT | 5 000 € |
| Notaire programme | VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr | Montant TVA | 1 000 € |
| Référence cadastrale | Section E n°144-146-148-150 | Total TTC | 56 000 € |
| | | Frais Notaire | 5 600 € |
| | | Total acte en mains | 61 600 € |
| | | Rentabilité brute HT / HT | 8.12 % |
| | | Numéro copropriété | 52 |
| | | Numéro d'exploitation | 31 (110) |
| | | Type de lot | T1 |
| | | Surface | 20.31 m ² Carrez |
| | | Niveau / étage | 1 |
| | | Balcon | oui |
| | | Parking | Non |
| | | Classe énergie | C |

| DONNÉES FINANCIÈRES | | DONNÉES D'EXPLOITATION | |
|---|------------|---|---|
| Charges de copro non récupérables (annuel) | 305 € | Durée et début du bail | 11 ans et 9 mois en 3/6/9 - (01/10/2014 - 30/06/2026) |
| Fonds de travaux (annuel) | 0 € | Loyer annuel HT | 4 465 € |
| Taxe foncière (2025) | 658 € | Mode d'indexation | Annuelle - ICC plafonné à +/- 1,5% |
| Dont TOM remboursée | 172 € | Modalité de paiement des loyers | Trimestriellement à terme échu |
| COPROPRIÉTÉ | | COMMENTAIRE | |
| Date de la dernière AG | 03/07/2025 | Résidence in bonis en 2024 après IS, CA : 4,04 M€, pour un résultat net 783 K€. Provision pour le renouvellement du mobilier. (558€HT par an). Il est prudent de prévoir des travaux / mobilier à hauteur de 10.000 € HT. | |
| Propriété des locaux d'exploitation | Exploitant | Travaux à la charge de l'exploitant | art. 605 et 606 |
| Année de construction | 2002 | Classement de résidence de tourisme | non |
| DAT et livraison | - | | |

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 19/01/2026 à 09:37