



By Revenu Pierre

Les Jardins du Mazet Fos-sur-Mer (13)

EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 5569

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Jardins du Mazet Rue de la Pinède 13270, Fos-sur-Mer	Total HT	94 100 €
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	CITYA SOGEMA MARIGNANE , 04 42 88 08 40 depetrov@citya.com	Dont prix honoraires HT	9 100 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	1 820 €
Référence cadastrale	Section BB / n°214, 284	Total TTC	95 920 €
		Frais Notaire	7 700 €
		Total acte en mains	103 620 €
		Rentabilité brute HT / HT	6 %
		Numéro copropriété	28
		Numéro d'exploitation	28
		Type de lot	T1
		Surface	20.08 m ² Carrez
		Niveau / étage	1
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	214 €	Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/07/2018 - 30/06/2027)
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	5 646 €
Taxe foncière (2024)	287 €	Mode d'indexation	Triennale - ILC , plafonnée à 3%
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Date de la dernière AG	03/06/2024	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation		COMMENTAIRE	
Année de construction	2005	Résidence de standing notée 8/10 par le site MDRS.fr Il est prudent de prévoir 4.500 € HT pour le renouvellement du mobilier, au renouvellement du bail.	
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 03/12/2025 à 18:19