

**Soleil d'Automne
Tarbes (65)**

EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8257

COORDONNÉES	
Résidence	Soleil d'Automne 5 Impasse Dizac 65000, Tarbes
Exploitant	EMEIS 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@emeis.com
Cabinet de Syndic	SAS HOLDING MIEUX VIVRE (ORPEA) 12 Rue Jean Jaures 92800, Puteaux
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BI - N° 123, 126, 400, 402, 406, 407, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 505

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	108 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 800 €
Montant TVA	1 760 €
Total TTC	110 560 €
Frais Notaire	8 900 €
Total acte en mains	119 460 €
Rentabilité brute HT / HT	5.7 %
Numéro copropriété	78
Numéro d'exploitation	224
Type de lot	T2
Surface	28.84 m ² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	651 €
Dont TOM remboursée	113 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	24/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2001
DAT et livraison	31/10/2001

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 à compter de la signature de l'acte
Loyer annuel HT	6 200 €
Mode d'indexation	Annuel - PPHA
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Renouvellement du mobilier à prévoir d'un montant de 4000€ HT	

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 25/05/2026 à 11:01