

**City Résidence Marseille
Marseille (13)**

Affaires - PIERREVAL

NUMÉRO DE DOSSIER : 5179

COORDONNÉES	
Résidence	City Résidence Marseille 515 Rue Saint Pierre 13012, Marseille
Exploitant	PIERREVAL Bd René Descartes Téléport 3 86960, Poitiers 05 49 49 49 00 delphine.tranchant@pierreval.com
Cabinet de Syndic	CGS 40, rue du 14 Juillet - CS 60602 64006, Pau 05.59.27.30.15 contact@syndic-cgs.com
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section D n°176-185-188

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	43 000 €
Prix meubles anciens HT	600 €
Prix honoraires HT	2 000 €
Montant TVA	400 €
Total TTC	43 400 €
Frais Notaire	4 600 €
Total acte en mains	48 000 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	92 + 472 (PKG)
Numéro d'exploitation	419
Type de lot	T1
Surface	21.05 m ² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	
Parking	Oui, n°472
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES

Charges de copro non récupérables (annuel)	438 €
Fonds de travaux (annuel)	25 €
Taxe foncière (2023)	713 €
Dont TOM remboursée	186 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	13/05/2024
Propriété des locaux d'exploitation	copropriété
Année de construction	2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION

BAIL RENOUVELÉ

Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/01/2024 - 31/12/2032)
Loyer annuel HT	2 580 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à 1% du loyer année précédente
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

Les photos associées sont celles du lot. Il est prudent de prévoir 1 K€ HT pour le ravalement des façades.

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 - 2022