

**Le Major
Marseille (13)**

Affaires - RESIDIS GROUPE

NUMÉRO DE DOSSIER : 5431

COORDONNÉES	
Résidence	Le Major 100 Av. du Merlan 13014, Marseille
Exploitant	RESIDIS GROUPE 58 avenue de Wagram 75017, Paris 17 Batignolles- Monceau 01 88 32 51 90 info@residis.fr
Cabinet de Syndic	GESPAC IMMOBILIER 95, rue Borde 13417, Marseille 04 91 61 24 24 contact@gespac-immobilier.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section 893D n°200

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	51 700 €
Prix meubles anciens HT	600 €
Prix honoraires HT	4 200 €
Montant TVA	840 €
Total TTC	52 540 €
Frais Notaire	5 300 €
Total acte en mains	57 840 €
Rentabilité brute HT / HT	7.3 %
Numéro copropriété	48
Numéro d'exploitation	A204
Type de lot	T1
Surface	18.72 m ²
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	141 €
Fonds de travaux (annuel)	43 €
Taxe foncière (2023)	626 €
Dont TOM remboursée	163 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2010
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 27/11/2019 - 26/11/2028
Loyer annuel HT	3 769 €
Mode d'indexation	Triennale ICC plafonné à 1,5% /an
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	
Il est prudent de prévoir 3.000 € HT pour le renouvellement du mobilier sur toute la durée du bail.	

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