

Les opérations de promotion immobilière :

L'ensemble immobilier se compose d'un hôtel de 30 chambres et d'un restaurant dont les devenir financiers sont, du point de vue du promoteur, différents :

- ❖ les murs des chambres d'hôtel sont cédés à des investisseurs privés, générant une marge au niveau du promoteur
- ❖ les murs du restaurant (et plus généralement des «parties communes!» de l'ensemble immobilier) sont conservés par le promoteur dans l'attente de leur cession future à l'exploitant hôtelier, et génèrent donc un loyer au profit du promoteur

Le groupe EVER'INN reste le Gestionnaire Principal des opérations, et pour les raisons de garantie de rentabilité évoquées plus haut, il se substitue dans l'exploitation de chaque ensemble un professionnel qui paiera des loyers fixes, indépendants de son niveau d'activité, pour la location des murs d'hôtel et de restaurant qu'il prendra à bail et duquel il reste garant vis-à-vis des investisseurs. (à l'exception d'un établissement pilote à SAINT JEAN D'ANGELY au travers de la SARL HOTEL EVER n°1, exploité en direct et de quelques opérations spécifiques avec EVERHOTEL GESTION.

Les murs de la partie «HOTEL» de l'exploitation ont été et seront cédés par le promoteur (la société PROMO'INN pour les 5 premiers programmes, puis la SARL EVERTEL PROMO sa filiale par la suite) à des investisseurs privés, dans un schéma fiscal de Location en Meublé Non Professionnelle (LMNP) ou Professionnelle (LMP) à l'exploitant hôtelier.

Ce schéma a été validé en l'espèce par une consultation du CRIDON (Centre de recherche d'information et de documentation Notariales).

Les murs de la partie «RESTAURANT» de l'exploitation, qui ne peuvent être loués meublés à un locataire, échappent donc au dispositif fiscal de la Location Meublée Professionnelle. Ils restent la propriété du promoteur, qui en l'occurrence devient bailleur de murs commerciaux, dans l'attente de la cession de ces murs à l'exploitant lorsque celui-ci se sera donné les moyens de les reprendre grâce à la rentabilité de son affaire.