

Clos Lafitte - Fargues-Saint-Hilaire Fargues-Saint-Hilaire (33)

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 8427A

COORDONNÉES	
Résidence	Clos Lafitte - Fargues-Saint-Hilaire 20 route de Maison Rouge 33370, Fargues-Saint-Hilaire
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER 46-48, rue Carnot 92150, Suresnes 01.57.32.54.18 zbelaidi@domusvi.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AP n°6

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	122 000 €
Dont prix meubles anciens HT	1 000 €
Dont prix honoraires HT	12 000 €
Montant TVA	2 400 €
Total TTC	124 400 €
Frais Notaire	10 100 €
Total acte en mains	134 500 €
Rentabilité brute HT / HT	6.58 %
Numéro copropriété	230
Numéro d'exploitation	224
Type de lot	T1
Surface	20.08 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	32 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	276 €
Dont TOM remboursée	46 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2014
DAT et livraison	07/08/2014

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 31/05/2026
Loyer annuel HT	8 028 €
Mode d'indexation	Triennale - indice EHPAD
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Résidence récente In Bonis, après impôts sur les sociétés en 2024 (CA : 5,73 M € - Résultat net 532 K€). Dans l'hypothèse d'un retour aux loyers d'origine (6.782€HT) la rentabilité serait de 5,55% Taux d'occupation 2025 : 94.3% .	

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 14/09/2026 à 13:31