

Le Jardin des Alisiers L'Isle-Jourdain (86)

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 8312

COORDONNÉES	
Résidence	Le Jardin des Alisiers 4 rue de Puysebert 86150, L'Isle-Jourdain
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	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AL n°37, 81, 82

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	101 260 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 260 €
Montant TVA	1 852 €
Total TTC	103 112 €
Frais Notaire	8 800 €
Total acte en mains	111 912 €
Rentabilité brute HT / HT	6.19 %
Numéro copropriété	184
Numéro d'exploitation	127
Type de lot	T1
Surface	20.12 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	0 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2005 - 2017 (extension)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Bail en tacite prolongation depuis le 21/05/2026
Loyer annuel HT	6 269 €
Mode d'indexation	Annuelle - PPHPA plafonnée à 2%
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	
Compte de résultat positif en 2025 Résultat net de 243 K€. Suite à un échange avec l'exploitant il est prudent de prévoir une baisse de loyer de 15% au renouvellement du bail. Le bail actuel prévoit que le preneur prenne à ses frais les charges de copropriété ainsi que la taxe foncière Taux d'occupation à date de l'AG 2026 : 96.8%	

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 22/07/2026 à 10:40