

Les Eaux Vives Pierrefitte-sur-Aire Pierrefitte-sur-Aire (55)

EHPAD - DOMIDEP

NUMÉRO DE DOSSIER : 5956C

COORDONNÉES	
Résidence	Les Eaux Vives Pierrefitte-sur-Aire 21 rue du moulin 55260, Pierrefitte-sur-Aire
Exploitant	DOMIDEP 8 avenue Yves Brunaud 31170, Colomiers 04 74 43 81 99 myriam.leon@immo-expansion.fr
Cabinet de Syndic	CPR IMMOBILIER 20, place Saint Pierre 55000, Bar-le-Duc 03.29.79.52.15 cprbarleducsyndic@cprimmobilier.fr
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AA n°178, 177, 304

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	93 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 200 €
Montant TVA	2 040 €
Total TTC	95 240 €
Frais Notaire	7 600 €
Total acte en mains	102 840 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	17
Numéro d'exploitation	15
Type de lot	T1
Surface	20.94 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	150 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	0 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/09/2020
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2015
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 11 mois ferme - (01/05/2015 - 31/03/2027)
Loyer annuel HT	5 588 €
Mode d'indexation	Annuelle ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Les Eaux Vives est un ensemble de trois résidences réparties sur trois sites de la Meuse. L'ARS a donné l'autorisation d'ouverture, pour 3 structures neuves sur 3 villages concomitants, ainsi cela permet à l'exploitant des économies d'échelles avec certains postes partagés, et des établissements à taille humaine par rapport à la zone de chalandise. Pierrefitte-sur-Aire (30 lits), Souilly (30 lits) à 16 km, Triaucourt (49 lits) à 24 km. Les 3 résidences Eaux Vives, ont été reprises par Domidep en 2024 au groupe Médicharme qui avait lui même repris ces résidences en 2016 au groupe Protect. Le bail a fait l'objet d'un avenant après la reprise par Domidep et une baisse de loyer de 25%. Le preneur supporte la taxe foncière (184 € /an) et la taxe d'ordures ménagères du lot (article 9 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 - MAJ le 21/10/2025 à 13:38