

**Le Gâtinais
Maise (91)**

EHPAD - CLARIANE (EX-KORIAN)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6556

COORDONNÉES	
Résidence	Le Gâtinais 35 Rue de la Ferté Alais 91720, Maise
Exploitant	CLARIANE (EX-KORIAN) 21 - 25 rue Balzac 75008, Paris 01.55.37.52.00 gestioncopropriete@clariane.fr
Cabinet de Syndic	SWEET HOME IMMOBILIER 46 Rue Anatole France 92300, LEVALLOIS 01 47 39 15 03 sweethome92@wanadoo.fr
Notaire programme	ETUDE CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AD n°326, 324, 305, 340

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	138 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	17 000 €
Montant TVA	3 400 €
Total TTC	141 400 €
Frais Notaire	10 900 €
Total acte en mains	152 300 €
Rentabilité brute HT / HT	6.57 %
Numéro copropriété	36
Numéro d'exploitation	123
Type de lot	T1
Surface	21.00 m ² 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 (2024)	263 €
Dont TOM remboursée	45 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans et 2 mois ferme (01/10/2019 - 31/12/2029)
Loyer annuel HT	9 069 €
Mode d'indexation	Annuelle IRL plafonné à 2,5 %
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 de standing notée 8/10 par le site MDRS.fr Le bail prévoit le renouvellement du mobilier en 2029 pour un montant maximum de 3.500€ HT par chambre, indexée en fonction de l'IRL.	

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 25/08/2025 à 13:53