

**Quatre Saisons
Sainte-Hélène (71)**

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 5338A

COORDONNÉES	
Résidence	Quatre Saisons 11 route de Villeneuve 71390, Sainte-Hélène
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	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section C n°555

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	82 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 100 €
Montant TVA	1 420 €
Total TTC	84 020 €
Frais Notaire	7 100 €
Total acte en mains	91 120 €
Rentabilité brute HT / HT	6.38 %
Numéro copropriété	15
Numéro d'exploitation	14
Type de lot	T1
Surface	18.81 m ²
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	37 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	150 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	23/06/1990
DAT et livraison	23/06/1990

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUEVÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/01/2024 - 31/12/2032)
Loyer annuel HT	5 270 €
Mode d'indexation	Annuelle - 50% de l'indice EHPAD
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	Article 1754 (réparations locatives)
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Loyer après indexation au 01/01/2024.	

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 27/06/2025 à 08:23