

Le Bocage
La-Penne-sur-Huveaune (13)

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 2699

COORDONNÉES	
Résidence	Le Bocage 36 Boulevard Jean Jacques Rousseau 13821, La-Penne-sur-Huveaune
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	CABINET MIA 7 Allée Michel Piquemal 34830, Jacou 06 98 69 85 32 christeleclement@miasyndic.com
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AE / n°170, 173

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	116 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 000 €
Montant TVA	1 200 €
Total TTC	117 200 €
Frais Notaire	9 600 €
Total acte en mains	126 800 €
Rentabilité brute HT / HT	4.7 %
Numéro copropriété	60
Numéro d'exploitation	60
Type de lot	T1
Surface	24
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	100 €	Durée et début du bail	12 ans - 01/04/2014 - 31/03/2026
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	5 452 €
Taxe foncière ()	498 €	Mode d'indexation	
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605 et 606
Date de la dernière AG	18/07/2024	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2005/2009	Résidence complètement réhabilitée en 2009, in bonis. Ce lot se trouve dans l'extension de la résidence.	
DAT et livraison	-		

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 30/01/2023 à 10:34