

Les Portes De Champagne  
Chézy-sur-Marne (02)

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 6276

COORDONNÉES	
Résidence	Les Portes De Champagne 17-25 Grande Rue 02570, Chézy-sur-Marne
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	SCI LE RELAIS 2 allée des Cygnes 33600, Pessac
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AC N°435, 298, 299, 300, 301, 436, 432

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	110 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 000 €
Montant TVA	2 000 €
Total TTC	112 000 €
Frais Notaire	8 800 €
Total acte en mains	120 800 €
Rentabilité brute HT / HT	5.7 %
Numéro copropriété	46
Numéro d'exploitation	106
Type de lot	T1
Surface	20.51 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	176 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	262 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	22/04/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	rénovation et extension en 2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/01/2025 - 31/12/2033)
Loyer annuel HT	6 268 €
Mode d'indexation	Annuelle indice composite ILC et EHPAD (50/50)
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

#### 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 30/01/2026 à 16:54**