

**Les Jardins d'Epinay
Épinay-sur-Seine (93)**

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 8202

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins d'Epinay 2 place du Dr Jean Tarrus 93800, Épinay-sur-Seine
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	SERGIC 7 Rue Konrad Adenauer 77600, Bussy-Saint-Georges 01.64.66.86.67 copro.srs@sergic.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AH / N° 71

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	85 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 400 €
Montant TVA	1 680 €
Total TTC	87 080 €
Frais Notaire	7 700 €
Total acte en mains	94 780 €
Rentabilité brute HT / HT	6.23 %
Numéro copropriété	11 + 93 (cave) + 133 (terrasse)
Numéro d'exploitation	11
Type de lot	T1
Surface	20 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Une terrasse solarium de 9m ²
Parking	Une cave de 7m ² , n°11
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	83 €
Fonds de travaux (annuel)	5 €
Taxe foncière (2025)	736 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	10/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2001
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 30/12/2025
Loyer annuel HT	5 327 €
Mode d'indexation	Annuelle - Indice EHPAD
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Résidence à l'équilibre en 2024 (4,56 M€ de CA pour un résultat net de 27 K€). Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (4635€ HT) rentabilité de 5.43%.	

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 06/05/2026 à 17:00