

**La Palmeraie
Caen (14)**

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 8345

COORDONNÉES	
Résidence	La Palmeraie 2, rue René Cassin 14000, Caen
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	LEROUX CRAMILLY IMMOBILIER 55 rue Jeanne d'Arc 76000, ROUEN 02.32.08.35.40
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HW n°120

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	97 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 600 €
Montant TVA	1 920 €
Total TTC	99 520 €
Frais Notaire	8 500 €
Total acte en mains	108 020 €
Rentabilité brute HT / HT	5.87 %
Numéro copropriété	38
Numéro d'exploitation	207
Type de lot	T1
Surface	19.69 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	420 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	289 €
Dont TOM remboursée	47 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	02/09/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2016
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme (02/01/2016-01/10/2027)
Loyer annuel HT	5 778 €
Mode d'indexation	Annuelle - Indice EHPAD
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 récente, notée 9/10 par le site MDRS.fr, très profitable en 2025 (CA : 5,45 M€ pour un résultat net de 466 K€).	

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 10/07/2026 à 17:00