

**La Fontaine
Marly-le-Roi (78)**

EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6680B

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	La Fontaine 1 Av. de l'Amiral Lemonnier 78160, Marly-le-Roi	Total HT	122 300 €
Exploitant	EMEIS 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@emeis.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	ORPEA 12 rue Jean Jaurès 92813, Puteaux Cedex 01.47.75.78.07 syndic.benevole@orpea.net	Dont prix honoraires HT	12 300 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	2 460 €
Référence cadastrale	Section AB n°45	Total TTC	124 760 €
		Frais Notaire	10 200 €
		Total acte en mains	134 960 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.4 %
		Numéro copropriété	74
		Numéro d'exploitation	219
		Type de lot	T1
		Surface	20.47 m² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	427 €
Dont TOM remboursée	50 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	14/04/2022
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2006
DAT et livraison	06/12/2006

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 à compter de la signature de l'acte
Loyer annuel HT	6 600 €
Mode d'indexation	Annuel - PPHA
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	
Renouvellement du mobilier, à prévoir valeur 3 500 € HT par lot. Résidence de standing notée 9/10 par le site MDRS, dédiée à la prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et troubles apparentés.	

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 17/06/2026 à 17:51