

**Les Vallières
Cagnes-sur-Mer (06)**

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 8230

COORDONNÉES	
Résidence	Les Vallières 13 Chemin des Presses 06800, Cagnes-sur-Mer
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	MIA SYNDIC 4 PLACE OCTOGONALE 77700, Chessy 06 98 69 85 32 christeleclement@miasyndic.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°137, 138, 189, 190

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	134 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	13 200 €
Montant TVA	2 640 €
Total TTC	136 840 €
Frais Notaire	10 400 €
Total acte en mains	147 240 €
Rentabilité brute HT / HT	6.77 %
Numéro copropriété	133
Numéro d'exploitation	208
Type de lot	T1
Surface	20.52 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	B

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	65 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	395 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2011
DAT et livraison	31/03/2011

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 31/03/2023
Loyer annuel HT	9 080 €
Mode d'indexation	Annuelle - 50% de l'indice EHPAD limité à 2%
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 notée 9/10 par le site MDRS.fr, in bonis 8,50 % après IS en 2023, CA : 4,81 M€ - résultat net 409 K€. Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (8.215 € HT) rentabilité de 6.12%. Le bail prévoit une provision pour le renouvellement du mobilier 3% du loyer annuel HT.	

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 20/05/2026 à 17:00