

**Chateau de la Fontaine Aux Cossons
Vaugrigneuse (91)**

EHPAD - RENAISSANCE

NUMÉRO DE DOSSIER : 6451

COORDONNÉES	
Résidence	Chateau de la Fontaine Aux Cossons 12 rue du Marais 91640, Vaugrigneuse
Exploitant	RENAISSANCE , jerome.corbineau@grp-rennaissance.fr
Cabinet de Syndic	LOG'J 8 ter Place Henri d'Astier 94227, CHARENTON LE PONT CEDEX 01.43.19.74.02 contact@log-j.com
Notaire programme	ETUDE CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr
Référence cadastrale	Section C / n°709

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	94 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	11 000 €
Montant TVA	2 200 €
Total TTC	96 200 €
Frais Notaire	8 100 €
Total acte en mains	104 300 €
Rentabilité brute HT / HT	8.24 %
Numéro copropriété	106
Numéro d'exploitation	12
Type de lot	T1
Surface	18.95 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	332 €
Fonds de travaux (annuel)	17 €
Taxe foncière (2024)	252 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	15/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	05/11/2012
DAT et livraison	05/12/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUEVÉ	
Durée et début du bail	11 ans et 11 mois ferme (01/01/2024 - 31/11/2035)
Loyer annuel HT	7 745 €
Mode d'indexation	Annuelle - 70 % de l'Indice EHPAD
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606 (limité à 400k pendant la durée du bail pour le 606)
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 25/08/2025 à 14:53