

**Médicis
Viry-Châtillon (91)**

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 6258F

COORDONNÉES	
Résidence	Médicis 75 rue Francoeur 91170, Viry-Châtillon
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	CABINET MIA 7 Allée Michel Piquemal 34830, Jacou 06 98 69 85 32 christeleclement@miasyndic.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AB - n°176, 178, 179, 181, 182, 188, 197, 302, 311, 312, 333

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	136 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	15 300 €
Montant TVA	3 060 €
Total TTC	139 360 €
Frais Notaire	10 400 €
Total acte en mains	149 760 €
Rentabilité brute HT / HT	5.8 %
Numéro copropriété	143
Numéro d'exploitation	302
Type de lot	T1
Surface	19 m ² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Oui, un balcon
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	80 €
Fonds de travaux (annuel)	5 €
Taxe foncière (2024)	523 €
Dont TOM remboursée	98 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	05/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUEVÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme - 01/10/2024 - 30/09/2033
Loyer annuel HT	7 903 €
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	
L'exploitant a reconnu le bon état du mobilier mis à disposition par le Bailleur. Le premier renouvellement du mobilier à la charge du bailleur pourra intervenir à partir du 01/10/2030. L'exploitant a pris l'engagement de réaliser 740 K€ de travaux à sa charge (détail en annexe 2 du renouvellement du bail). Loyer après indexation au 01/07/2025.	

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 26/08/2025 à 14:28