

## Quatre Saisons Sainte-Hélène (71)

### EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 6632

COORDONNÉES	
Résidence	Quatre Saisons 11 route de Villeneuve 71390, Sainte-Hélène
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER 46-48, rue Carnot 92150, Suresnes 01.57.32.54.18 zbelaidi@domusvi.com
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL 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°555

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	55 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	5 400 €
Montant TVA	1 080 €
Total TTC	56 480 €
Frais Notaire	5 300 €
Total acte en mains	61 780 €
Rentabilité brute HT / HT	6.4 %
Numéro copropriété	4
Numéro d'exploitation	3
Type de lot	T1
Surface	18.58 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	37 €	Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 05/01/2023
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	3 545 €
Taxe foncière (2024)	110 €	Mode d'indexation	Annuelle - 50% de l'indice EHPAD
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	Article 1754 (réparations locatives)
Date de la dernière AG	06/03/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant	COMMENTAIRE	
Année de construction	23/06/1990	Les photos sont celles du lot	
DAT et livraison	23/06/1990		

#### 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 20/01/2026 à 09:28**