

**Résidence du Parc  
Chambray-lès-Tours (37)**

**EHPAD - EMEIS (EX ORPEA)**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 3221**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Résidence du Parc 12 Allée des Tilleuls 37170, Chambray-lès-Tours
<b>Exploitant</b>	EMEIS (EX ORPEA) 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@orpea.net
<b>Cabinet de Syndic</b>	SARL LES MATINES 12 Rue Jean Jaurès 92813, PUTEAUX CEDEX 01 47 75 78 07
<b>Notaire programme</b>	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AX n°134

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Prix HT</b>	121 000 €
<b>Dont meubles anciens</b>	600 €
<b>Dont honoraires HT</b>	0 €
<b>Montant TVA</b>	0 €
<b>Total TTC</b>	121 000 €
<b>Frais Notaire</b>	10 200 €
<b>Total acte en mains</b>	131 200 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.27%
<b>Numéro copropriété</b>	74
<b>Numéro d'exploitation</b>	74
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	24.51
<b>Niveau / étage</b>	3
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	En cours ...

## DONNÉES FINANCIÈRES

Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	233 €
Dont TOM remboursée	49 €
<b>COPROPRIÉTÉ</b>	
Date de la dernière AG	25/03/2022
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1980 (réhabilitation lourde 2011)
DAT et livraison	-

## DONNÉES D'EXPLOITATION

Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme (02/11/2011 - 01/08/2023)
Loyer annuel HT	6 373 €
Mode d'indexation	Triennale ICC à 70 % - plafonné à 2 %
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non

## COMMENTAIRE

Résidence de standing, notée 8,5/10 par le site MDRS.fr. Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (5.922 € HT) renta à 4.89 %. Prévoir le changement des meubles entre 2022 et 2023 (3.500 € 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 - 2022**