

**Les Jardins de Médicis Milhaud
Milhaud (30)**

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 3537

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins de Médicis Milhaud 1 chemin de Fanfoussinque 30540, Milhaud
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	DOLCEA 7 Avenue de l'Opéra 75001, PARIS 01 44 50 03 03
Notaire programme	ETUDE ME DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AV n°67, 70, 165, 71, 72

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	105 000 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	0 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	105 000 €
Frais Notaire	9 600 €
Total acte en mains	114 600 €
Rentabilité brute HT / HT	5.82%
Numéro copropriété	20
Numéro d'exploitation	34
Type de lot	T1
Surface	20.05 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Loggia de 4.90m ²
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	60 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière	430 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 23/12/2014 - 22/12/2023
Loyer annuel HT	6 114 €
Mode d'indexation	Annuelle - Indice EHPAD plafonné à 1% net par an
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	
Premier bail renouvelé en 2014 après un retour au loyer d'origine. Résidence très profitable, 12 % après IS, (CA : 3,1 M€ - Résultat net : 375 K€)	

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