

**Villa Victor Hugo  
Le Creusot (71)**

**EHPAD - DOMIDEP**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5308**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Villa Victor Hugo 6 rue Victor hugo 71200, Le Creusot
<b>Exploitant</b>	DOMIDEP 8 avenue Yves Brunaud 31170, Colomiers 04 74 43 81 99 myriam.leon@immo-expansion.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
<b>Notaire programme</b>	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AP n°366, 367, 389, 541

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	72 700 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	4 700 €
<b>Montant TVA</b>	940 €
<b>Total TTC</b>	73 640 €
<b>Frais Notaire</b>	7 200 €
<b>Total acte en mains</b>	80 840 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.2 %
<b>Numéro copropriété</b>	10
<b>Numéro d'exploitation</b>	10
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	20.15 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	1
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	277 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	245 €
Dont TOM remboursée	40 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	04/06/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1992
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme (29/11/2013-28/08/2025)
Loyer annuel HT	3 779 €
Mode d'indexation	Annuelle - EHPAD
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 en cœur de ville, complètement rénovée et revendue à la découpe en 2013. Derniers comptes publiés en 2020, résidence in bonis (11% après IS). <a href="https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2271E3013042A">https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2271E3013042A</a>	

#### 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 28/03/2025 à 16:02**