

**Les Jardins du Revest
Le Revest-les-Eaux (83)**

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 4807

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins du Revest chemin de l'oratoire 83200, Le Revest-les-Eaux
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	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AN - n°229, 201

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	134 000 €
Prix meubles anciens HT	600 €
Prix honoraires HT	7 000 €
Montant TVA	1 400 €
Total TTC	135 400 €
Frais Notaire	10 800 €
Total acte en mains	146 200 €
Rentabilité brute HT / HT	5.8 %
Numéro copropriété	30
Numéro d'exploitation	104
Type de lot	T1
Surface	20.65 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES

Charges de copro non récupérables (annuel)	120 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2023)	333 €
Dont TOM remboursée	61 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/02/2022
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION

Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme (01/01/2013 - 30/09/2024)
Loyer annuel HT	7 768 €
Mode d'indexation	Triennale - indice forfaitaire de 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Résidence reprise par DOMUSVI le 01/02/2022 (anciennement MEDEOS). La résidence entièrement climatisée offre un vrai parcours de soins avec 77 chambres EHPAD et 7 appartements T2 climatisés en résidence services seniors. Derniers comptes publiés en 2018, résidence in bonis. Estimation de la taxe foncière 2023. (+7% par rapport à 2022)

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