

**Les Cottages Du Rocher Greau - Domidep
Saint-Pierre-lès-Nemours (77)**

Seniors - DOMIDEP

NUMÉRO DE DOSSIER : 5923

| COORDONNÉES | |
|-----------------------------|---|
| Résidence | Les Cottages Du Rocher Greau - Domidep 12 Chemin de la Messe 77140, Saint-Pierre-lès-Nemours |
| Exploitant | DOMIDEP 8 avenue Yves Brunaud 31170, Colomiers 04 74 43 81 99 myriam.leon@immo-expansion.fr |
| Cabinet de Syndic | CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr |
| Notaire programme | ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr |
| Référence cadastrale | Section AN n°60 |

| DÉTAILS DU BIEN VENDU | |
|-------------------------------------|---|
| Total HT | 158 400 € |
| Dont prix meubles anciens HT | 600 € |
| Dont prix honoraires HT | 12 400 € |
| Montant TVA | 2 480 € |
| Total TTC | 160 880 € |
| Frais Notaire | 12 800 € |
| Total acte en mains | 173 680 € |
| Rentabilité brute HT / HT | 5.05 % |
| Numéro copropriété | 8 + 24 (PKG) |
| Numéro d'exploitation | 8 |
| Type de lot | T2 |
| Surface | 40.78 m ² Carrez |
| Niveau / étage | RDC |
| Balcon | Une terrasse de 9.20m ² et un jardin de 30.80 m ² |
| Parking | Oui, n°24 |
| Classe énergie | D |

| DONNÉES FINANCIÈRES | |
|--|------------|
| Charges de copro non récupérables (annuel) | 240 € |
| Fonds de travaux (annuel) | 0 € |
| Taxe foncière (2024) | 707 € |
| Dont TOM remboursée | 167 € |
| COPROPRIÉTÉ | |
| Date de la dernière AG | 14/03/2023 |
| Propriété des locaux d'exploitation | |
| Année de construction | 2016 |
| DAT et livraison | - |

| DONNÉES D'EXPLOITATION | |
|--|--|
| Durée et début du bail | 11 ans et 9 mois - 30/09/2016 - 30/06/2028 |
| Loyer annuel HT | 7 999 € |
| Mode d'indexation | Annuelle - IRL plafonnée à 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 de standing notée 8/10 par le site MDRS.fr, offrant un parcours de soins complet avec 70 chambres EHPAD + 24 pavillons seniors. Le groupe Domidep est caution du bail. Loyer après indexation au 01/01/2025. | |

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 12:37