

Louis IX Lamontjoie (47)

EHPAD - DOMIDEP

NUMÉRO DE DOSSIER : 5607

COORDONNÉES	
Résidence	Louis IX 391 Route du Marin 47310, Lamontjoie
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	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section E n°1062, 1064, 1066, 951 à 961, 964

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	104 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 300 €
Montant TVA	2 060 €
Total TTC	106 360 €
Frais Notaire	9 000 €
Total acte en mains	115 360 €
Rentabilité brute HT / HT	6.57 %
Numéro copropriété	48
Numéro d'exploitation	48 (139)
Type de lot	T1
Surface	21.20 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	240 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	84 €
Dont TOM remboursée	20 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/03/2025
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 ferme (30/09/2016 - 29/6/2028)
Loyer annuel HT	6 851 €
Mode d'indexation	Annuelle - EHPAD
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, avec comptes positifs en 2024 (CA : 3,6 M€ pour un résultat net de 275 K€) Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (5.820 € HT) rentabilité de 5.58%. Loyer après indexation au 01/01/2026.	

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 10/02/2026 à 16:28