

**Les Garancières - Orpea
Leudeville (91)**

EHPAD - EMEIS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8342

COORDONNÉES	
Résidence	Les Garancières - Orpea 1 rue des Erables 91630, Leudeville
Exploitant	EMEIS 12 Rue Jean Jaurès 92800, Puteaux 01 47 75 78 07 immobilier@emeis.com
Cabinet de Syndic	NIORT 94 (ORPEA) 12 rue Jean Jaurès 92800, Puteaux
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section A - n°1544, 1545, 1546

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	105 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 400 €
Montant TVA	2 080 €
Total TTC	107 480 €
Frais Notaire	9 100 €
Total acte en mains	116 580 €
Rentabilité brute HT / HT	5.7 %
Numéro copropriété	123
Numéro d'exploitation	143
Type de lot	T1
Surface	19.56 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	361 €
Dont TOM remboursée	58 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/04/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2014
DAT et livraison	31/12/2013

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/10/2026 - 30/09/2035)
Loyer annuel HT	6 009 €
Mode d'indexation	Annuelle - indice PPHPA (EHPAD)
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 5000€ HT pour le renouvellement du mobilier	

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 24/06/2026 à 10:52