

**Les Jardins de Brescou
Agde (34)**

EHPAD - ALLIAGE CARE

NUMÉRO DE DOSSIER : 8038

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins de Brescou 39 boulevard de l'Etna 34300, Agde
Exploitant	ALLIAGE CARE 22 Rue Pasteur 33110, Le Bouscat 05 35 54 68 30 contact@alliagecare.fr
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section KW / n°475

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	129 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	13 600 €
Montant TVA	2 720 €
Total TTC	132 320 €
Frais Notaire	10 500 €
Total acte en mains	142 820 €
Rentabilité brute HT / HT	5.5 %
Numéro copropriété	54
Numéro d'exploitation	54
Type de lot	T1
Surface	19.36 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	610 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	376 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUEVÉ	
Durée et début du bail	11 ans et 11 mois ferme (04/04/2024 - 03/03/2036)
Loyer annuel HT	7 128 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC à 70% de l'indice PPHA
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	
Résidence de standing récente, reprise début 2015 par Alliage Care au groupe Claréa. In Bonis en 2024 (CA : 3,94 M€ pour un résultat net de 296 K€). Le fonds 123 IM (1,3 Mds d'actifs) accompagne depuis fin 2014 le groupe ALLIAGE CARE, sur toutes ses nouvelles opérations. 123 IM s'est positionnée dès 2011 dans l'immobilier en capitalisant sur ses expertises sectorielles, en particulier la dépendance, le « Bien vieillir » et l'hôtellerie. Le bail prévoit une provision pour le renouvellement du mobilier de 6% HT.	

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 28/04/2026 à 11:56