



By Revenu Pierre

## Les Pensées - Domidep Argenteuil (95)

### EHPAD - DOMIDEP

NUMÉRO DE DOSSIER : 6457

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Pensées - Domidep 102 Rue Antonin Georges Belin 95100, Argenteuil	<b>Total HT</b>	146 400 €
Exploitant	DOMIDEP 8 avenue Yves Brunaud 31170, Colomiers 04 74 43 81 99 myriam.leon@immo-expansion.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650, Saint-Médard-d'Eyrans 05.57.96.94.42 sonia.meissat@logency.fr	<b>Dont prix honoraires HT</b>	13 400 €
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	2 680 €
Référence cadastrale	Section BL / n°467, 469, 470, 456, 457, 528 et 529	<b>Total TTC</b>	149 080 €
		<b>Frais Notaire</b>	11 100 €
		<b>Total acte en mains</b>	160 180 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.16 %
		<b>Numéro copropriété</b>	43
		<b>Numéro d'exploitation</b>	2 (403)
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	20.32 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	1
		<b>Balcon</b>	Non
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	696 €	<b>Durée et début du bail</b>	11 ans et 9 mois ferme - 23/01/2015 - 23/10/2026
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	0 €	<b>Loyer annuel HT</b>	9 019 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	355 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - IRL
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	
<b>Date de la dernière AG</b>	17/04/2025	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	Copropriété	<b>COMMENTAIRE</b>	
<b>Année de construction</b>	2015	Résidence In bonis en 2023 (CA : 4,46 M€ pour un résultat net de 173 K€) Dans l'hypothèse sécuritaire d'un retour au loyer d'origine (7.954 € HT) rentabilité à 5,43%.	
<b>DAT et livraison</b>	29/12/2014		

#### 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 04/02/2026 à 09:39