

**Résidence du Plateau
Athis-Mons (91)**

EHPAD - DOMIDEP

NUMÉRO DE DOSSIER : 6685

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Résidence du Plateau 1 bis Rue Paul Vaillant Couturier 91200, Athis-Mons	Total HT	133 800 €
Exploitant	DOMIDEP 8 avenue Yves Brunaud 31170, Colomiers 04 74 43 81 99 myriam.leon@immo-expansion.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr	Dont prix honoraires HT	13 300 €
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	Dont prix nouveaux meubles prévus HT	3 500 €
Référence cadastrale	Section C / n°705, 706, 709	Montant TVA	3 360 €
		Total TTC	137 160 €
		Frais Notaire	11 300 €
		Total acte en mains	148 460 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.74 %
		Numéro copropriété	28
		Numéro d'exploitation	1-8
		Type de lot	T1
		Surface	19.74 m ² Carrez
		Niveau / étage	1
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	120 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	427 €
Dont TOM remboursée	65 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	05/02/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2011
DAT et livraison	29/12/2011

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/07/2025 - 30/06/2036)
Loyer annuel HT	7 685 €
Mode d'indexation	Annuelle - indice 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	
Le bail a été renouvelé après une baisse de loyer de 20%. Renouvellement du mobilier d'un montant de 3.500€ HT, inclus dans le prix et rendement proposé. Le paiement se fera par compensation sur les loyers au titre des trois premières années du Bail.	

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 26/06/2026 à 09:11