



By Revenu Pierre

La Maison du Pays de Liart Liart (08)

EHPAD - DOMIDEP

NUMÉRO DE DOSSIER : 6175

COORDONNÉES	
Résidence	La Maison du Pays de Liart 5 Rue Labecq 08290, Liart
Exploitant	DOMIDEP 8 avenue Yves Brunaud 31170, Colomiers 04 74 43 81 99 myriam.leon@immo-expansion.fr
Cabinet de Syndic	FONCIA CHARLEVILLE 17 Boulevard Gambetta 08000, Charleville-Mézières 03 24 33 22 27 vincent.pernelet@foncia.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AR n°459

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	113 300 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 300 €
Montant TVA	1 860 €
Total TTC	115 160 €
Frais Notaire	10 100 €
Total acte en mains	125 260 €
Rentabilité brute HT / HT	6.2 %
Numéro copropriété	61
Numéro d'exploitation	220
Type de lot	T1
Surface	19.85 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 (2024)	135 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	05/12/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2014
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 11 mois ferme - 01/07/2014 - 31/05/2026
Loyer annuel HT	7 027 €
Mode d'indexation	Annuel - Indice EHPAD à 70%
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 In bonis en 2023 (CA : 2,68 M€ pour un résultat net de 170 K€) Dans l'hypothèse sécuritaire d'un retour au loyer d'origine (6.217 € HT) rentabilité à 5,48%. Loyer après indexation au 01/01/2024.	

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 03/12/2025 à 18:24