



By Revenu Pierre

Les Jardins de Roinville Roinville (91)

EHPAD - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 4478

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Jardins de Roinville 17 rue du Petit Château 91410, Roinville	Total HT	110 000 €
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	CABINET MIA 7 Allée Michel Piquemal 34830, Jacou 06 98 69 85 32 christelelement@miasyndic.com	Dont prix honoraires HT	11 000 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	Montant TVA	2 200 €
Référence cadastrale	Section A/n°1431, 1434	Total TTC	112 200 €
		Frais Notaire	9 200 €
		Total acte en mains	121 400 €
		Rentabilité brute HT / HT	7.09 %
		Numéro copropriété	81
		Numéro d'exploitation	81
		Type de lot	T1
		Surface	20.09 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	150 €	Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis 2014
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	8 009 €
Taxe foncière ()	355 €	Mode d'indexation	Annuelle - ICC
Dont TOM remboursée	69 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriel à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	605
Date de la dernière AG	27/01/2025	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant	COMMENTAIRE	
Année de construction	2000	Résidence In Bonis en 2021 9,80% après impôts sur les sociétés (CA : 4,52 M€ / Résultat net : 443 K€). Si retour au loyer proposé par l'exploitant en 2014 (5.969 € HT) renta à : 5,43 %. Avenant proposé par l'exploitant en 2014, refusé par le propriétaire. Il est prudent de prévoir 5 K€ HT pour des travaux / mobiliers.	
DAT et livraison	21/12/2000		

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 12/08/2024 à 11:25