

**Le Moulin de l'Orge
Dourdan (91)**

Seniors - DOMUSVI

NUMÉRO DE DOSSIER : 8188

COORDONNÉES	
Résidence	Le Moulin de l'Orge 16 avenue d'Etampes 91410, Dourdan
Exploitant	DOMUSVI 1 rue de Saint-Cloud 92150, Suresnes 01.57.32.53.00 serviceproprietaires@domusvi.com
Cabinet de Syndic	LINCOLN FRANCOIS 1ER 122 rue de la Boétie 75008, Paris 01.53.23.44.64 lincolnfrancois1@lfp-syndic.fr
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AN - n°18

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	82 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 000 €
Montant TVA	2 000 €
Total TTC	84 000 €
Frais Notaire	7 400 €
Total acte en mains	91 400 €
Rentabilité brute HT / HT	6.12 %
Numéro copropriété	27
Numéro d'exploitation	B003
Type de lot	T1
Surface	34.25 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (terrasse de 4.80 m ²)
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	822 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2018
DAT et livraison	28/09/2018

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans 3/6/9 - (01/10/2018 - 30/09/2027)
Loyer annuel HT	5 015 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2.3%
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 In bonis en 2024 (CA de 2,38 M€ pour un résultat net de 242 K€). Dans une hypothèse sécuritaire il est prudent de prévoir 4 K€ HT pour le renouvellement du mobilier et/ou un retour au loyer d'origine (4.501 € HT) soit un rendement de 5,48%.	

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 13/05/2026 à 17:51