

Verte Prairie
Salon-de-Provence (13)

EHPAD - LE NOBLE ÂGE - LNA SANTE

NUMÉRO DE DOSSIER : 8374A

COORDONNÉES	
Résidence	Verte Prairie 200 Rue Calandro 13300, Salon-de-Provence
Exploitant	LE NOBLE ÂGE - LNA SANTE 7 Boulevard Auguste Priou 44230, Vertou 02.40.16.01.61 sgi@lna-sante.com
Cabinet de Syndic	BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES 11 Allée Dusquesne 44000, NANTES 02 72 65 79 10 compta@bsrs.fr
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BK n°781, 782, 857

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	158 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	15 600 €
Montant TVA	3 120 €
Total TTC	161 720 €
Frais Notaire	12 600 €
Total acte en mains	174 320 €
Rentabilité brute HT / HT	7.15 %
Numéro copropriété	24
Numéro d'exploitation	10
Type de lot	T1
Surface	21.06 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	313 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	389 €
Dont TOM remboursée	81 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/06/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	1990 (2007 rénovation extension)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/09/2020 - 31/08/2029)
Loyer annuel HT	11 335 €
Mode d'indexation	Annuelle - Indice composite
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	
Ce lot se situe dans l'extension de la résidence livrée 2007. Dans une hypothèse conservatrice, par précaution, mais basée sur des exemples déjà vus avec cet exploitant, nous budgétions 30 K€ de travaux si l'exploitant veut aller plus loin (rémunérés à 3% par une augmentation de loyers), ou une baisse de loyer de 20% si c'est l'exploitant qui finance ces travaux. En sus des charges de copropriété non récupérables, le bail prévoit une provision de 1,90 % HT pour le renouvellement du mobilier et une provision de 1,25 % HT pour le mandat de débours, déduites à chaque provisions de loyer.	

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 29/07/2026 à 09:14