



By Revenu Pierre

Ger'Home Courbevoie (92)

EHPAD - LE NOBLE ÂGE - LNA SANTE

NUMÉRO DE DOSSIER : 6755

COORDONNÉES	
Résidence	Ger'Home 23 Rue Jules Lefèvre 92400, Courbevoie
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 AK n°7, 16, 97, 104, 149, 150, 162

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	247 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	24 600 €
Montant TVA	4 920 €
Total TTC	252 520 €
Frais Notaire	18 500 €
Total acte en mains	271 020 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	143
Numéro d'exploitation	A0120
Type de lot	T1
Surface	21.50 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	341 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	273 €
Dont TOM remboursée	26 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1998 (2017 rénovation)
DAT et livraison	30/09/1998

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	12 ans ferme - (01/01/2017 - 31/12/2028)
Loyer annuel HT	14 891 €
Mode d'indexation	Annuelle - Indice composite
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 de standing complètement réhabilitée au renouvellement du bail en 2017, programme travaux 2,5 M€. Dans une hypothèse très conservatrice, par précaution, mais basée sur des exemples déjà vus avec cet exploitant, nous budgétions 20 K€ de travaux si l'exploitant veut aller plus loin (rémunérés à 3% par une augmentation de loyers), ou une baisse de loyer de 10 à 15% si c'est l'exploitant qui finance ces travaux. Financement du renouvellement du mobilier, avec une retenue sur le loyer par le preneur de 1.9% du loyer HT + mandat de débours de 1,25% du loyer HT (facture trimestrielle) A partir du 01/01/2026 les charges de copropriété seront directement appelés aux copropriétaires (note AG 2025).

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