

**La Villa Des Poetes  
Marseille (13)**

**EHPAD - LE NOBLE ÂGE - LNA SANTE**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 8115**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	La Villa Des Poetes 90 Rue François Mauriac 13010, Marseille
<b>Exploitant</b>	LE NOBLE ÂGE - LNA SANTE 7 Boulevard Auguste Priou 44230, Vertou 02.40.16.01.61 sgi@lna-sante.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES 11 Allée Dusquesne 44000, NANTES 02 72 65 79 10 compta@bsrs.fr
<b>Notaire programme</b>	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section D N° 284

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	195 200 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	19 200 €
<b>Montant TVA</b>	3 840 €
<b>Total TTC</b>	199 040 €
<b>Frais Notaire</b>	14 900 €
<b>Total acte en mains</b>	213 940 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.15 %
<b>Numéro copropriété</b>	45
<b>Numéro d'exploitation</b>	1100-1101
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	21.98 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	1
<b>Balcon</b>	
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	874 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	610 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	09/04/2026
Propriété des locaux d'exploitation	copropriété
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 16/09/2025
Loyer annuel HT	11 997 €
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	
Dans l'hypothèse d'une décote de loyer de 15% au renouvellement, rendement de : 5,22%. Financement du renouvellement du mobilier, avec une retenue sur le loyer par le preneur de 4,80%.	

#### 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 17/06/2026 à 18:32**