

**Notre Dame de Bon Accueil
Saint-Georges-d'Orques (34)**

EHPAD - OC-SANTE

NUMÉRO DE DOSSIER : 8315

COORDONNÉES	
Résidence	Notre Dame de Bon Accueil 411 Chem. du Mas de Bouisson 34680, Saint-Georges-d'Orques
Exploitant	OC-SANTE 194 Avenue Nina Simone 34000, Montpellier 04 99 53 65 43 f.hue@oc-sante.fr
Cabinet de Syndic	LG PROPERTIES 73 Boulevard Président Wilson – Le Tanit 06600, Antibes 04.22.58.03.20 syndic@lgproperties.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 AS n°73

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	109 700 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 700 €
Montant TVA	1 940 €
Total TTC	111 640 €
Frais Notaire	9 400 €
Total acte en mains	121 040 €
Rentabilité brute HT / HT	8 %
Numéro copropriété	48
Numéro d'exploitation	118
Type de lot	T1
Surface	20.34 m ² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	121 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	297 €
Dont TOM remboursée	53 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	08/10/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2015
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	12 ans ferme - (24/01/2017 au 23/01/2029)
Loyer annuel HT	8 777 €
Mode d'indexation	Annuelle - indice EHPAD garantie à 1.5% par an.
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

L'indexation des loyers doit être faite à l'initiative du bailleur. Une provision pour le renouvellement du mobilier, prélevé trimestriellement pour un coût de 127€. Ce bail est de 12 ans ferme mais il y a aussi des baux de 18 ans ferme qui se terminent en 2035.

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 29/06/2026 à 17:00