

### Marconi Chatou (78)

## EHPAD - LE NOBLE ÂGE - LNA SANTE

NUMÉRO DE DOSSIER : 8245

| COORDONNÉES                 |                                                                                                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Résidence</b>            | Marconi<br>6 Rue Marconi<br>78400, Chatou                                                                     |
| <b>Exploitant</b>           | LE NOBLE ÂGE - LNA SANTE<br>7 Boulevard Auguste Priou<br>44230, Vertou<br>02.40.16.01.61<br>sgi@lna-sante.com |
| <b>Cabinet de Syndic</b>    | BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES<br>11 Allée Dusquesne<br>44000, NANTES<br>02 72 65 79 10<br>compta@bsrs.fr |
| <b>Notaire programme</b>    | VAL D' ALZETTE NOTAIRES<br>1 rue Felix Hess<br>54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11<br>loic.fanzel@notaires.fr    |
| <b>Référence cadastrale</b> | Section AK n°559                                                                                              |

| DÉTAILS DU BIEN VENDU               |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| <b>Total HT</b>                     | 207 400 €       |
| <b>Dont prix meubles anciens HT</b> | 600 €           |
| <b>Dont prix honoraires HT</b>      | 20 400 €        |
| <b>Montant TVA</b>                  | 4 080 €         |
| <b>Total TTC</b>                    | 211 480 €       |
| <b>Frais Notaire</b>                | 15 800 €        |
| <b>Total acte en mains</b>          | 227 280 €       |
| <b>Rentabilité brute HT / HT</b>    | 6.51 %          |
| <b>Numéro copropriété</b>           | 71              |
| <b>Numéro d'exploitation</b>        | 305             |
| <b>Type de lot</b>                  | T1              |
| <b>Surface</b>                      | 20.92 m² carrez |
| <b>Niveau / étage</b>               | 3               |
| <b>Balcon</b>                       |                 |
| <b>Parking</b>                      | Non             |
| <b>Classe énergie</b>               | C               |

| DONNÉES FINANCIÈRES                        |                                       |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|
| Charges de copro non récupérables (annuel) | 450 €                                 |
| Fonds de travaux (annuel)                  | 0 €                                   |
| Taxe foncière (2025)                       | 364 €                                 |
| Dont TOM remboursée                        | 0 €                                   |
| COPROPRIÉTÉ                                |                                       |
| Date de la dernière AG                     | 24/02/2026                            |
| Propriété des locaux d'exploitation        |                                       |
| Année de construction                      | 2006 / 2017 (rénovation et extension) |
| DAT et livraison                           | -                                     |

| DONNÉES D'EXPLOITATION              |                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Durée et début du bail              | 9 ans et 5 mois et demi ferme (28/07/2017 - 31/12/2027) |
| Loyer annuel HT                     | 13 506 €                                                |
| 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 trouve dans la partie rénovée en 2017. Une somme correspondant à 2.28% du montant du loyer HT est retenue, chaque trimestre, pour le renouvellement du mobilier, ainsi qu'un mandat de débours de 1,25% HT. 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 20% si c'est l'exploitant qui finance ces travaux.

#### 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 15:49**