



By Revenu Pierre

## Institut de Diabétologie et Nutrition du Centre - SMR Mainvilliers (28)

### EHPAD - LE NOBLE ÂGE - LNA SANTE

NUMÉRO DE DOSSIER : 6118

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Institut de Diabétologie et Nutrition du Centre - SMR 35 Rue du Verger 28300, Mainvilliers	<b>Total HT</b>	228 500 €
Exploitant	LE NOBLE ÂGE - LNA SANTE 7 Boulevard Auguste Priou 44230, Vertou 02.40.16.01.61 sgi@lna-sante.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES 11 Allée Dusquesne 44000, NANTES 02 72 65 79 10 infogestionbsrs@gmail.com	<b>Dont prix honoraires HT</b>	19 500 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	3 900 €
Référence cadastrale	Section ZR n°103, 142, 161	<b>Total TTC</b>	232 400 €
		<b>Frais Notaire</b>	17 500 €
		<b>Total acte en mains</b>	249 900 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.15 %
		<b>Numéro copropriété</b>	62
		<b>Numéro d'exploitation</b>	62
		<b>Type de lot</b>	T1
		<b>Surface</b>	26.81 m <sup>2</sup> Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	2
		<b>Balcon</b>	
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	391 €	<b>Durée et début du bail</b>	12 ans ferme - 09/02/2016 - 08/02/2028
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	0 €	<b>Loyer annuel HT</b>	14 061 €
<b>Taxe foncière (2024)</b>	718 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - ICC plafond EHPAD
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
<b>Date de la dernière AG</b>	01/07/2025	<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605 et 606
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>		<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Année de construction</b>	2015	Le centre est spécialisé dans la prise en charge des personnes adultes atteintes de diabète et/ou d'obésité. Le bail prévoit en sus des charges de copropriété non récupérables, une provision de 2,28 % HT pour le renouvellement du mobilier et une provision de 1,25 % HT pour le mandat de débours, déduites à chaque provision de loyer.	
<b>DAT et livraison</b>	-		

#### 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 16/01/2026 à 10:56