



# Résidence EHPAD – DOMUS VI – LOULAY

## Revente LMNP ancien



*INVESTISSEZ en [revente LMNP](#), [LMNP ancien](#) d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par [bail commercial](#).*

### SYNTHESE :

Vente Chambre de 15m<sup>2</sup> en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Les Jardins de Loulay à LOULAY (17330).

- Les Jardins de Loulay
- Chambre
- LOULAY (17330)
- Résidence [EHPAD](#)
- DOMUS VI

- Prix : 114 240 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 7 947 €
- Rentabilité brute : 6.96 %
- Rentabilité nette : 6.69 %

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2021 Création Développement Patrimoine



- Taxe foncière : 192€
- Charges de copropriété annuelles : 110 €

#### LOCALISATION :

En Charente-Maritime, Loulay est un petit bourg de 815 habitants, intégré dans la Communauté de communes des Vals de Saintonge qui regroupe 53 000 habitants. Loulay est à 12 km de Saint-Jean d'Angély, à 30 km de Niort et à 60 km de La Rochelle.

#### LA RESIDENCE :

La Résidence Les Jardins de Loulay est située au coeur du petit village de Loulay, à proximité des commerces et d'un grand parc arboré. Elle a été rénovée en 2008. Elle dispose d'une Unité Protégée pour Personnes Désorientées (UPPD) et d'un accueil de jour (11 places), dédiés aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer et de troubles apparentés (22 lits). La cuisine est réalisée sur place. Elle est notée 7/10 dans le classement MDRS (Maison De Retraite Sélection). La résidence est construite sur une parcelle pour laquelle la commune de Loulay a consenti un bail emphytéotique. Résidence soumise au statut de la copropriété (loi du 10/07/1965). Nombre de lots : 109. Nombre de lits 89.

Chiffre d'affaires 2014 de la résidence : 3,5 millions d'€ pour un résultat net de 260 542 €.

Un nouveau bail ferme de 9 ans sera signé à la signature de l'acte.

#### LA GESTION :

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

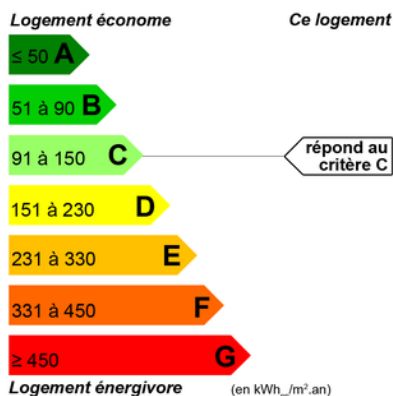
- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 1989
  - Equipements : Ascenseur
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 15m<sup>2</sup>
  - Etage : 1
  - Nombre de pièce(s) : 1

- Nombre de WC : 1

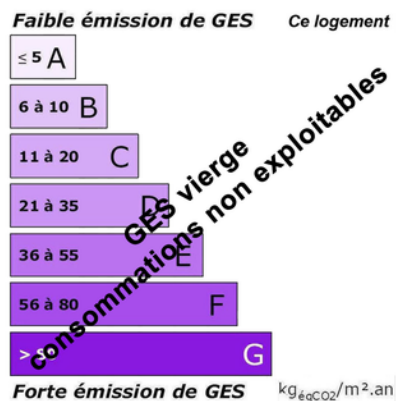
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.



- Nombre de salle d'eau : 1
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 12 ans
- Echéance du bail : 1/1/2022
- A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.

