

# Résidence EHPAD – DOMUSVI – CROUY EN THELLE 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 20m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Résidence Les Cèdres à CROUY EN THELLE (60530).

- Résidence Les Cèdres
- Chambre
- CROUY EN THELLE (60530)
- Résidence **EHPAD**
- DOMUSVI

- Prix : 136 241 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 8 707 €
- Rentabilité brute : 6.39 %
- Rentabilité nette : 6.19 %

- Taxe foncière : 263€

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 2020 Création Développement Patrimoine

- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par DOMUSVI

#### LOCALISATION :

Crouy en Thelle est un petit village de 1000 habitants dans l'Oise, situé à 50 km au nord de [Paris](#) et 15 km de Chantilly.

#### LA RESIDENCE :

A 66 km de Paris, située au centre ville de Crouy-en-Thelle, au cœur de la Picardie, la résidence EHPAD Domusvi Les Cèdres est un bâtiment de style art déco conjuguant le charme de l'ancien et le confort du moderne. L'ensemble donne soit sur une cour, soit sur un parc arboré de Cèdres. La résidence accueille dans d'excellentes conditions des personnes autonomes, semi-autonomes ou dépendantes en séjour permanent ou en court séjour. Une unité protégée de 14 lits reçoit aussi les personnes désorientées, Alzheimer ou apparentées. Toutes les chambres sont individuelles, équipées de douche privative. Avec un taux de remplissage proche de 100%, la résidence est pourvue de 88 lits. Un personnel qualifié, dans un environnement protégé avec des systèmes de sécurité conformes aux normes en vigueur, veille 24h sur 24h sur le confort et la sécurité des locataires. L'EHPAD est noté 9/10 dans le classement MDRS (Maison De Retraite Sélection).

Le bail a été renouvelé par tacite reconduction lors de sa première échéance. Il a donc une nouvelle durée de 9 années avec faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais des articles L 145-8 à L 145-13.

#### LA GESTION :

L'EHPAD DOMUSVI de CROUY EN THELLE a réalisé en 2015 un chiffre d'affaires de 3.956 K€ et un résultat d'exploitation de 322 K€. Il s'agit d'une filiale à 100 % du groupe DOMUSVI.

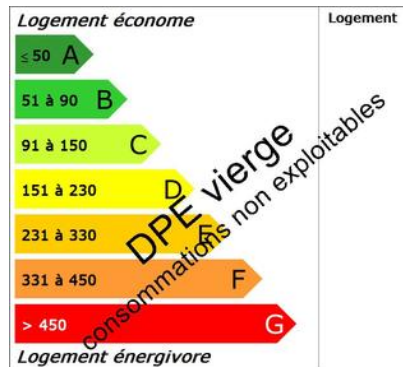
DOMUS VI est l'actuel N°3 du secteur selon le classement 2017 des gestionnaires d'EHPAD. Le Chiffre d'affaires 2014 était de 670 millions d'€ pour un résultat avant impôts et amortissements de 67 millions.

DOMUSVI est un acteur incontournable privé d'accueil et de services aux personnes âgées en France, fort de 30 ans d'expérience Il est le seul des trois grands groupes français privés à proposer une offre de services complète aux personnes âgées, avec 182 résidences médicalisées (14 300 lits), 15 résidences non médicalisées (1 000 lits), 45 agences d'aide et soins à domicile, dont 13 Services de Soins Infirmiers à Domicile, répartis sur l'ensemble du territoire.

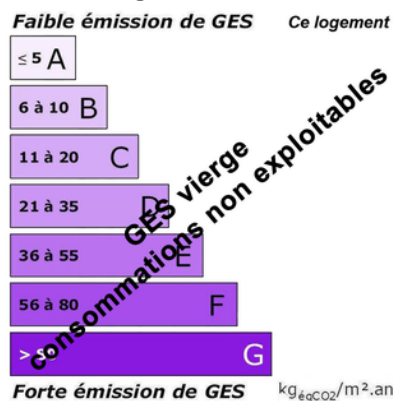
#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 2004
  - Equipements : Ascenseur
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :

- Surface habitable : 20m<sup>2</sup>
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 2
  
- Nombre de WC : 1
- 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 : 9 ans
  - Echéance du bail : 1/7/2026
  - A la charge du gestionnaire : les mises aux normes.
  - A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, 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.

- Particularités : Les gros travaux de l'article 606 du code civil sont à la charge du propriétaire, les mises aux normes sont à la charge du locataire.
  
- Information TVA :
  - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 4 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
  - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.