



Résidence EHPAD – DOMUSVI – LA FERTE SOUS JOUARRE 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 Appartement studio de 16m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Floralties à LA FERTE SOUS JOUARRE (77260).

- Les Floralties
- Appartement studio
- LA FERTE SOUS JOUARRE (77260)
- Résidence **EHPAD**
- DOMUSVI

- Prix : 98 775 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 5 824 €
- Rentabilité brute : 5.84 %
- Rentabilité nette : 5.74 %

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 : 146€
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par DOMUSVI

LOCALISATION :

La FERTE SOUS JOUARRE est une petite ville de 9671 habitants située dans le département de la Seine-et-Marne, en région Île-de-France. Elle se situe à 55 kilomètres de [Paris](#). Ville très appréciée avec sa gare en centre-ville elle est reliée à Paris par la ligne P du Transilien (liaison Paris - Château-Thierry) dont le trafic est en constante augmentation.

LA RESIDENCE :

La résidence Les floralies est un bâtiment à l'architecture moderne qui est idéalement située proche des commerces et de la gare. Dotée d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA), la résidence LMNP EHPAD Les Floralies accueille des personnes autonomes, en perte d'autonomie ou dépendantes, en séjour permanent ou en court séjour. 60 chambres réparties sur 3 niveaux sont individuelles et équipées de douches privatives. La résidence est notée 7.5/10 dans le classement MDRS (Maison De Retraite Sélection).

LA GESTION :

La société preneuse à bail Résidence Les Floralies a réalisé en 2016 un chiffre d'affaire 2.641.300€ pour un résultat net de 153.300€. Il s'agit d'une filiale à 100 % du groupe DOMUSVI.

DomusVi est le 3ème groupe français spécialisé dans la gestion d'EHPAD selon le dernier classement des EHPAD privés avec un chiffre d'affaire de 43.546 K€ en 2015 et un résultat d'exploitation de - 7.361 K€ avec des capitaux propres de 147.144 K€. DOMUSVI est spécialiste en France pour l'accueil des personnes âgées dépendantes et exploite environ 227 résidences médicalisées, 15 résidences non médicalisées, + de 15 000 lits et plus de 16 000 salariés.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence EHPAD
 - Année de construction : 1996
 - Equipements : Ascenseur
 - [Site internet de la résidence](#)

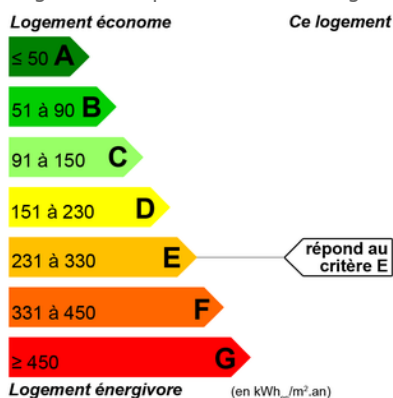
- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 16m²
 - Nombre de pièce(s) : 1

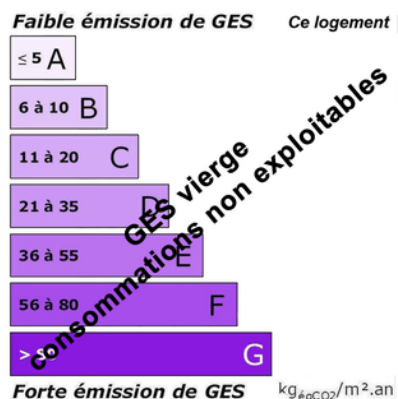


- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 1

- 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 : 1/9/2021
- 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 : Le bail a été renouvelé le 1/09/2012 pour une période de 9 ans avec faculté de résiliation triennale par le preneur.
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 :

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 vente : 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.



- 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.