

# Résidence EHPAD – GROUPE DVD – DOMUSVI – CHARNAY LES MACON 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 17m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Résidence Les Magnolias à CHARNAY LES MACON (71850).

- Résidence Les Magnolias

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

- Chambre
- CHARNAY LES MACON (71850)
- Résidence **EHPAD**
- GROUPE DVD - DOMUSVI

- Prix : 121 880 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 6 394 €
- Rentabilité brute : 5.33 %
- Rentabilité nette : 4.90 %

- Taxe foncière : 414€
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par GROUPE DVD - DOMUSVI

#### LOCALISATION :

CHARNAY LES MACON est une ville de 6827 habitants située dans le département de la Saône-et-Loire en région Bourgogne à seulement 4km de MACON. La ville est desservie par la gare TGV de Mâcon-Loché-TGV et l'A6.

MACON et son agglomération comptait 61 800 habitants au 1er janvier 2009, et est la 5eme plus grande ville de Bourgogne derrière Dijon, Chalon-sur-Saône, Nevers, Auxerre et devant la ville de Sens.

Bien desservie par les réseaux routier, autoroutier et ferroviaire (TGV), Mâcon est un centre commercial, administratif, culturel et tertiaire avec des activités industrielles diversifiées : constructions mécaniques et électriques, production de jus de fruits, logistique.

#### LA RESIDENCE :

La résidence médicalisée LES MAGNOLIAS accueille ses résidents autonomes ou semi-autonomes dans un cadre verdoyant, accessible et tranquille, proche des commerces, en séjour permanent ou en court séjour. L'établissement bénéficie d'un parc arboré avec son potager et d'une terrasse ensoleillée.

Le personnel médical, constitué d'aides médico-psychologiques, aides-soignant(e)s, infirmiers(ières), d'un médecin coordonnateur et d'un psychologue, assure un suivi individualisé à chaque patient.

#### LA GESTION :

Le Groupe DVD (DomusVi - Dolcéa ex GDP Vendôme) bénéficie d'une expérience de près de 15 ans et est devenu en quelques années un acteur incontournable sur le marché des Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Il s'est ainsi spécialisé dans le développement et la gestion de résidences médicalisées pour personnes âgées.

Fort de la maîtrise de tous les métiers inhérents à ce secteur spécifique, le Groupe DVD s'est hissé fin 2009 au 1er rang des gestionnaires privés français en fusionnant avec DomusVi. En 2010, DVD a été, en nombre d'établissements, le premier gestionnaire national dans des régions phares telles que : Ile-de-France, PACA, Midi Pyrénées, Aquitaine et Nord Pas-de-Calais.

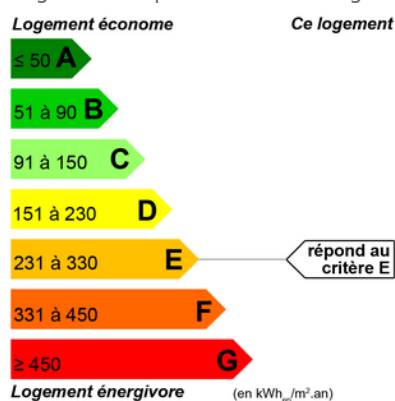
DVD gère 230 établissements, soit 16 703 lits en EHPAD / EHPA et compte 13 000 collaborateurs pour un chiffre d'affaires estimé en 2011 à 620 millions €. Le Groupe envisage une entrée en bourse à l'horizon 2013.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

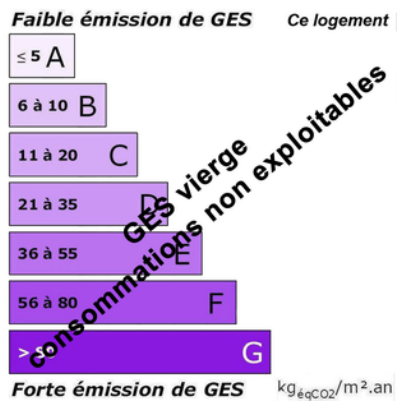
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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.

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 1995
  - Equipements : Ascenseur, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - Revente LMNP
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 17m<sup>2</sup>
  - Etage : 3
  - 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
- Échéance du bail : Tacite prolongation (30/12/2015)
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes.
- A la charge du propriétaire : 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.