



Résidence EHPAD – HERMES SANTE – MARSEILLE 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 19m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les jardins d'Artémis à MARSEILLE (13012).

- Les jardins d'Artémis
- Chambre
- MARSEILLE (13012)
- Résidence **EHPAD**
- HERMES SANTE

- Dont mobilier : 500 €
- Loyer annuel HT : 3 842 €
- Rentabilité brute : 6.02 %
- Rentabilité nette : 4.77 %

- Taxe foncière : 457€
- Taxe ordures ménagères : 136 €
- Charges de copropriété annuelles : 150 €

LOCALISATION :

2ème ville de France avec plus de 850 000 habitants, élue capitale Européenne de la Culture en 2013 et ville Européenne 2014. Marseille séduit autant les organisateurs de congrès, séminaires, salons ou conventions. Marseille est en grande opération de rénovation urbaine comprenant la création et la réhabilitation de quartiers d'habitations et de bureaux ainsi que la mise en place du tramway. Ses atouts sont indéniables : accessibilité, tissu économique, universitaire (plus de 52 000 étudiants), technologique, sites touristiques.

La fréquentation touristique de Marseille :

Plus de 8 millions de passagers en 2014 à l'aéroport de Marseille Provence dont environ 3,3 millions séjournent dans les Bouches du Rhône, 563 manifestations classant Marseille au 60ème rang mondial. A lui seul, le MUCEM a accueilli 2 millions de visiteurs et depuis toujours, le Vieux-Port, qui est le centre de Marseille, l'endroit le plus typique de la ville, le lieu de tous les rendez-vous, est la promenade la plus appréciée depuis des centaines de générations et depuis plusieurs civilisations.

Car il faut savoir que le Vieux-Port de Marseille atteint l'âge canonique et record de 2600 ans.

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



LA RESIDENCE :

Située à Marseille, dans le quartier résidentiel du 12ème arrondissement, au coeur d'un parc paysager et clos de 10 000 m², la maison de retraite « Les Jardins d'Artémis » est bien desservie par tous les moyens de transports.

La résidence EHPAD Les Jardins d'Artémis compte 90 chambres individuelles de 20 m² avec balcon avec système d'appel-malade relié au personnel 24h/24, téléphone en ligne directe, TV, lit médicalisé, salle de bains avec douche de plain-pied, sol antidérapant et barre de relèvement. 20 chambres sont dédiées à l'accueil des personnes âgées désorientées (maladie d'Alzheimer ou apparentées).

La résidence, dont la démarche qualité est certifiée QUALICERT - label récompensant la qualité de toutes les prestations - , vise à être un lieu de vie accueillant et chaleureux, répondant aux critères de qualité les plus exigeants, pour une prise en charge individualisée. Soins, sécurité, bien-être et animations sont apportés quotidiennement aux résidents par une équipe pluridisciplinaire composée de plus de 40 professionnels formés et dévoués.

LA GESTION :

Hermès Santé est un petit groupe exploitant 6 résidences médicalisées en France et se positionne en 23ème place du classement 2013 des résidences médicalisées. Gage de sérieux et de qualité, la certification de services QUALICERT a été obtenue par toutes les résidences du groupe HERMES SANTE. Ce label, délivré par un organisme d'évaluation externe, récompense l'excellence de la qualité de tous les services : l'accueil, l'animation, la restauration, le soin, l'entretien.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence EHPAD
 - Année de construction : 2003
 - Equipements : Ascenseur, Espace détente, Climatisation
 - [Site internet de la résidence](#)

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

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 19m²
 - Etage : 1
 - Nombre de pièce(s) : 1

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

 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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.



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 11 ans 9 mois
- Echéance du bail : 30/6/2026
- 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 pour une durée restant à courir de 2 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.