



# Résidence EHPAD – La Roseraie – TOULON 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 La Roseraie à TOULON (83000).

- La Roseraie
- Chambre
- TOULON (83000)
- Résidence **EHPAD**
- La Roseraie

- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 7 704 €
- Rentabilité brute : 6.61 %
- Rentabilité nette : 6.12 %

- Taxe foncière : 283€
- Taxe ordures ménagères : 60 €
- Charges de copropriété annuelles : 97 €

## LOCALISATION :

L'agglomération de Toulon est la neuvième de France avec 543 065 habitants (2006). Située entre mer et montagnes, capitale économique du Var, Toulon bénéficie de nombreux atouts naturels. Le tourisme, le commerce et les administrations (publiques ou privées) occupent une place importante dans l'activité économique de la ville. Elle accueille le plus grand port militaire français : la base navale de Toulon, encore appelée l'Arsenal et dispose également d'un aéroport qui transporte plus de 620 000 passagers par an.

Toulon compte plus de 15 000 étudiants dont 9 060 fréquentent l'Université du Sud Toulon-Var. Celle-ci constitue un véritable campus (le campus La Garde) avec 6 unités de formation et de recherche (UFR de droit, des lettres et sciences humaines, des sciences économiques et de gestion, des sciences et techniques, des sciences et techniques des activités physiques et sportives et enfin l'UFR des sciences de l'information et de la communication) et des 3 instituts (institut d'administration des entreprises – IAE, institut universitaire de technologie – IUT et institut des sciences de l'ingénieur de Toulon et du Var). Toulon cherche à offrir aux étudiants, mais aussi aux 200 doctorants et 130 enseignants-chercheurs, des  
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.



infrastructures de qualité et des équipements performants.

Côté sport, Toulon compte 200 associations, les infrastructures sportives sont multiples et le Palais des Sports accueille 8000 pratiquants par semaine.

Côté culture, la ville de Toulon dispose d'un opéra parmi les plus célèbres en France après les Opéra Garnier et Opéra Bastille, un conservatoire national de région, plusieurs musées, des salles de concert...

#### LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence EHPAD La Roseraie à Toulon qui compte 72 chambres. Idéalement située à proximité immédiate de la clinique St Jean dans le quartier St Jean du Var, à proximité du centre de Toulon, la résidence EHPAD La Roseraie a été ouverte en 2003.

Il s'agit d'une chambre simple située au 2ème étage qui bénéficie de tout le confort nécessaire, avec une salle de bain adaptée.

Côté services, une équipe médicale et paramédicale assure 24h/24h la permanence de soins. Elle est composée de médecins gériatres coordinateurs, cardiologues, psychiatre, kinésithérapeutes, infirmiers, infirmières salariés spécialisés.

#### LA GESTION :

La Roseraie est une SAS au capital de 39 000€ qui exploite la résidence avec succès depuis 2003. Les derniers comptes publiés font ainsi apparaître un excédent brut d'exploitation de 200 000€ pour un chiffre d'affaire de 1.887.700€ en 2011.

La situation financière de la résidence est saine avec un très faible endettement.

Au fil de ces 7 années d'exploitation, la société de gestion a su démontrer sa capacité à pérenniser et rentabiliser son activité et est donc une signature de qualité au vu de ses résultats.



Les comptes de la société et une analyse financière sont consultables à l'adresse suivante :

<http://www.societe.com/societe/la-roseraie-439996695.html>.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 2003
  - 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 : 1
  - 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 : 11 ans et 11 mois
  - Échéance du bail : Tacite prolongation (9/2/2015)
  - 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.
  
- 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 1 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.