

# Résidence EHPAD – ORPEA – CABRIES

## 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 simple de 24m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence L'Occitanie à CABRIES (13480).

- L'Occitanie
- Chambre simple
- CABRIES (13480)
- Résidence **EHPAD**
- ORPEA

- Prix : 94 735 €
- Dont mobilier : 1 500 €
- Loyer annuel HT : 4 454 €
- Rentabilité brute : 4.78 %

- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par ORPEA

### LOCALISATION :

Cabriès est une petite ville provençale fortifiée perchée sur un piton rocheux, idéalement située à 15 minutes d'Aix-en-Provence, 10 minutes de la Gare TGV, 20 minutes de l'aéroport de Marignane.

Cabriès, qui compte 8059 habitants, est distante de 5 kilomètres de l'autoroute A51 qui assure une communication rapide vers le sud en direction de Marseille et vers le nord en direction d'Aix-en-Provence, Manosque, Sisteron et Gap. La ville bénéficie à plein de sa proximité avec Aix-en-Provence.

Aix-en-Provence est une cité au patrimoine culturel et architectural d'exception. Ouverte sur le monde, Aix-en-Provence offre une qualité de vie unique avec un climat privilégié et doux au coeur de la Provence. Une ville qui allie développement économique et richesse culturelle, conjuguant les saisons aux rythmes des festivals (Festival d'Art lyrique) et de nombreuses animations. Aix-en-Provence est une destination touristique incontournable.

### LA RESIDENCE :

Il s'agit d'un lot de 4 chambres situées dans la résidence médicalisée l'Occitanie qui date de 2008. Récemment repris par ORPEA, l'établissement répond parfaitement aux critères d'exigence du groupe pour permettre un accueil des résidents dans les meilleures conditions. Dans la résidence l'Occitanie, de nombreux espaces sont dédiés aux soins, à la convivialité et

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.

à la détente : salons, restaurant, tisanerie, salon de coiffure, espace réminiscence, kinésithérapeute, psychothérapeute. Très attentif à la qualité de la prise en charge et des soins, ORPEA offre des prestations de qualité en matière de restauration, d'hébergement et d'animation. Un personnel qualifié disponible en permanence assure les soins et l'encadrement alliant psychologie et proximité.

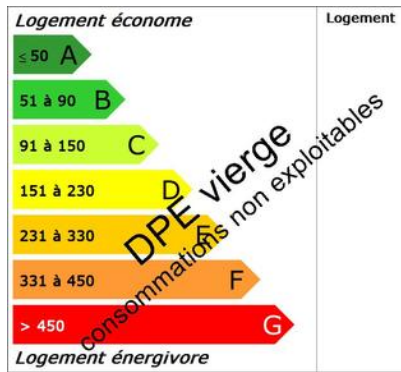
#### LA GESTION :

Le Groupe ORPEA est aujourd'hui le n°2 français du secteur de la dépendance selon le classement annuel des gestionnaires d'EHPAD. Le Groupe dispose d'un réseau de plus de 19 000 lits répartis sur 224 sites dont 198 établissements en France (16659 lits). Il dispose aussi en Europe de 16 établissements (1 676 lits) en Espagne, 9 établissements (835 lits) en Belgique, 7 établissements (784 lits) en Italie, 1 établissement (75 lits) en Suisse.

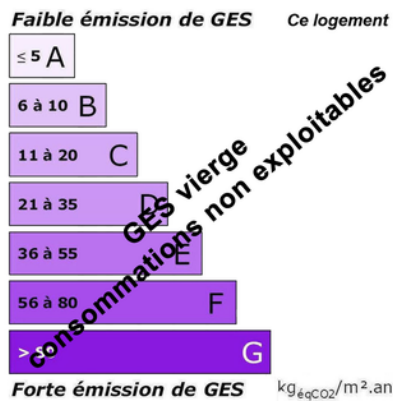
Le Groupe ORPEA intervient donc dans le secteur des maisons de retraite (Dépendance Permanente) et le secteur des cliniques de moyen séjour et psychiatrie (Dépendance Temporaire) et s'efforce avant tout de faire de tous ses établissements des lieux de qualité, sûrs et confortables. Il s'engage également à faire de ses établissements de véritables lieux de vie, en les ouvrant à la Cité, en permettant de renouer un lien social parfois disparu et en favorisant au maximum les échanges intergénérationnels.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 2008
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 24m<sup>2</sup>
  
  
- 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 9 mois
- Échéance du bail : Tacite prolongation (1/2/2020)
- 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 pour une durée restant à courir de 8 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.