



Résidence EHPAD – ORPEA – CAGNES SUR MER 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 21m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Jardins d'Ines à CAGNES SUR MER (06800).

- Les Jardins d'Ines
- Chambre
- CAGNES SUR MER (06800)
- Résidence **EHPAD**
- ORPEA

- Prix : 164 196 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 7 376 €
- Rentabilité brute : 4.49 %
- Rentabilité nette : 4.17 %

- Taxe foncière : 281€
- Charges de copropriété annuelles : 240 €

LOCALISATION :

Le département des Alpes-Maritimes jouit d'un environnement exceptionnel, entre mer et montagne, baigné par plus de trois cents jours de soleil par an. Dans cet écrin merveilleux de 4 294 km² résident plus d'un million de personnes. Un pied dans l'eau de la Méditerranée, un autre sur les contreforts du massif Alpin, telle pourrait se résumer la situation géographique des Alpes-Maritimes tant la proximité mer montagne est forte dans ce département.

A mi chemin entre Cannes et Nice, Cagnes-sur-Mer reflète tout le prestige de la French Riviera à proximité de tous les grands centres économiques et touristiques de la région PACA. Cette station balnéaire a su conserver, à travers un modernisme adapté, la douceur de vivre et la convivialité de ces villages azuréens marqués par le passé.

LA RESIDENCE :

La résidence médicalisée les Jardins d'Inès se situe sur la Côte d'Azur. A moins de dix minutes de Saint-Paul de Vence, dans 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.



la ville de Cagnes sur Mer, elle bénéficie d'un environnement calme à proximité du centre ville de Cagnes-sur-Mer. La résidence dispose de 94 lits et est adaptée pour accueillir des personnes âgées autonomes, semi-valides et dépendantes. Elle est équipée d'une unité permettant l'accueil des personnes désorientées ou atteintes de la maladie d'Alzheimer. Pour le confort de ses résidents, cette EHPAD dispose d'espaces permettant de se réunir ou de recevoir ses proches en toute intimité : grand salon avec un espace détente et un espace télévision. Tous les salons et lieux de vie sont climatisés. Une équipe de soignants s'occupe des résidents avec infirmiers Diplômés d'État, un Psychologue, des Aides-soignants, des Aides Médico-psychologiques. des professionnels extérieurs libéraux (médecins traitants, kinésithérapeutes...) interviennent aussi en fonction des besoins.

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 : 2009
 - Nombre de lots : 94
 - Equipements : Ascenseur, Espace détente, Climatisation
 - [Site internet de la résidence](#)

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

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 21m²
 - Etage : 3
 - 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 : 9 ans
- Echéance du bail : 30/6/2028
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : la taxe foncière, le renouvellement du mobilier.

- Particularités : L'acquéreur signera un nouveau bail avec le gestionnaire qui prendra effet dès la signature de l'acte et qui sera d'une durée de 9 ans.
Il restera à prévoir le remplacement du mobilier en 2023 pour un montant de 3 500€ HT.
Les charges de copropriété sont payées par le propriétaire et remboursées par le gestionnaire.

- 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 7 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.