



Résidence EHPAD – ORPEA – ROMILLY SUR SEINE 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 20m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence LES JARDINS DE ROMILLY à ROMILLY SUR SEINE (10100).

- LES JARDINS DE ROMILLY
- Chambre
- ROMILLY SUR SEINE (10100)
- Résidence **EHPAD**
- ORPEA

- Prix : 122 080 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 6 744 €
- Rentabilité brute : 5.52 %
- Rentabilité nette : 5.23 %

- Taxe foncière : 169€
- Taxe ordures ménagères : 34 €
- Charges de copropriété annuelles : 150 €

LOCALISATION :

Romilly sur Seine est située au sud de la limite entre le département de l'Aube et celui de la Marne (au nord). La commune est située à 40km de Troyes, 70km de Chalons en Champagne et 90km de Melun. La petite commune bénéficie de l'accroissement de population et du bassin économique d'Île de France car celle-ci est limitrophe de la Seine et Marne. Romilly sur Seine, étant située en campagne, elle dispose de nombreux attraits géographique et environnementaux tout en étant proche de la capitale. De nombreux sites naturels sont à découvrir comme : le Parc de la Béchère : circuits de randonnée, parcours de santé, arboretum, plan d'eau-pêche, jeux... (autrefois le parc du château), la ferme pédagogique : animaux de la ferme, balade en calèche, mini-golf, le centre aquatique les 3 vagues : trois bassins, un espace O'Calme, une petite plage...

LA RESIDENCE :

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 résidence EHPAD « Les Jardins de Romilly » se situe au coeur de la ville de Romilly sur Seine et à proximité de l'hôpital. Elle dispose d'un parc paysager de 2 000 m² environ, entièrement clos et facilement accessible.

La résidence possède 12 lits en unité spécifique Alzheimer.

La capacité totale de cette résidence au style architectural élégant est alors portée à 84 lits. De nombreuses activités sont proposées aux résidents : lecture du journal, activités physiques adaptées, jeux de mémoire, quilles, loto, chant, célébration des anniversaires, sorties cinéma, thé dansant... Toutes les chambres de la résidence sont équipées en prises TV et téléphone, salle d'eau et d'un mobilier adapté.

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 : 84
- Equipements : Ascenseur
- [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

- [Revente LMNP](#)
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

- Surface habitable : 20m²
- 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 : Tacite prolongation (7/9/2021)
- 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 récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

- Particularités : L'acquéreur aura la possibilité de signer un nouveau bail ferme avec ORPEA pour un loyer annuel de 5 528€ HT.

- 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.