

Résidence Senior – LES HARMONIES – SAINT JEAN D ANGELY 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 Appartement T1 de 28m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Saint Jean à SAINT JEAN D ANGELY (17400).

- Saint Jean
- Appartement T1
- SAINT JEAN D ANGELY (17400)
- Résidence Senior
- LES HARMONIES

- Prix : 49 600 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 3 258 €
- Rentabilité brute : 6.57 %
- Rentabilité nette : 5.40 %

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

- Taxe foncière : 436€
- Charges de copropriété annuelles : 142 €

LOCALISATION :

Saint-Jean d'Angély est située en Charente-Maritime, à 1h de La Rochelle, de Royan et de Cognac.

Saint-Jean d'Angély est une petite ville de 7500 habitants, chargée d'histoire, qui a su préserver sa vieille ville, ses rues étroites et ses vestiges.

LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence seniors Saint-Jean, aux portes de Saint-Jean-d'Angély. Implantée sur une butte, elle bénéficie d'une belle vue et les commerces sont à proximité. Son bâtiment tout en longueur, est composé de studios et de T2 répartis sur deux niveaux pour un total de 85 lits.

La résidence dispose d'un accueil permanent et d'un gardien de nuit. Chaque appartement est équipé d'un système d'appel d'urgence.

Les services proposés : aide au quotidien, ménage, entretien du linge, déplacements, livraison des courses. Le restaurant propose un service midi et soir dans un cadre agréable.

Les animations sont fréquentes et variées : activités manuelles, culturelles, ludiques, ateliers mémoire, couture, gym douce, sorties en minibus .

LA GESTION :

La société Les Harmonies a été créée en 2006 pour devenir l'exploitant de cette seule résidence. La société a été en plan de sauvegarde en 2010.

Une partie des copropriétaires ont accepté une baisse de 30% de loyer avec un nouveau bail. L'autre partie des copropriétaires est en procédure.

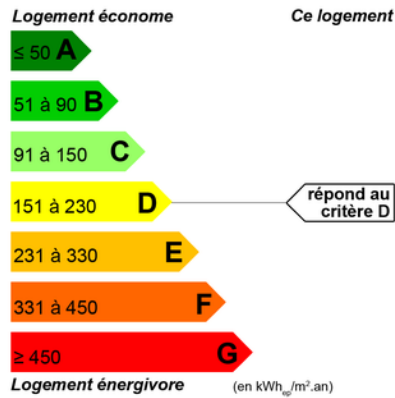
PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Senior
 - Année de construction : 2006
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)

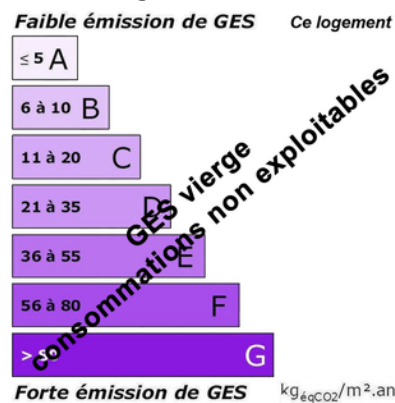
- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - [LMNP Ancien](#)
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 28m²
 - Etage : 1
 - Nombre de pièce(s) : 1

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle de bain : 1
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : Tacite prolongation (30/11/2019)
- A la charge du gestionnaire : les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- 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.

- 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 5 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.