

# Résidence Senior – Location directe – RUEIL MALMAISON 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 31m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Résidence du Donjon à RUEIL MALMAISON (92500).

- Résidence du Donjon
- Appartement T1
- RUEIL MALMAISON (92500)
- Résidence Senior
- Location directe

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 2020 Création Développement Patrimoine

- Prix : 53 600 €
  - Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 7 200 €
  - Rentabilité brute : 13.58 %
  - Rentabilité nette : 8.77 %
- 
- Taxe foncière : 555€
  - Charges de copropriété annuelles : 1940 €

#### LOCALISATION :

Rueil Malmaison, dans les Hauts-de-Seine, est limitrophe de Saint-Cloud, Nanterre et Suresnes, à quelques minutes de [Paris](#). Rueil-Malmaison recense 79 000 habitants. Elle est la ville la plus étendue des Hauts-de-Seine avec ses 14 km<sup>2</sup>. Située près de la capitale et du quartier de la Défense, la ville profite de sa très bonne localisation géographique. Elle est très bien dotée en équipements collectifs avec 1 hôpital et 3 cliniques, un réseau de transport en commun efficace avec un arrêt du RER A, de nombreuses écoles et des équipements sportifs et culturels de qualité.

#### LA RESIDENCE :

La résidence seniors Les Jardins du Donjon se situe en centre-ville de Rueil-Malmaison et bénéficie de nombreuses commodités dans un rayon de 400 m : mairie, église, médecins, pharmacies, commerces, marchés, cinémas et théâtre « André Malraux ». Elle est proche des bus et du RER A, et dispose d'un accès direct au petit jardin municipal de l'Amitié. La résidence dont les parties et équipements communs ont été totalement rénovés au cours des derniers exercices se compose de 100 appartements bénéficiant de tout le confort moderne. Les services de la résidence : accueil, restaurant, surveillance 24H/24 & 7J/7, coordination des soins médicaux sous l'égide d'une infirmière salariée ainsi que des activités diverses (salle de gymnastique, salons de loisirs et de repos climatisé).

Les résidences-seniors constituent un cas singulier dans le paysage de l'hébergement pour personnes âgées. Destinées non seulement à des seniors actifs, mais également à des personnes très âgées mais non dépendantes, elles répondent incontestablement à une demande actuelle

#### LA GESTION :

L'appartement est sous contrat de location meublée directe, contrat signé entre le propriétaire et le locataire. Le contrat initial est d'une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction. Le locataire occupe les lieux depuis 01/2013.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

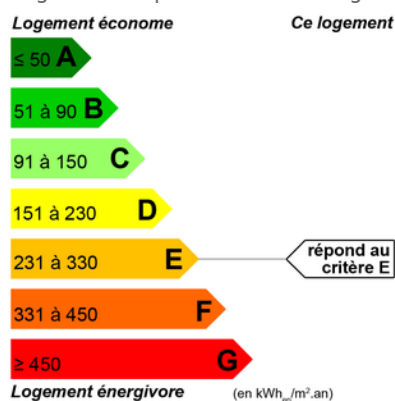
- Type de résidence :
  - Résidence Senior
  - Année de construction : 1980
  - Equipements : Cave, Ascenseur, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien

- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

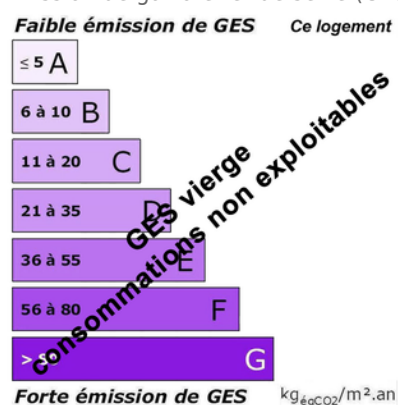
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 31m<sup>2</sup>
- 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 : 1 an

- Echéance du bail : Tacite prolongation (14/9/2016)
- A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
- 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, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
  
- Particularités : NB : l'appartement étant vendu vide, prévoir l'achat d'un kit de meubles pour louer en LMNP (1 table, 2 chaises, étagères de rangement, 1 lit avec couette et oreiller, 1 chevet, 1 armoire, 1 four ou four micro-ondes, plaques de cuisson, 1 réfrigérateur, des luminaires, de la vaisselle et des ustensiles de cuisine, dispositif occultation (rideau ou store), matériel d'entretien ménager adapté (Décret 2015-981).
  
- Information TVA :
  - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
  - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.