

# Résidence Senior – ORPEA – FONTAINE LE COMTE 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 T3 de 62m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Jardins de Salomé à FONTAINE LE COMTE (86240).

- Les Jardins de Salomé
- Appartement T3
- FONTAINE LE COMTE (86240)
- Résidence Senior
- ORPEA

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 2019 Création Développement Patrimoine

- Prix : 128 800 €
  - Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 6 986 €
  - Rentabilité brute : 5.42 %
  - Rentabilité nette : 5.06 %
- 
- Taxe foncière : 456€
  - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par ORPEA

#### LOCALISATION :

Fontaine Le Comte est une commune du Centre Ouest , en région Nouvelle Aquitaine, à 12 km de Poitiers. Située dans un environnement géographique enviable, Poitiers est une ville de 88 000 habitants, facile d'accès, à mi-chemin sur l'axe [Paris-Bordeaux](#). Capitale de la région Poitou-Charentes et chef-lieu du département de la Vienne, Poitiers et les communes du Grand Poitiers possèdent un patrimoine architectural exceptionnel qui s'est enrichi au fil des époques. Poitiers appartient aussi à une région de thermalisme très apprécié des personnes âgées.

#### LA RESIDENCE :

Située à Fontaine-le-Comte, la Résidence seniors ORPEA Les Jardins de Salomé a été entièrement conçue pour offrir aux personnes âgées confort, sérénité, bien-être, et un environnement privilégié. Les Jardins de Salomé est une résidence non médicalisée. Elle est composée de 65 appartements allant du studio au T3.

Les services de la résidence :

Assistance personnalisée 24h/24 par la présence continue de personnel, ainsi que des services adaptés tels que interventions de médecins généralistes, kinésithérapeutes, infirmiers libéraux ,

Le restaurant « Le Petit Prince » où le chef cuisinier propose des plats confectionnés sur place et adaptés aux régimes alimentaires de chacun,

Les espaces communs de la résidence , conçus pour favoriser les échanges et les rencontres: nombreux salons, salle de télévision, bibliothèque, salle de gymnastique, salon de coiffure,

Animations : ateliers manuels et créatifs, ateliers esthétique et bien-être, ateliers de stimulation, sorties cinéma, conférences, sorties restaurant, spectacle musical.

#### LA GESTION :

Le Groupe ORPEA est aujourd'hui le n°2 français du secteur de la dépendance selon le classement des gestionnaires d'**EHPAD** (maisons de retraite, cliniques de moyen séjours et de psychiatrie (à travers sa filiale CLINEA).

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 également de plusieurs établissements en Europe : 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 dans le secteur des maisons de retraite (Dépendance Permanente) et celui des cliniques de moyen séjour et psychiatrie (Dépendance Temporaire).

Le Groupe Age Partenaires qui exploite sous l'enseigne Le Cercle des Aînés est affilié à ORPEA depuis avril 2014.

ORPEA s'efforce avant tout de faire de tous ses établissements des lieux de qualité, sûrs et confortables. Il veut mettre à disposition de ses occupants des établissements offrant de véritables lieux de vie. Le groupe veut également s'ouvrir à la Cité renouant un lien social parfois disparu et en favorisant au maximum les échanges intergénérationnels.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :

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.

- Résidence Senior
- Année de construction : 2006
- Nombre de lots : 76
- Equipements : Espace détente
- [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

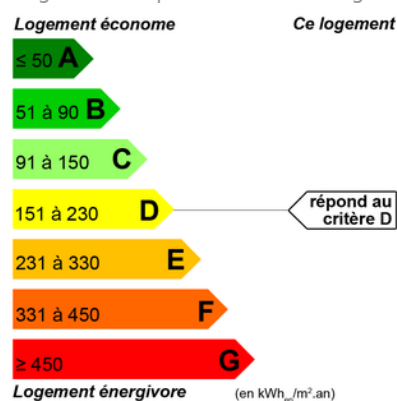
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

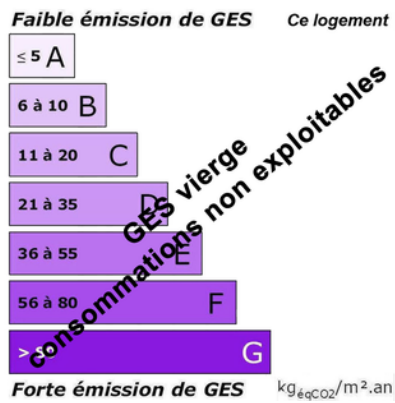
- Surface habitable : 62m<sup>2</sup>
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 3

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 1

○ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9
- Échéance du bail : Tacite prolongation (6/9/2015)
- A la charge du gestionnaire : l'entretien courant, 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, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
- Particularités : A son échéance, le bail a été tacitement prolongé avec faculté pour les parties de donner congés à l'expiration de chaque période trimestrielle moyennant un préavis de 6 mois (dans les formes et délais des articles L 145-8 à L 145-13 du Code de Commerce). Le preneur pourrait proposer un ajustement de loyer lors de la prochaine échéance trimestrielle, dans les formes et conditions des articles L145-8 à L145-30 du Code de Commerce.  
Le bail commercial est en cours de renouvellement pour une période ferme de 9 ans avec un loyer annuel proposé de 5 600€ HT, prise en charge par ORPEA de l'intégralité des travaux concernant la mise en conformité, les grosses réparations de l'article 606, les travaux relevant de la vétusté et de la force majeure ainsi que les charges de copropriété.

- 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.