

Résidence Senior – STEVA – MONTROUGE

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 21m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Villa Beausoleil à MONTROUGE (92120).

- Villa Beausoleil
- Appartement T1
- MONTROUGE (92120)
- Résidence Senior
- STEVA

- Prix : 207 200 €
- Dont mobilier : 2 000 €
- Loyer annuel HT : 10 500 €
- Rentabilité brute : 5.07 %
- Rentabilité nette : 4.95 %

- Taxe foncière : 228€
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par STEVA

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

LOCALISATION :

Dans les Hauts-de-Seine, Montrouge, 5ème ville la plus densément peuplée de France continue de se gentrifier, les bars branchés et les magasins de marque se multipliant un peu partout. La ville compte plus de 49 000 habitants, en hausse constante. Montrouge a relevé et réussi le défi de la reconquête commerciale. Aujourd'hui, le centre-ville retrouve la convivialité qui donne envie de faire des boutiques.

L'implantation du siège du Crédit agricole et la présence de grandes entreprises comme Orange ou Samsung ont attiré là une clientèle d'actifs. Aujourd'hui caractérisée par l'activité tertiaire, Montrouge compte près de 2 600 entreprises, dont de nombreux sièges sociaux de groupes internationaux, et 700 commerces. Montrouge a un panorama économique varié et a su également conserver des productions locales originales comme Les Papiers d'Arménie, présente sur le territoire depuis 1885 et certains imprimeurs.

LA RESIDENCE :

Au service des personnes âgées depuis plus d'un siècle, la résidence seniors Villa Beausoleil Montrouge est la résidence historique du groupe STEVA, vocation de la même famille depuis trois générations, assurance d'un véritable savoir-faire et d'un séjour réussi pour les résidents. La résidence est composée de 2 bâtiments de caractère accueillant 94 résidents. Le second bâtiment a été livré en 2012.

L'établissement offre de nombreux services et espaces de détente permettant d'agrémenter la vie des résidents : accueil 7j/7, restaurant, salon avec cheminée, terrasses, patio, jardin japonais salon de coiffure, pédicure et esthétique. Les loisirs et animations organisés ne manquent pas : sorties dans [Paris](#) (au restaurant, sur les quais de seine, au cirque...) et voyages (Normandie, Strasbourg pour le marché de Noël), animations sur place : revue de presse, débats conférences, jeux divers, loto, atelier cuisine. La présence d'un personnel qualifié vient compléter les atouts de cette résidence.

Chiffres d'affaires réalisé en 2014 : 4,5 millions d'€, résultat net 217 000 €.

LA GESTION :

La résidence est prise à bail par Groupe Steva sous sa marque Villa Beausoleil

STEVA est N°1 au palmarès France Info des maisons de retraite et résidences seniors, avec des résidences classées 10/10 : Chaville (92), Corneilles en Paris (95), Loisy sur Marne (51), Drancy (93), Notre-Dame-de-Riez (85), Cholet (49), Avignon (84), Bouc-Bel-Air (13) et Deauville (14).

Groupe privé indépendant, Steva se développe dans les métiers de la conception et de la gestion de résidences pour personnes âgées indépendantes ou valides sous les marques VILLA BEAUSOLEIL, MONTANA, et BOVIVA.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Senior
 - Année de construction : 2013
 - Equipements : Ascenseur
 - [Site internet de la résidence](#)

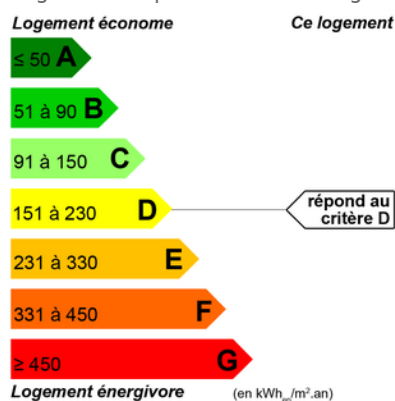
- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

• Caractéristiques :

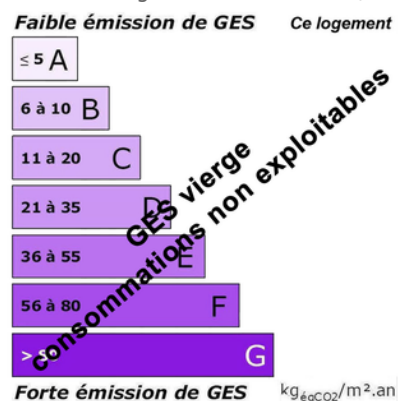
- Surface habitable : 21m²
- Etage : 4
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 : 11 ans et 9 mois
- Echéance du bail : 29/7/2025
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes.
- A la charge du propriétaire : 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.

- 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 12 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.