

# Résidence EHPAD – BRASLES – ORPEA

## LMP LMNP Occasion



*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 **18m<sup>2</sup>** en fiscalité LMNP OCCASION, dans la résidence **les Millésimes** à **BRASLES (02400)**.

- **les Millésimes**
- **Chambre**
- **BRASLES (02400)**
- **Résidence EHPAD**
- **ORPEA**

- **Prix : 85 000 €**
- **Dont mobilier : 1 000 €**
- **Loyer annuel HT : 4 611 €**
- **Rentabilité brute : 5.42 %**
- **Rentabilité nette : 5.23 %**
  
- **Taxe foncière : 163€**

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

- **Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par ORPEA**

### **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.

### **LA RESIDENCE :**

La résidence les Millésimes est située sur la commune de BRASLES non loin de Château-Thierry. Il s'agit d'une résidence EHPAD récente (ouverte depuis février 2010). Elle a été construite de plain-pied afin de permettre une circulation aisée et sécurisée. La résidence dispose de nombreux espaces communs avec accès sur une terrasse extérieure et jardins. Elle dispose d'un salon de coiffure, esthétique et pédicure, d'un espace de détente et de relaxation Snoezelen (stimulation multisensorielle) et d'une salle de balnéothérapie.

La résidence EHPAD les Millésimes accueille des personnes âgées valides et semi-valides. Une équipe de soin est à disposition des résidents avec médecin et infirmière coordinateurs, infirmières, aides-soignantes, auxiliaires de vie, ergothérapeute, psychologue et animatrice. Des kinésithérapeutes libéraux interviennent aussi selon les besoins.

### **LOCALISATION :**

Brasles est une petite ville de 1500 habitants située dans le département de l'Aisne, en région Hauts-de-France.

La ville est mitoyenne de Château Thierry qui compte plus de 14 600 habitants. Elle se situe proche de l'autoroute A4, à 85 kilomètres de Paris et à 51 km de Reims.

Brasles est située à proximité de la Marne, des vignobles champenois et de la Route du Champagne. Château-Thierry, Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et la Ferté-Milon sont autant de communes similaires bénéficiant du calme de la campagne et du riche patrimoine des Hauts de France et de la Marne.

### **PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 2009
  - Nombre de lots : 116
  - Equipements : Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien

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

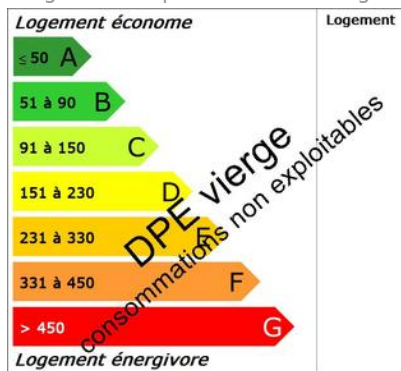
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

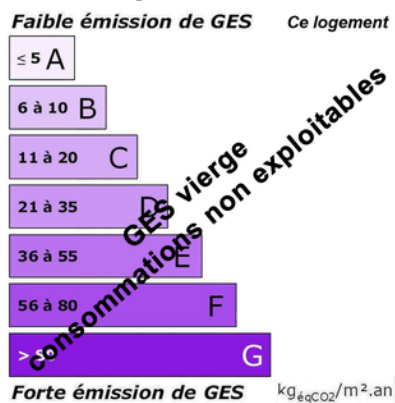
- Surface habitable : 18m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 et 9 mois
- Echéance du bail : 30/9/2021
- 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 non récupérables, les charges de

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 vente : 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.

- copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : la taxe foncière, le renouvellement du mobilier.
  
- Particularités : Le Preneur acquitte l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété, ainsi que les charges de copropriété usuelles et 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 10 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.