

L'Arbre d'Or Laillé (35)

Seniors - DOMITYS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6179

COORDONNÉES	
Résidence	L'Arbre d'Or 1, Boulevard Pierre et Marie Curie 35890, Laillé
Exploitant	DOMITYS 42 Avenue Raymond Poincaré 75116, Paris 16 02 47 51 97 00 revalorisationimmo@aegide.fr
Cabinet de Syndic	NEXITY RENNES YWOOD 2, rue Ferdinand 35044, Rennes 02.99.78.34.34 SMADEIRA@nexity.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AB / n°928

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	170 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	15 000 €
Montant TVA	3 000 €
Total TTC	173 000 €
Frais Notaire	13 500 €
Total acte en mains	186 500 €
Rentabilité brute HT / HT	5.04 %
Numéro copropriété	102 + 141 (PKG)
Numéro d'exploitation	B236
Type de lot	T3
Surface	63.09 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Un balcon de 12.50 m²
Parking	Oui, n°12
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	40 €
Fonds de travaux (annuel)	212 €
Taxe foncière (2025)	798 €
Dont TOM remboursée	133 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/01/2023 - 31/12/2033)
Loyer annuel HT	8 575 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Mobilier renouvelé, payé par le vendeur en 2024 (6.100 € HT) . Des travaux sont votés chaque années, un projet de ravalement de façade est en cours mais a déjà été refusée par le passé pour un montant potentiel de 1 203 829€ soit 11556€ pour ce lot	

Sécurisation de la location

Les biens sont loués, meublés, en bail commercial à une société d'exploitation qui les sous-louent à des utilisateurs finaux en offrant des prestations hôtelières. Les loyers perçus par le bailleur (l'investisseur) ne dépendent pas de l'occupation des logements, mais du professionnalisme de l'exploitant et de ses capacités financières.

Au regard de la TVA

L'exploitant rendant des services définis par le CGI (Code Général des Impôts), le bailleur pourra, en renonçant à la franchise de base, assujettir ses loyers à la TVA, et récupérer la TVA de son investissement. Les biens neufs ou anciens acquis à des professionnels intègrent de la TVA récupérable (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur marge, TVA sur honoraires). Les biens étant dans le champ d'application de la TVA, ceux-ci devront conserver une exploitation de type hôtelier pendant 20 ans suivant le début d'exploitation. En cas de reventes à des investisseurs assujettis à la TVA, et conservant l'exploitation, la dite TVA sera conservée par les investisseurs, et sera neutralisée lors de la revente (article 257bis du CGI).

Au regard de l'impôt sur le revenu

Les revenus LMNP sont des revenus BIC, soumis au régime du BIC réel simplifié. Une déclaration 2031 est à faire chaque année par l'intermédiaire d'un cabinet comptable. En cas de résultats positifs, il est utile de penser à adhérer à un centre de gestion agréé. Les biens étant amortis, la base taxable est de ce fait fortement réduite. Les amortissements, non encore imputés, conduisent à percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.

Document commercial non contractuel réservé à l'usage des professionnels du patrimoine - MAJ le 19/05/2026 à 17:51