

**Le Domaine des Mauriers  
Saint-Malo (35)**

**Tourisme - NEMEA**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5484**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Le Domaine des Mauriers Les Mauriers 35400, Saint-Malo
<b>Exploitant</b>	NEMEA 10 bis rue Gutenberg 33700, Mérignac 05.40.25.03.43 proprietaires@nemea.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com
<b>Notaire programme</b>	ETUDE DHILLY 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section CW - n°249, 35, 36, 37, 38, 39, 255, 257, 243, 252

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	165 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	8 441 €
<b>Dont prix travaux prévus HT</b>	7 559 €
<b>Montant TVA</b>	3 200 €
<b>Total TTC</b>	168 200 €
<b>Frais Notaire</b>	12 300 €
<b>Total acte en mains</b>	180 500 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	4.73 %
<b>Numéro copropriété</b>	85 + 180 (PKG)
<b>Numéro d'exploitation</b>	D17
<b>Type de lot</b>	T3
<b>Surface</b>	47.11 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	Oui (terrasse de 6 m <sup>2</sup> )
<b>Parking</b>	Oui n°90
<b>Classe énergie</b>	D

## DONNÉES FINANCIÈRES

<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	1 084 €
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	109 €
<b>Taxe foncière (2023)</b>	911 €
<b>Dont TOM remboursée</b>	0 €
COPROPRIÉTÉ	
<b>Date de la dernière AG</b>	09/11/2023
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>	
<b>Année de construction</b>	2014
<b>DAT et livraison</b>	-

## DONNÉES D'EXPLOITATION

<b>Durée et début du bail</b>	Le bail a fait l'objet d'une offre de renouvellement de 9 ans ferme (01/07/2025 - 30/06/2034)
<b>Loyer annuel HT</b>	7 802 €
<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle IRL plafonnée à 1.5%
<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	605
<b>Classement de résidence de tourisme</b>	oui

## COMMENTAIRE

Bilan 2023 disponible : T3 duplex. Les 7.559 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux restent à la charge de l'acquéreur (inclus dans le prix total HT présenté, règlement octobre / décembre 2025).

### 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 28/10/2024 à 15:48**