

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

Tourisme - NEMEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 5484

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

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

DONNÉES FINANCIÈRES

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

DONNÉES D'EXPLOITATION

Durée et début du bail	Le bail a fait l'objet d'une offre de renouvellement de 9 ans ferme (01/07/2025 - 30/06/2034)
Loyer annuel HT	7 802 €
Mode d'indexation	Annuelle IRL plafonnée à 1.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	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).
Droit de séjour possible : 1 semaine basse saison => loyer HT : Loyers 7 550 € HT annuel 1 semaine moyenne (mars, mai hors vacances scolaires de Pâques, juin, mi-septembre à fin septembre) saison => loyer HT : Loyers 7500 € HT annuel 2 semaines BS et MS => loyer HT : 6 300 € HT annuel

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.