

La Calypso Brest (29)

Seniors - DOMITYS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8218

COORDONNÉES	
Résidence	La Calypso 21 Rue de l'Harteloire 29200, Brest
Exploitant	DOMITYS 42 Avenue Raymond Poincaré 75116, Paris 16 02 47 51 97 00 revalorisationimmo@aegide.fr
Cabinet de Syndic	CITYA QUIMPER 8-12-16 bis rue de la Providence et 11 bis rue Douarnenez 29000, Quimper 02 98 95 86 31 lhalle@cytia.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section IW n°5

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
FRAIS DE NOTAIRE REDUITS	
Total HT	151 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	13 500 €
Montant TVA	3 000 €
Total TTC	154 000 €
Frais Notaire	4 400 €
Total acte en mains	158 400 €
Rentabilité brute HT / HT	4.3 %
Numéro copropriété	117
Numéro d'exploitation	311
Type de lot	T2
Surface	41.51 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Un balcon de 8.29 m²
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	339 €
Dont TOM remboursée	41 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	29/01/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2022
DAT et livraison	01/09/2022

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (03/10/2022 - 02/10/2033)
Loyer annuel HT	6 492 €
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	
Les charges de copropriété sont réglées intégralement par le preneur. Loyer après indexation au 01.01.2026	

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 17/06/2026 à 15:48