

Le Château des Plans Parthenay (79)

Seniors - DOMITYS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6391

COORDONNÉES	
Résidence	Le Château des Plans 11 rue de la Brossard 79200, Parthenay
Exploitant	DOMITYS 42 Avenue Raymond Poincaré 75116, Paris 16 02 47 51 97 00 revalorisationimmo@aegide.fr
Cabinet de Syndic	CITYA IMMOBILIER SGTI 8 bis rue du Docteur Herpin 37000, Tours 02.47.31.16 16 sgti.contact@citya.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AX - n°535, 536, 538, 539, 540, 541, 542, 543

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	65 500 €
Dont prix meubles anciens HT	0 €
Dont prix honoraires HT	6 310 €
Dont prix nouveaux meubles prévus HT	2 890 €
Dont autre prix HT	300 €
Montant TVA	2 140 €
Total TTC	67 640 €
Frais Notaire	6 200 €
Total acte en mains	73 840 €
Rentabilité brute HT / HT	6.2 %
Numéro copropriété	58
Numéro d'exploitation	222
Type de lot	T2
Surface	44.20 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Oui (4.50 m²)
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	89 €
Taxe foncière (2025)	752 €
Dont TOM remboursée	134 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2014
DAT et livraison	22/04/2014

DONNÉES D'EXPLOITATION	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	11 ans ferme à la signature de l'acte
Loyer annuel HT	4 134 €
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	
Renouvellement du mobilier (2.890 € HT) et forfait de mise à bail (1.500 € HT) à la charge de l'acquéreur, inclus dans le prix total HT présenté, TVA et renta.	

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 12/06/2026 à 11:06