

Les Clés d'Or  
Orthez (64)

Seniors - DOMITYS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8135

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Les Clés d'Or 4 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 64300, Orthez
<b>Exploitant</b>	DOMITYS 42 Avenue Raymond Poincaré 75116, Paris 16 02 47 51 97 00 revalorisationimmo@aegide.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	CITYA IMMOBILIER TOURS 8 - 10 - 12 rue Docteur Herpin 37000, Tours 02.47.70.33.01 rlebas@citya.com
<b>Notaire programme</b>	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AR n°158, 160, 162, 163, 165

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	166 300 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	16 300 €
<b>Montant TVA</b>	3 260 €
<b>Total TTC</b>	169 560 €
<b>Frais Notaire</b>	13 000 €
<b>Total acte en mains</b>	182 560 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.6 %
<b>Numéro copropriété</b>	10 + 203
<b>Numéro d'exploitation</b>	A002
<b>Type de lot</b>	T3
<b>Surface</b>	63.63 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	Oui (14.89 m <sup>2</sup> )
<b>Parking</b>	Oui n°86
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	124 €
Taxe foncière (2025)	853 €
Dont TOM remboursée	155 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	07/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/10/2023 - 30/09/2034)
Loyer annuel HT	9 314 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL (plafonnée à 50% IRL jusqu'au 31/12/2026))
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	
Un gel de l'indexation plafonnée à 50% est convenu durant les premières années du renouvellement soit jusqu'au 31/12/2026 Le preneur réglera directement au syndic l'ensemble des charges courantes récupérable de copropriété Travaux de renouvellement du mobilier d'un montant de 3519€ réglé par le vendeur.	

#### 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 17:53**