



By Revenu Pierre

Les Clés d'Or Orthez (64)

Seniors - DOMITYS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6863

COORDONNÉES	
Résidence	Les Clés d'Or 4 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 64300, Orthez
Exploitant	DOMITYS 42 Avenue Raymond Poincaré 75116, Paris 16 02 47 51 97 00 revalorisationimmo@aegide.fr
Cabinet de Syndic	CITYA IMMOBILIER TOURS 8 - 10 - 12 rue Docteur Herpin 37000, Tours 02.47.70.33.01 rlebas@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 AR n°158, 160, 162, 163, 165

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	110 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	10 100 €
Montant TVA	2 020 €
Total TTC	112 120 €
Frais Notaire	9 300 €
Total acte en mains	121 420 €
Rentabilité brute HT / HT	5.2 %
Numéro copropriété	108
Numéro d'exploitation	B311 ou L443
Type de lot	T2
Surface	45.36 m² Carrez
Niveau / étage	4
Balcon	Oui (loggia de 6.11 m²)
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	91 €
Taxe foncière (2025)	631 €
Dont TOM remboursée	114 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	07/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/01/2026 - 31/12/2034)
Loyer annuel HT	5 728 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonné à 50% jusqu'au 31/12/2028
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 pendant 3 ans Le preneur réglera directement au syndic l'ensemble des charges courantes de copropriété	

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 14/01/2026 à 09:02