

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

Tourisme - GOELIA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6311

COORDONNÉES	
Résidence	Le Domaine des Mauriers rue des Mauriers 35400, Saint-Malo
Exploitant	GOELIA Immeuble l'Européen 91080, COURCOURONNES 01.87.12.70.92 / 01 60 76 59 00 proprietaires@goelia.com
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.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 CW - n°249, 35, 36, 37, 38, 39, 255, 257, 243, 252

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	130 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	12 000 €
Montant TVA	2 400 €
Total TTC	132 400 €
Frais Notaire	11 500 €
Total acte en mains	143 900 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	7 + 97 (PKG)
Numéro d'exploitation	A7
Type de lot	T3
Surface	46.80 m ² Carrez
Niveau / étage	Duplex, RDC - 1er
Balcon	Une terrasse de 6 m ²
Parking	Oui, n°7
Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	632 €
Fonds de travaux (annuel)	62 €
Taxe foncière (2025)	521 €
Dont TOM remboursée	96 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/11/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2014
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/07/2025 - 30/06/2034)
Loyer annuel HT	7 802 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL 2/3 plafonnée à 1.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Les 6897 € HT phase 1 + 662€ HT phase 2 pour le renouvellement du mobilier / travaux sont payés 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 30/04/2026 à 13:58