

Le Jardin des Lys Alençon (61)

Seniors - DOMITYS

NUMÉRO DE DOSSIER : 8313

COORDONNÉES	
Résidence	Le Jardin des Lys 21 avenue Jean Mantelet 61001, Alençon
Exploitant	DOMITYS 42 Avenue Raymond Poincaré 75116, Paris 16 02 47 51 97 00 revalorisationimmo@aegide.fr
Cabinet de Syndic	CENTURY 21 HARMONY ALENÇON 92 Grande Rue 61000, Alençon 0233260957
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BH n°155, 160, 164, 183, 186, 76

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	116 700 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	11 700 €
Montant TVA	2 340 €
Total TTC	119 040 €
Frais Notaire	9 800 €
Total acte en mains	128 840 €
Rentabilité brute HT / HT	6.3 %
Numéro copropriété	103
Numéro d'exploitation	A003
Type de lot	T3
Surface	63.83 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Oui (6.13 m ²)
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	194 €
Fonds de travaux (annuel)	81 €
Taxe foncière (2025)	1255 €
Dont TOM remboursée	198 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	appartient à l'exploitant
Année de construction	2009
DAT et livraison	26/11/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/10/2023 - 30/09/2034)
Loyer annuel HT	7 353 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plein à partir du 31/12/2026
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Le propriétaire s'acquiesce de l'ensemble des charges de copropriété, qu'elles soient récupérables ou non récupérables. En complément du loyer, il perçoit une provision mensuelle pour charges, correspondant au remboursement des charges récupérables par le preneur (1500€ pour 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 24/06/2026 à 17:00