

### Les Sables d'Or Villeneuve-le-Roi (94)

### Seniors - DOMITYS

NUMÉRO DE DOSSIER : 6950

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Les Sables d'Or 24 Avenue du Maréchal de Turenne 94290, Villeneuve-le-Roi
<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>	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AI n°66, 67

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	100 800 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	9 800 €
<b>Montant TVA</b>	1 960 €
<b>Total TTC</b>	102 760 €
<b>Frais Notaire</b>	8 600 €
<b>Total acte en mains</b>	111 360 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.3 %
<b>Numéro copropriété</b>	85
<b>Numéro d'exploitation</b>	5409
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	31.78 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	4
<b>Balcon</b>	Oui (terrasse de 15.90 m <sup>2</sup> )
<b>Parking</b>	Non
<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	77 €
Taxe foncière (2025)	878 €
Dont TOM remboursée	158 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	12/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2011
DAT et livraison	20/12/2011

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	9 ans ferme (01/01/2026 - 31/12/2034)
Loyer annuel HT	5 341 €
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	
Résidence de grand standing, notée 9/10 par le site MDRS.fr, aux portes de Paris.	

#### 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 19/03/2026 à 16:42**