

# Résidence Senior – DOMITYS – PAU

## Revente LMNP ancien



*INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.*

SYNTHESE :

Vente Appartement T2 de 44m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Palmier Du Roi à PAU (64000).

- Le Palmier Du Roi
- Appartement T2
- PAU (64000)
- Résidence Senior
- DOMITYS

- Prix : 142 240 €
- Dont mobilier : 2 000 €
- Loyer annuel HT : 6 082 €
- Rentabilité brute : 4.28 %

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2020 Création Développement Patrimoine

- Rentabilité nette : 3.76 %
  
- Taxe foncière : 500€
- Charges de copropriété annuelles : 231 €

#### LOCALISATION :

Pau est située dans le Sud-Ouest de la France au cœur du département des Pyrénées-Atlantiques en région Nouvelle-Aquitaine. La ville, qui compte 77 215 habitants (recensement de 2015), est la deuxième ville d'Aquitaine et la troisième ville du grand Sud-Ouest avec [Bordeaux](#) et Toulouse.

Au pied des Pyrénées et à 1 heure de l'Océan Atlantique, Pau jouit d'une situation privilégiée, alliant décor agréable et architecture traditionnelle. Ses 750 hectares d'espaces verts abritant des espèces rares et exotiques, ainsi que son patrimoine gastronomique unique en son genre sont une invitation au mieux-vivre.

#### LA RESIDENCE :

La résidence seniors Domitys le Palmier du Roi se compose de 127 appartements du studio au 3 pièces. Ils bénéficient tous d'un balcon d'une terrasse ou d'un jardin privatif. Tous les appartements sont équipés, meublés prêts à vivre avec cuisine équipée et salle de bains avec douche ultra-plate.

Pour le confort des résidents un restaurant est à disposition ainsi que plus de 660m<sup>2</sup> d'espaces club (salon multimédia, piscine, atelier musique, bar, espace beauté, salle de sport...) ainsi qu'un parking couvert.

#### LA GESTION :

Appartenant au groupe Aegide Domitys, la marque Domitys a été créée en 1998 pour exercer dans la gestion de résidences services pour seniors. En 2015, le gestionnaire était déjà parmi les grands acteurs du secteur avec Les Jardins d'Arcadie. Fin 2014, l'enseigne Domitys regroupait déjà 41 résidences services seniors en exploitation, soit 4 885 lots en gestion. Le chiffre d'affaires du groupe a déjà atteint les 74 millions d'euros en fin 2014.

Domitys profite du savoir du Groupe Aegide Domitys, spécialiste dans la conception et la réalisation de résidences services. Le groupe base surtout son métier sur la maîtrise du cycle de vie d'une résidence services : conception, création, exploitation et plan de développement sécurisé.

Le gestionnaire Domitys propose aux investisseurs LMNP 100 % des loyers dès l'achat d'un bien Domitys 20 % de récupération de TVA et une rentabilité à 4,5 %.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Senior
  - Année de construction : 2015
  - Nombre de lots : 127
  - Equipements : Piscine, Ascenseur, Laverie, Salle de fitness, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion

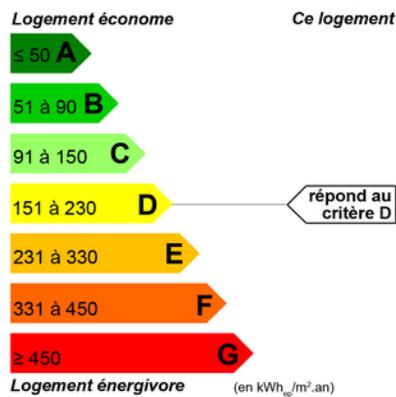
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

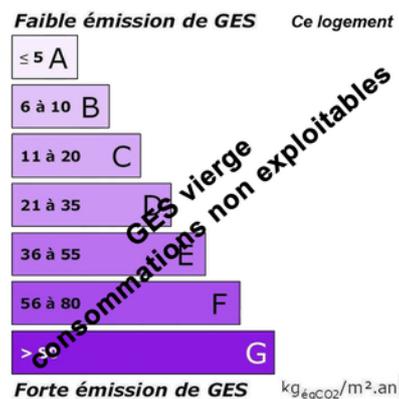
- Surface habitable : 44m<sup>2</sup>
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :



- Conditions locatives :

- Location par : [bail commercial](#)
- Durée de bail : 11 ans
- Echéance du bail : 9/3/2026

- A la charge du gestionnaire : l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
  - A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
- 
- Information TVA :
    - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 15 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
    - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.