



By Revenu Pierre

## Le Domaine de Maleska Poussan (34)

### Seniors - CLINIPOLE (OCCITALIA)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6828

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Le Domaine de Maleska 145 avenue Nelson Mandela 34560, Poussan	<b>Total HT</b>	145 000 €
Exploitant	CLINIPOLE (OCCITALIA) 50, rue Emile Combes 34170, Castelnau-le-Lez 04 67 33 13 17 info@groupeclinipole.fr	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
Cabinet de Syndic	CITYA COGESIM MONTPELLIER 12, rue Foch 34000, Montpellier 04.67.60.19.40 jpouplin@citya.com	<b>Dont prix honoraires HT</b>	17 000 €
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	3 400 €
Référence cadastrale	Section AW - n°212	<b>Total TTC</b>	148 400 €
		<b>Frais Notaire</b>	11 400 €
		<b>Total acte en mains</b>	159 800 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6.26 %
		<b>Numéro copropriété</b>	55 + 176 (PKG SS) + 196 (CAVE)
		<b>Numéro d'exploitation</b>	B04
		<b>Type de lot</b>	T3
		<b>Surface</b>	61.93 m² Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	RDC
		<b>Balcon</b>	Oui (terrasse de 10.93 m² + jardin de 36.26 m²)
		<b>Parking</b>	cave + Oui n°83
		<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
		BAIL RENOUVELÉ	
<b>Charges de copro non récupérables (annuel)</b>	0 €	<b>Durée et début du bail</b>	9 ans et 1 mois ferme (01/01/2024 - 31/01/2033)
<b>Fonds de travaux (annuel)</b>	84 €	<b>Loyer annuel HT</b>	9 072 €
<b>Taxe foncière (2025)</b>	707 €	<b>Mode d'indexation</b>	Annuelle - IRL plafonnée à +/- 2%
<b>Dont TOM remboursée</b>	137 €	<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		<b>Travaux à la charge de l'exploitant</b>	art. 605
<b>Date de la dernière AG</b>	25/06/2025	<b>Classement de résidence de tourisme</b>	non
<b>Propriété des locaux d'exploitation</b>		COMMENTAIRE	
<b>Année de construction</b>	2015	Comptes d'exploitation In Bonis en 2024, (CA : 1,64 M€ pour un résultat net 60 K€). Renouvellement du bail après baisse de 14% des loyers annuel + le bailleur à renoncer à la caution bancaire consentie par la holding FCP.	
<b>DAT et livraison</b>	24/12/2014		

#### 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 10/12/2025 à 11:41