

## Le Domaine de Maleska Poussan (34)

### Seniors - CLINIPOLE (OCCITALIA)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6828

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	Le Domaine de Maleska 145 avenue Nelson Mandela 34560, Poussan
<b>Exploitant</b>	CLINIPOLE (OCCITALIA) 50, rue Emile Combes 34170, Castelnau-le-Lez 04 67 33 13 17 info@groupeclinipole.fr
<b>Cabinet de Syndic</b>	CITYA COGESIM MONTPELLIER 12, rue Foch 34000, Montpellier 04.67.60.19.40 jpouplin@citya.com
<b>Notaire programme</b>	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section AW - n°212

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	145 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	17 000 €
<b>Montant TVA</b>	3 400 €
<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	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	84 €
Taxe foncière (2025)	707 €
Dont TOM remboursée	137 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	25/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2015
DAT et livraison	24/12/2014

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	9 ans et 1 mois ferme (01/01/2024 - 31/01/2033)
Loyer annuel HT	9 072 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à +/- 2%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
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.	

#### 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**