

Les Occitanes**
Montpellier (34)**

Affaires - MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6937

COORDONNÉES	
Résidence	Les Occitanes**** 20 Rue de la République 34000, Montpellier
Exploitant	MAGORA (GROUPE DUVAL / ODALYS) 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com
Cabinet de Syndic	SGIT GESTION 860 rue René Descartes CS 40362 13799, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL RICQ 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 Christine.ricq@60104.notaires.fr
Référence cadastrale	Section EW - n°29, 30

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	232 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	24 100 €
Montant TVA	4 820 €
Total TTC	236 920 €
Frais Notaire	17 300 €
Total acte en mains	254 220 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	1
Numéro d'exploitation	A01
Type de lot	T3
Surface	58.51 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	1 475 €
Fonds de travaux (annuel)	73 €
Taxe foncière (2025)	1061 €
Dont TOM remboursée	220 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	28/02/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2015
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/01/2022 - 31/11/2030)
Loyer annuel HT	13 925 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné hausse/baisse de 1.5%/an
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

Bien que cet appartement n'a pas été modifié il est actuellement réservé à l'usage de réserve de la résidence (voir rapport photos dans les documents associés au lot). Au renouvellement du bail, il n'y a pas eu de sujets travaux / mobilier, il est donc prudent de prévoir 5 K€ HT pour un sujet potentiel dans les années à venir.

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 13/05/2026 à 12:07