



Votre décision d'achat avec Domaine & Demeure

Au Domaine & Demeure nous offrons à nos clients des propriétés uniques et un accès privilégié à l'art de vivre méditerranéen. Mais nous veillons également à ce que votre achat ait du sens - autant pour votre tête que pour votre cœur. En tant que propriété à bon prix avec des coûts d'exploitation raisonnables, un solide potentiel de location et une sortie simple si vous choisissez de vendre, nous pensons qu'acheter une propriété avec Domaine & Demeure est une décision fondamentalement judicieuse.

Dans ce document, nous espérons que vous trouverez des réponses à de nombreuses questions importantes que vous pourriez avoir sur l'achat d'une propriété dans l'un de nos domaines, et si nous avons oublié quelque chose, veuillez nous contacter et nous nous assurerons de répondre à toute autre question que vous pourriez avoir.

SIMON KERRIDGE
DOMAINE & DEMEURE
Le Forum
16 - 18 Avenue Voie Domitienne
34500
Béziers
France

Tel (International): +33 (0)4 30 63 10 47
Tel (UK/Ireland National Rates): 0845 686
8670 Email: s.kerridge@domainedemeure.com

CONTENU

1. Gérer votre propriété
 2. Louer votre propriété
 3. Vendre votre propriété
-



4. Gestion de votre propriété

Frais de gestion

Chez Domaine & Demeure, nous nous engageons à la transparence dans tout ce que nous faisons, et cela s'étend également à nos frais de gestion. Les frais de gestion sont «déterminés par le propriétaire», basés sur un budget annuel, préparé par l'agent de gestion et votés par les propriétaires. Le budget comprend l'entretien de tous les espaces communs et privés (non compris la cave, le restaurant, le bar, etc., qui sont des entreprises indépendantes fonctionnant sans frais pour les propriétaires), l'entretien du jardin et de la piscine, ainsi que l'entretien de base des bâtiments. Les services publics sont facturés individuellement aux propriétaires, qui paient également une part des services publics communaux. Les frais associés à la location des propriétés seront entièrement séparés des frais de gestion (voir 4. Location de votre propriété ci-dessous). De cette façon, vous pouvez être sûr que vous ne paierez que pour les services que vous recevez.

Les frais de gestion - les frais que le Domaine & Demeure prend pour gérer la propriété - sont perçus sur une base «cost plus». Nous appliquons une marge de 20% sur le budget, qui est ensuite fixe, et facturée trimestriellement aux propriétaires.

Dans la mesure du possible, les frais de gestion sont attribués aux propriétés individuelles sur une base réelle (c'est-à-dire que les coûts réels associés à un bien sont attribués au propriétaire du bien). Lorsque cela n'est pas possible, les frais seront répartis sur une base par bâtiment ou par domaine global, en utilisant une formule qui est calculée par le notaire lors de la rédaction des statuts de l'association des propriétaires. Ces formules sont appelées «tantièmes» et sont largement liées aux mètres carrés des propriétés. Le processus de calcul est strictement régi par la loi française.

Un rapport trimestriel est fourni à tous les propriétaires, détaillant tous les revenus et dépenses de leur propriété, par article (clients qui ont séjourné, dépenses individuelles engagées). Le rapport fournit également une mise à jour sur les progrès généraux du domaine - les changements de personnel, les événements des propriétaires, les perspectives de location, la météo et toutes sortes d'autres nouvelles d'intérêt pour les propriétaires.

Si vous achetez une propriété en revente, vous pouvez demander des détails sur tous les frais encourus au fil des années depuis la construction de la propriété. Avec la permission du propriétaire, nous serons heureux de vous les fournir.

Utilitaires et services

Les propriétaires seront responsables du coût des services publics (électricité et eau) de leur propriété, ainsi que des assurances. Aux termes du contrat de gestion, Domaine & Demeure assurera la gestion de ces comptes.

Il y aura également une suite de services à la disposition des propriétaires, tels que le linge de maison, le ménage lors de l'utilisation de la maison vous-même, les services de conciergerie, etc. Ceux-ci sont facturés sur la base de la consommation - si vous les utilisez, vous payez, si vous ne les utilisez pas, eux, vous ne payez pas.

Impôts fonciers

Les propriétaires de biens immobiliers français seront redevables de la taxe française Foncière - une taxe foncière similaire aux taux pratiqués dans la plupart des pays. Il est utilisé par les autorités locales pour couvrir les frais de ramassage des ordures, d'éclairage, d'entretien des parties communes, etc. La taxe est ajustée annuellement en fonction de l'inflation.

5. Location de votre propriété

Lorsque vous achetez une propriété avec Domaine & Demeure, vous achetez une propriété titrée en pleine propriété, que vous êtes libre d'utiliser à volonté - été, printemps, automne et hiver; court séjour et long séjour, planifié à l'avance ou week-end spontané, sans restriction. Lorsque vous n'utilisez pas vous-même votre logement, vous mettez le bien à disposition à la location au marché touristique, bénéficiant d'un fort revenu locatif de votre bien.

Liberté d'utiliser la propriété quand cela vous convient

Contrairement à la grande majorité des systèmes de location immobilière en France, vous pouvez utiliser votre maison Domaine & Demeure quand vous le souhaitez. Vous nous indiquez simplement quand vous serez en résidence et quand le bien sera disponible au pool de location. Au-delà, vous aller et venir comme vous le souhaitez.

Comme on pouvait s'y attendre si vous avez mis votre maison dans le pool de location pour une période donnée et que nous avons pris une réservation, nous sommes bien sûr obligés d'honorer la réservation. Mais même dans une période où la propriété a été mise à disposition à la location, si votre maison n'a pas été réservée, ou si la réservation peut facilement être transférée vers une autre propriété du domaine, vous pouvez toujours venir rester - une solution flexible vous permettant la liberté de votre bien tout en bénéficiant d'un fort revenu locatif.

Revenus de location partagés

Les revenus locatifs sont partagés entre vous le propriétaire et la société de gestion. 55% du revenu net après TVA et commissions de location est versé au propriétaire. La société de gestion conserve les 45% restants pour couvrir tous les frais d'exploitation du domaine, y compris l'accueil des clients et les services de conciergerie, le linge, le nettoyage des propriétés, l'entretien, etc.

Impôt sur le revenu sur les revenus locatifs

Les propriétaires d'un bien Domaine & Demeure seront en principe redevables de l'impôt sur le revenu sur les revenus locatifs, que vous soyez ou non domicilié en France. Cela suit le principe général qui s'applique dans la plupart des pays, selon lequel les revenus locatifs sont imposables dans le pays où le bien est situé.

L'impôt sur le revenu sur les revenus générés par la location de biens meublés est étonnamment bas en France, en grande partie en raison des déductions importantes disponibles. Les propriétaires des domaines Domaine & Demeure ont le droit de déclarer leurs revenus locatifs sous le régime de la «location meublée à titre semi-professionnel» (LMNP). Ce régime permet aux propriétaires une série de déductions et d'allocations, qui dans la grande majorité des cas et des circonstances se traduisent par une obligation fiscale nulle.

Les indemnités comprennent:

- Tous les frais et coûts de gestion
- Intérêts sur les emprunts hypothécaires
- Amortissement des frais d'achat (80% de la valeur du bien sur 20 ans à compter de sa réalisation, soit 4% par an)

Ces abattements et déductions assurent une «perte comptable», et donc une dette fiscale nulle. De plus, les pertes comptables peuvent être reportées d'une année sur l'autre.

Cependant, malgré cette responsabilité nulle, les propriétaires devront déposer une déclaration d'impôt auprès des autorités françaises de vos revenus locatifs. Dans presque tous les cas, Domaine & Demeure organise la rédaction et le dépôt de la déclaration fiscale pour le compte du client.



6. Vendre votre propriété

Liberté de vendre votre propriété à tout moment, sans pénalité

Vous êtes libre de vendre votre propriété à tout moment sans aucune condition. Contrairement à de nombreux développements français destinés à l'acheteur d'une résidence secondaire, il n'y a pas de restrictions ni d'inconvénients, et si vous le souhaitez, Domaine & Demeure vous aidera à vendre le bien. Vous serez également bien entendu libre d'utiliser n'importe quel agent de votre choix.