

Carré Villon Lyon (69)

Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 8039

COORDONNÉES	
Résidence	Carré Villon 32 Rue des Hérideaux 69008, Lyon
Exploitant	UXCO 130 Rue de la Jasse Maurin 34070, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com
Cabinet de Syndic	CITYA BOURGUIGNON PALLUAT 42, rue de l'Université 69007, Lyon 07 04 72 82 39 60 almartin@citya.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BY - n°85

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	72 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 500 €
Montant TVA	1 700 €
Total TTC	73 700 €
Frais Notaire	6 600 €
Total acte en mains	80 300 €
Rentabilité brute HT / HT	4.94 %
Numéro copropriété	8
Numéro d'exploitation	008
Type de lot	T1
Surface	17.88 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	187 €
Fonds de travaux (annuel)	30 €
Taxe foncière (2025)	404 €
Dont TOM remboursée	53 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/06/2019 - 31/05/2028)
Loyer annuel HT	3 556 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonnée à +/- 2.4%
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Travaux de rénovation et meubles changés en 2019/2020. Le propriétaire doit avancer l'intégralité des charges de copropriété récupérables en sus des charges non récupérables et demander le remboursement des charges récupérables auprès de l'exploitant une fois par an.	

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 27/08/2026 à 09:36**