

Lucien Jonas
Aulnoy-lez-Valenciennes (59)

Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 6931

COORDONNÉES	
Résidence	Lucien Jonas 3 Rue des Bessemers 59300, Aulnoy-lez-Valenciennes
Exploitant	UXCO 130 Rue de la Jasse Maurin 34070, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com
Cabinet de Syndic	SOCIETE NATIONAL DE GESTION 8, rue Amiral Lejeune 80000, Amiens
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AK / n°398, 399

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	85 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 100 €
Montant TVA	1 420 €
Total TTC	86 520 €
Frais Notaire	7 700 €
Total acte en mains	94 220 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	1 + 193 (PKG)
Numéro d'exploitation	001
Type de lot	T2
Surface	33.44 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Oui n°47
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	367 €
Fonds de travaux (annuel)	47 €
Taxe foncière (2025)	459 €
Dont TOM remboursée	103 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/01/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2010
DAT et livraison	26/10/2010

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/09/2019 - 31/08/2028)
Loyer annuel HT	5 105 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 4.5%/période
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	
Le bail prévoit un forfait de charges en sus des charges de copropriétés, pour l'entretien et le fonctionnement de l'immeuble qui s'élève à 11€ HT/m² habitable par an, révisable (Art 4.3 Bailleur du bail initial) Un trop perçu de loyer sera remboursé par le vendeur à l'exploitant lors de la signature de l'acte (montant restant à régler au 01.01.2026 : 1313 €), article 4 de l'avenant au bail.	

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 25/06/2026 à 17:00