

## Le Parc Belvédère Clermont-Ferrand (63)

### Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 6643

COORDONNÉES	
Résidence	Le Parc Belvédère 68 avenue de l'Union Soviétique 63000, Clermont-Ferrand
Exploitant	UXCO 172 Rue Raimon de Trencavel 34075, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com
Cabinet de Syndic	BONNET SA 2 rue Teilhard de Chardin 63012, Clermont-Ferrand 04.73.17.04.73 contact@bonnet-immobilier.fr
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL CARBONNAUX 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 antoine.carbonnaux@notaires.fr
Référence cadastrale	Section CD n°148

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	40 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	40 000 €
Frais Notaire	4 800 €
Total acte en mains	44 800 €
Rentabilité brute HT / HT	6.17 %
Numéro copropriété	210
Numéro d'exploitation	905
Type de lot	T1
Surface	18.23 m² Carrez
Niveau / étage	9
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	330 €
Fonds de travaux (annuel)	75 €
Taxe foncière (2025)	620 €
Dont TOM remboursée	99 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	17/07/2024
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/01/2018 - 31/12/2026)
Loyer annuel HT	2 468 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC capée à 4.5%
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	
Il est prudent de prévoir 2 K€ HT pour des travaux / mobilier au renouvellement du bail. Mandat de facturation 3€ HT / trimestre Sujet de remplacement du groupe froid refusée en AG systématiquement, si voté pour le remplacement par une pompe à chaleur alors pour ce lot 1850€.	

#### 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 20/01/2026 à 15:52**