

**Ocean Break
Nantes (44)**

Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 6657

COORDONNÉES	
Résidence	Ocean Break 2 Rue de la Grande Bretagne 44300, Nantes
Exploitant	UXCO 130 Rue de la Jasse Maurin 34070, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com
Cabinet de Syndic	CITYA MELLINET 36 Rue Alfred Riom 44000, NANTES 02 40 48 75 40
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section WB / n°10

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	69 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 000 €
Montant TVA	1 600 €
Total TTC	71 400 €
Frais Notaire	6 500 €
Total acte en mains	77 900 €
Rentabilité brute HT / HT	4.71 %
Numéro copropriété	33
Numéro d'exploitation	33
Type de lot	T1
Surface	21.51 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	266 €
Fonds de travaux (annuel)	32 €
Taxe foncière (2025)	482 €
Dont TOM remboursée	60 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	30/01/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans en 3/6/9 - (01/07/2021 - 30/06/2031)
Loyer annuel HT	3 288 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 3%/ période
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	
Le bail a été renouvelé pour 10 ans, aux mêmes conditions de loyers. Le renouvellement du mobilier et travaux de rénovation en 2022 a été payé par le vendeur (3.100€ HT). 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. Mandat de gestion 3€ HT/ trimestre.	

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 07/07/2026 à 11:59