

**Madison Park  
Lyon (69)**

**Etudiants - NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS)**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 6938B**

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Résidence</b>	Madison Park 40 rue de Bourgogne 69009, Lyon	<b>Total HT</b>	120 200 €
<b>Exploitant</b>	NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS) 42 Quai Rambaud 69002, Lyon 0820.200.644 compta@nomadcampus.com	<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Cabinet de Syndic</b>	SYGESTIM 7 rue du Mail 38500, Voiron 04 76 05 26 65 a.voglimacci@sygestim-agda.fr	<b>Dont prix honoraires HT</b>	11 200 €
<b>Notaire programme</b>	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	<b>Montant TVA</b>	2 240 €
<b>Référence cadastrale</b>	Section BD - n°20	<b>Total TTC</b>	122 440 €
		<b>Frais Notaire</b>	10 000 €
		<b>Total acte en mains</b>	132 440 €
		<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	4.8 %
		<b>Numéro copropriété</b>	116
		<b>Numéro d'exploitation</b>	510
		<b>Type de lot</b>	T2
		<b>Surface</b>	33.24 m² Carrez
		<b>Niveau / étage</b>	5
		<b>Balcon</b>	Oui (terrasse de 57m²)
		<b>Parking</b>	Non
		<b>Classe énergie</b>	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	675 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	634 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/11/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2004
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 an en 3/6/9 (01/12/2023 - 30/11/2032)
Loyer annuel HT	5 773 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 1.5%
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	
Ce lot n'a pas fait l'objet d'une rénovation au moment du renouvellement du bail, il est donc prudent de prévoir 3.500 € HT. Lot atypique avec une très grande terrasse de 57 m² La résidence est située à proximité de la gare et d'école supérieures. Le loyer présenté est le loyer après indexation au 01.12.2025	

#### 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 09/06/2026 à 09:06**