



By Revenu Pierre

Q7 Lodge**
Lyon (69)**

Affaires - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6496

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Q7 Lodge**** 7 Rue Félix Brun 69007, Lyon	Total HT	158 600 €
Exploitant	LOGIFAC (OHLE) 43 rue Jaboulay 69007, Lyon 04.72.76.70.00 srpro@logifac.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	ANJALYS GESTION IMMOBILIÈRE 31 Place Bellecour 69002, Lyon 02 04 37 43 68 50 contact@groupeanjalys.com	Dont prix honoraires HT	15 600 €
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	Montant TVA	3 120 €
Référence cadastrale	Section BN - n°138	Total TTC	161 720 €
		Frais Notaire	12 500 €
		Total acte en mains	174 220 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.53 %
		Numéro copropriété	18 + 112 (PKG)
		Numéro d'exploitation	A202
		Type de lot	T1 Bis
		Surface	38.86 m ² Carrez
		Niveau / étage	2
		Balcon	
		Parking	Oui, n°RT15
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	546 €	Durée et début du bail	Tacite prolongation 2024
Fonds de travaux (annuel)	27 €	Loyer annuel HT	8 781 €
Taxe foncière (2024)	713 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Dont TOM remboursée	95 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	04/11/2024	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2013	L'exploitant OHLE a repris cette résidence à l'été 2021 et à communiquer aux propriétaires son souhait de poursuivre le bail en tacite prolongation (voir courrier). L'exploitant OHLE a repris cette résidence qui jouxte la résidence étudiante Q7 campus à l'été 2021. Loyer après indexation au 02/07/2025	
DAT et livraison	03/06/2013		

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 03/12/2025 à 18:25