



By Revenu Pierre

Lyon Villeurbanne Classic*** Villeurbanne (69)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6904

COORDONNÉES	
Résidence	Lyon Villeurbanne Classic*** 314, Cours Emile Zola 69100, Villeurbanne
Exploitant	APPART CITY 125 rue gilles martinet 34000, Montpellier 04 99 54 92 09 support-revente@appartcity.com
Cabinet de Syndic	CELAVISYNDIC 39 Route de Fondeline 44600, Saint-Nazaire 02.52.56.94.44 marina@celavisyndic.fr
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 BS - n°142, 144

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	83 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 600 €
Montant TVA	1 720 €
Total TTC	85 320 €
Frais Notaire	7 600 €
Total acte en mains	92 920 €
Rentabilité brute HT / HT	6.1 %
Numéro copropriété	113
Numéro d'exploitation	502
Type de lot	T1
Surface	20.33 m² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	204 €
Fonds de travaux (annuel)	8 €
Taxe foncière (2025)	391 €
Dont TOM remboursée	51 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	16/10/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2009
DAT et livraison	31/08/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/01/2017 - 31/12/2027)
Loyer annuel HT	5 102 €
Mode d'indexation	Annuel - ILC
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Après discussion avec l'exploitant, celui-ci ne propose pas la mise en place d'un nouveau bail mais nous indique qu'il est prudent de prévoir au titre des travaux de rénovation et de changement du mobilier un budget de 8.079 € HT soit l'équivalent de 19 mois de loyers. Compte d'exploitation de la résidence en 2025 (CA : 1.7 M€ pour un résultat net de 11K€) et un taux d'occupation de 65%.	

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 17/07/2026 à 17:02