

**Studio 9
Lyon (69)**

Etudiants - NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6952

COORDONNÉES	
Résidence	Studio 9 32 rue du 24 mars 1852 69009, Lyon
Exploitant	NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS) 42 Quai Rambaud 69002, Lyon 0820.200.644 compta@nomadcampus.com
Cabinet de Syndic	SYGESTIM VOREPPE 9, rue des Martyrs 38340, Voreppe 04.76.05.26.65 sygestim-voreppe@sygestim-foncia.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BI / n°46

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	85 400 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 400 €
Montant TVA	1 680 €
Total TTC	87 080 €
Frais Notaire	7 600 €
Total acte en mains	94 680 €
Rentabilité brute HT / HT	4.41 %
Numéro copropriété	73
Numéro d'exploitation	B206
Type de lot	T1
Surface	18.16 m ² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	205 €
Fonds de travaux (annuel)	11 €
Taxe foncière (2025)	410 €
Dont TOM remboursée	54 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	31/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2014
DAT et livraison	01/07/2014

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - (01/10/2023 - 30/09/2032)
Loyer annuel HT	3 769 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonné à 2%
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	
Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour le renouvellement du mobilier.	

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 13/05/2026 à 17:43