

Madison Park Lyon (69)

Etudiants - NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6938B

COORDONNÉES	
Résidence	Madison Park 40 rue de Bourgogne 69009, Lyon
Exploitant	NOMAD CAMPUS (EX CARDINAL CAMPUS) 42 Quai Rambaud 69002, Lyon 0820.200.644 compta@nomadcampus.com
Cabinet de Syndic	SYGESTIM 7 rue du Mail 38500, Voiron 04 76 05 26 65 a.voglimacci@sygestim-agda.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 BD - n°20

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	120 200 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	11 200 €
Montant TVA	2 240 €
Total TTC	122 440 €
Frais Notaire	10 000 €
Total acte en mains	132 440 €
Rentabilité brute HT / HT	4.8 %
Numéro copropriété	116
Numéro d'exploitation	510
Type de lot	T2
Surface	33.24 m² Carrez
Niveau / étage	5
Balcon	Oui (terrasse de 57m²)
Parking	Non
Classe énergie	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