

Q7 Campus Lyon (69)

Etudiants - LOGIFAC (OHLE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 8300

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Q7 Campus 5, rue Félix Brun 69007, Lyon	Total HT	87 500 €
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 dupre@anjalysgestion.fr	Dont prix honoraires HT	10 500 €
Notaire programme	OFFICE NOTARIAL RICQ 4 Avenue de la Gare et 1 Route de Paris 60330, Le Plessis-Belleville, 03.44.66.20.30 Christine.ricq@60104.notaires.fr	Montant TVA	2 100 €
Référence cadastrale	Section BN n°138, 140	Total TTC	89 600 €
		Frais Notaire	7 800 €
		Total acte en mains	97 400 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.37 %
		Numéro copropriété	49
		Numéro d'exploitation	C313
		Type de lot	T1
		Surface	20.49 m² Carrez
		Niveau / étage	3
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	324 €
Fonds de travaux (annuel)	17 €
Taxe foncière (2025)	416 €
Dont TOM remboursée	55 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/11/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis août 2021
Loyer annuel HT	4 701 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
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	
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). Les photos associées sont celles du lot. Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour des travaux / 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 02/07/2026 à 17:00