

Lyon Villeurbanne Classic***
Villeurbanne (69)

Affaires - APPART CITY

NUMÉRO DE DOSSIER : 6470B

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	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
Référence cadastrale	Section BS - n°142, 144

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	104 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	9 900 €
Montant TVA	1 980 €
Total TTC	106 880 €
Frais Notaire	8 900 €
Total acte en mains	115 780 €
Rentabilité brute HT / HT	5.86 %
Numéro copropriété	137 + 4 (PKG)
Numéro d'exploitation	704
Type de lot	T1
Surface	22.73 m² Carrez
Niveau / étage	7
Balcon	Une terrasse de 5.28 m²
Parking	Oui, n°11
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	220 €
Fonds de travaux (annuel)	57 €
Taxe foncière (2024)	421 €
Dont TOM remboursée	0 €
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	
NOUVEAU BAIL	
Durée et début du bail	A compter de la signature de l'acte pour une durée ferme de 10 ans, soit pour se terminer le 31/12/2035
Loyer annuel HT	5 806 €
Mode d'indexation	Annuel - ILC plafonnée à 2%
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
<p>Compte d'exploitation de la résidence en 2024 (CA : 1.8 M€ pour un résultat net de 43K€) et un taux d'occupation de 68%. Le nouveau bail prévoit des travaux de rénovation de la résidence. La participation travaux & renouvellement du mobilier est prévue dans le nouveau bail (article 8.1), ce montant ne pourra pas excéder un 1er Plafond : 50 % du montant global des travaux à la charge des bailleurs, l'autre 50 % à la charge du Preneur ; un 2ème Plafond : la participation du Bailleur ne pourra excéder 19 mensualités de loyer HT soit 9.193€ HT. 2 modalités de paiement des travaux sont prévues : Option 1 : comptant dans le mois de la réception de la facture, Option 2 : par prélèvement sur les loyers en autant de mensualités que nécessaire jusqu'à apurement du montant de la participation.</p>

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

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 06/02/2026 à 16:03