

Odalys City Bioparc ****
Lyon (69)

Affaires - MAGORA

NUMÉRO DE DOSSIER : 8353

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Odalys City Bioparc **** 60 Avenue Rockefeller 69008, Lyon	Total HT	77 300 €
Exploitant	MAGORA 655 rue René Descartes 13080, AIX EN PROVENCE 04.42.25.88.89 etasse.v@odalys-vacances.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	S.G.I.T. GESTION 860 Rue René Descartes 13080, Aix-en-Provence 04 42 60 69 70 doublein.n@sgit.net	Dont prix honoraires HT	6 300 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 260 €
Référence cadastrale	Section AM / n°103	Total TTC	78 560 €
		Frais Notaire	7 300 €
		Total acte en mains	85 860 €
		Rentabilité brute HT / HT	6 %
		Numéro copropriété	121
		Numéro d'exploitation	510
		Type de lot	T1
		Surface	21.17 m ² Carrez
		Niveau / étage	5
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	318 €
Fonds de travaux (annuel)	31 €
Taxe foncière (2025)	406 €
Dont TOM remboursée	54 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/10/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2008
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Ferme 10 ans - (01/10/2019 - 30/09/2029)
Loyer annuel HT	4 636 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
A la fin du premier bail l'exploitant a proposé un nouveau bail de 10 ferme, avec une revalorisation de loyer d'environ 5%, ainsi qu'un plan travaux portant sur les parties communes et privatives d' 1 M € à sa charge. Le vendeur soldera sa part mobilier / travaux (3.710 € HT).	

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 08/07/2026 à 17:00