

**Confluence
Lyon (69)**

Etudiants - ARTÉMISIA GESTION

NUMÉRO DE DOSSIER : 8159

COORDONNÉES	
Résidence	Confluence 2 Cours Bayard 69002, Lyon
Exploitant	ARTÉMISIA GESTION 1 place Niki de Saint Phalle 34000, Montpellier 04 99 23 34 47 proprietaires@residencesartemisia.com
Cabinet de Syndic	EVOTION IMMOBILIER 11 Place Bellecour 69002, Lyon 02 04.78.42.01.09 contact@groupe-evotion.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 BC / n°226, 331

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	86 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 800 €
Montant TVA	1 560 €
Total TTC	88 360 €
Frais Notaire	7 900 €
Total acte en mains	96 260 €
Rentabilité brute HT / HT	4.45 %
Numéro copropriété	2143
Numéro d'exploitation	308
Type de lot	T1
Surface	17.73 m ² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	143 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	168 €
Dont TOM remboursée	22 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	18/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2017
DAT et livraison	01/08/2017

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans ferme - (01/09/2017 - 31/08/2027)
Loyer annuel HT	3 863 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC dernier indice plafonné 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	
Il est prudent de prévoir 3.500 € HT pour des travaux / mobilier. Lot en sortie de censi-bouvard, actabilité au 02/09/2026	

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 07/07/2026 à 15:13