

Lyon Lumière *** Lyon (69)

Affaires - SOSPACE - (GROUPES : ESPACE 2 / SOHOMA)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6701

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Lyon Lumière *** 14 rue Jacqueline Auriol 69008, Lyon	Total HT	85 800 €
Exploitant	SOSPACE - (GROUPES : ESPACE 2 / SOHOMA) 5, rue Beffroy 92200, Neuilly-sur-Seine 03.80.50.81.45 fthomas@espace2residences.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	PEDRINI 62, rue de Bonnel 69448, Lyon 04 78 95 27 22 v.jaffre@regiepedrini.fr	Dont prix honoraires HT	7 800 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 560 €
Référence cadastrale	Section AS n°63	Total TTC	87 360 €
		Frais Notaire	7 700 €
		Total acte en mains	95 060 €
		Rentabilité brute HT / HT	5.06 %
		Numéro copropriété	201
		Numéro d'exploitation	401
		Type de lot	T1
		Surface	19.45 m² Carrez
		Niveau / étage	4
		Balcon	Non
		Parking	Non
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	243 €
Fonds de travaux (annuel)	30 €
Taxe foncière (2025)	344 €
Dont TOM remboursée	46 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	04/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2005
DAT et livraison	23/08/2005

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	11 ans 3/6/9 - (01/09/2025 - 31/08/2036)
Loyer annuel HT	4 342 €
Mode d'indexation	Annuelle - ILC plafonnée à hausse/baisse 2%
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	
Résidence de 2006 reprise en 2014 par Privilodges. Le bail a été renouvelé en contrepartie de travaux dans l'appartement à la charge des propriétaires d'un montant de 5282€ HT, 50% au 15/10/2025 et les autres 50% à la livraison des travaux (restant à la charge du vendeur).	

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 13/05/2026 à 13:43