

Twenty Campus Business School Cergy (95)

Etudiants - SERGIC

NUMÉRO DE DOSSIER : 5942A

COORDONNÉES	
Résidence	Twenty Campus Business School 5 Allée des Platanes 95000, Cergy
Exploitant	SERGIC 6 rue Adenauer 59447, Wasquehal 0660998767 gestionpro.srs@sergic.com
Cabinet de Syndic	SERGIC ROUBAIX 87, rue de Fontenoy 59100, Roubaix copro.srs@sergic.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 AX n°102

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	84 700 €
Dont prix meubles anciens HT	1 000 €
Dont prix honoraires HT	6 700 €
Montant TVA	1 340 €
Total TTC	86 040 €
Frais Notaire	7 800 €
Total acte en mains	93 840 €
Rentabilité brute HT / HT	5.45 %
Numéro copropriété	2007
Numéro d'exploitation	7
Type de lot	T1
Surface	27.31 m² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	365 €	Durée et début du bail	11 ans et 9 mois ferme - (01/09/2016 - 30/06/2027)
Fonds de travaux (annuel)	0 €	Loyer annuel HT	4 616 €
Taxe foncière (2026)	835 €	Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 85 %
Dont TOM remboursée	116 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Date de la dernière AG	05/02/2026	Classement de résidence de tourisme	non
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété	COMMENTAIRE	
Année de construction	2016 (réhabilitation lourde)	Il est prudent de prévoir 3.500 € HT pour le renouvellement du mobilier / travaux en 2028. Loyer après indexation au 01/10/2026	
DAT et livraison	01/09/2016		

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 03/09/2026 à 17:00