

## Twenty Campus Orléans Orléans (45)

### Etudiants - SERGIC

NUMÉRO DE DOSSIER : 6619

COORDONNÉES	
Résidence	Twenty Campus Orléans 1 Pl. de l'Europe 45000, Orléans
Exploitant	SERGIC 6 rue Adenauer 59447, Wasquehal 0660998767 gestionpro.srs@sergic.com
Cabinet de Syndic	FONCIA LOIRET 30, rue Pierre Gilles de Gennes 45000, Orléans 02 38 24 26 28 orleans@foncia.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AK n°201

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	64 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	6 400 €
Montant TVA	1 280 €
Total TTC	66 180 €
Frais Notaire	6 200 €
Total acte en mains	72 380 €
Rentabilité brute HT / HT	4.9 %
Numéro copropriété	35
Numéro d'exploitation	123
Type de lot	T1
Surface	20 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	351 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	322 €
Dont TOM remboursée	31 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/11/2024
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1990 (2012 rénovation)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (01/09/2022 - 30/08/2031)
Loyer annuel HT	3 181 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL à 85%
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	
Bail renouvelé pour 9 ans ferme, en contrepartie du renouvellement du mobilier et des travaux de rénovation de l'appartement, déjà payé par le vendeur. Loyer après indexation au 01/10/2025	

#### 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 08/12/2025 à 10:12**