

Twenty Campus Paris-Héloïse
Villejuif (94)

Etudiants - SERGIC

NUMÉRO DE DOSSIER : 8402

COORDONNÉES	
Résidence	Twenty Campus Paris-Héloïse 104 Avenue de Paris 94800, Villejuif
Exploitant	SERGIC 6 rue Adenauer 59447, Wasquehal 0660998767 gestionpro.srs@sergic.com
Cabinet de Syndic	SERGIC LILLE 6, rue Konrad Adenauer 59290, Wasquehal 03.20.12.50.85 comptagerance.serse@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 Q / n°30, 31, 32, 33, 34, 35

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	129 700 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	13 700 €
Montant TVA	2 740 €
Total TTC	132 440 €
Frais Notaire	10 600 €
Total acte en mains	143 040 €
Rentabilité brute HT / HT	5.05 %
Numéro copropriété	258 + 433 (PKG SS)
Numéro d'exploitation	B208
Type de lot	T1
Surface	18.46 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Oui n°29
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	354 €
Fonds de travaux (annuel)	59 €
Taxe foncière (2025)	861 €
Dont TOM remboursée	101 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	15/05/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2012
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 1 mois ferme (01/09/2021 - 30/09/2030)
Loyer annuel HT	6 548 €
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 (4.105 € HT), déjà payé par le vendeur. Loyer après indexation au 01.10.2026	

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 14/09/2026 à 13:34