

Une gestion

**sergic**  
résidences

L M N P  
Classique  
Censi-Bouvard\*



\*INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU CENSI-BOUVARD SOUS COUVERT D'UNE ACQUISITION AU PLUS TARD LE 31/12/2021

Résidence Etudiante  
> **Twenty Campus**  
Saint-Etienne (42)

 **Book Commercial**

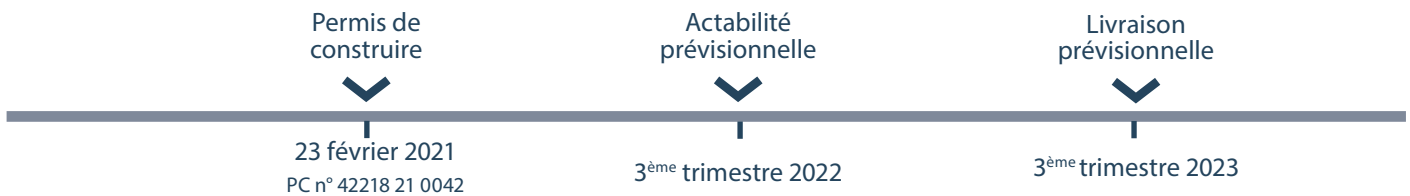
Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

# DESCRIPTIF PRODUIT

## CALENDRIER

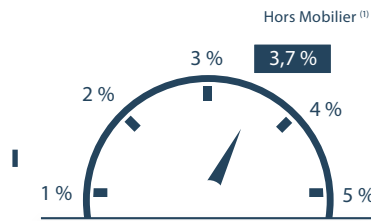


## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



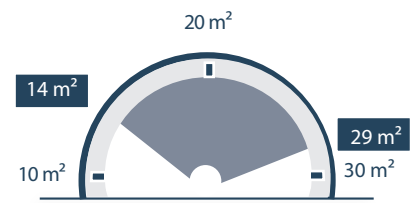
### ➤ Enveloppe d'investissement HT

mobilier inclus / parking inclus à partir de 23m<sup>2</sup>

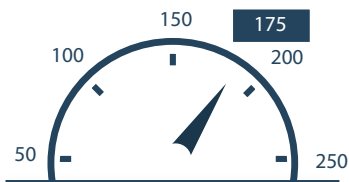


### ➤ Rendement HT/HT

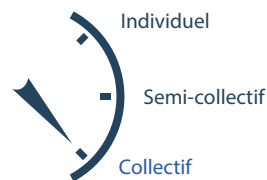
(1) rendement prévisionnel moyen arrondi au dixième le plus proche



### ➤ Surfaces en m<sup>2</sup> Typologie : Studio



### ➤ Nombre de lots : 175



### ➤ Type d'habitat



### ➤ Type de construction

## GARANTIE PROTECTION REVENTE

Dans le cadre du contrat IMMOGUARD (anciennement dénommé "Engagement Liquidité") et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure (2) vous oblige à revendre prématurément votre bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire, et à des conditions préférentielles.

Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la revente, l'assureur vous indemniserait de la moins-value (4) réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € (3).

(2) Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 20 % du prix d'achat et de 35 000 €. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du PACS, la garantie porte sur 5 ans). Pour l'ensemble des garanties, délais de carence, modalités de fonctionnement et exclusions, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

(3) Cette note présente les principales caractéristiques d'Immoguard. Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

(4) Moins-value : différence entre le prix d'achat HT majoré des frais de notaire et le prix de revente net vendeur, en ce compris la récupération de TVA sur honoraires de commercialisation. Se référer à la notice d'information valant conditions générales et au document d'information sur le produit d'assurance.

Immoguard (5) Ancienement dénommé "Engagement liquidité"  NON  OUI

LB2S + GARANTIE PROTECTION REVENTE = Immoguard Revente rapide et sereine !

## PARTIES COMMUNES D'EXPLOITATION

Cafétéria et office : 80,55 m<sup>2</sup>

Espace Co-working : 47,7 m<sup>2</sup>

Salle de Fitness : 32,49 m<sup>2</sup>

Espace détente : 21,33 m<sup>2</sup>

Autres (lingerie, laverie, réserves) : 53,37 m<sup>2</sup>

### Conditions de propriété

Propriété des investisseurs en millième de copropriété

NON

OUI

## BAIL

Durée du bail :	10 ans
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction :	NON <b>OUI</b>

## LOYER

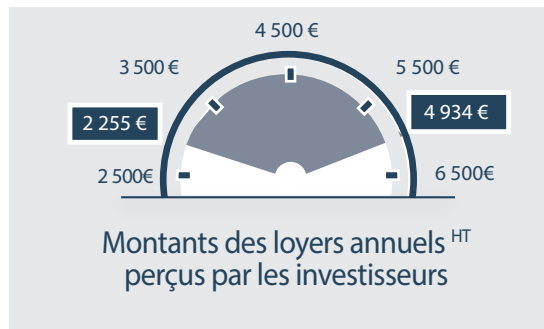
Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	<b>IRL</b> ICC Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers :	NON <b>OUI</b>
<small>Révision de plein droit le 1er octobre de chaque année, à hauteur de 85 % de la variation de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'INSEE</small>	
Application de l'indexation de révision des loyers :	Triennale
Caution :	NON <b>OUI</b>

## FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP CLASSIQUE CENSI-BOUVARD*
Amortissement possible :	NON <b>OUI</b>

\* Seulement sur les bâtiments B et C

\* INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU CENSI-BOUVARD SOUS COUVERT D'UNE ACQUISITION AU PLUS TARD LE 31/12/2021



## TABLEAU DES CHARGES (1) (2)

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement	●	
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers	●	

<sup>(1)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

<sup>(2)</sup> Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles d'être appliquées lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

## POSSIBILITÉ D'UNE ASSISTANCE ET D'UNE REPRÉSENTATION DES PROPRIÉTAIRES INVESTISSEURS (3)

Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management totalement intégré, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

PROPERTIMO sera ainsi l'interlocuteur exclusif entre les investisseurs et le preneur à bail pour les opérations principales suivantes :

- Vérifier les factures clients liées à l'opération
- Collecter le loyer versé par le preneur
- Assurer la redistribution des loyers auprès des propriétaires
- Collecter auprès des propriétaires les justificatifs nécessaires au remboursement des taxes remboursées par le preneur
- Veiller à la bonne exécution du bail

Bien plus qu'un intermédiaire, PROPERTIMO accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, sera le garant d'une relation stable et pérenne avec le preneur à bail de la résidence.



<sup>(3)</sup> Selon les modalités décrites dans le mandat

Un référencement



by Consultim



## LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Une adresse centrale, à proximité immédiate des transports et des commerces
- 175 studios entièrement meublés de 14 à 29 m<sup>2</sup>
- Une enveloppe d'investissement accessible à 61 757 €HT <sup>(1)</sup>
- Sergic, un gestionnaire de confiance

<sup>(1)</sup> Prix prévisionnels, mobilier inclus. Hors frais de prêts et frais d'actes

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

[cerenicimo.fr](http://cerenicimo.fr)

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant

**sergic** /  
résidences

Notaire

VIRGINIE BRAYET  
8 ALLÉE DE L'INFORMATIQUE  
BP 20711  
SAINT-ÉTIENNE CEDEX 1

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle. Mobilier non contractuel - Novembre 2021