

**Les Jardins d'Arcadie
Saint-Michel-sur-Orge (91)**

Seniors - LES JARDINS D ARCADIE

NUMÉRO DE DOSSIER : 5798

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Les Jardins d'Arcadie 21 bis, rue de Liers 91240, Saint-Michel-sur-Orge	Total HT	123 100 €
Exploitant	LES JARDINS D ARCADIE 86 Rue du Dauphiné 69000, Lyon 0478533661 service.propretaires@jardins-arcadie.fr	Dont prix meubles anciens HT	0 €
Cabinet de Syndic	ACAPACE 39 Rue Washington 75008, PARIS 01 53 64 53 37 syndic@acapace.eu	Dont prix honoraires HT	9 900 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	1 980 €
Référence cadastrale	Section AN n°225	Total TTC	125 080 €
		Frais Notaire	10 100 €
		Total acte en mains	135 180 €
		Rentabilité brute HT / HT	6.1 %
		Numéro copropriété	67 + 8 (cave)
		Numéro d'exploitation	023
		Type de lot	T2
		Surface	50.03 m ² Carrez
		Niveau / étage	RDC
		Balcon	
		Parking	Un cave n°25
		Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	1140 €
Dont TOM remboursée	216 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	22/10/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2018
DAT et livraison	31/07/2018

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - 30/08/2018 - 29/08/2027
Loyer annuel HT	7 501 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Loyers non soumis à TVA, rentabilité sur prix TTC. Bail civil nu, loyers conventionnés Pinel. bail non commercial	

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 06/07/2026 à 15:48