

**Saint Marc (Gestion Jardins d'Arcadie)
La Teste-de-Buch (33)**

Seniors - PREMIOR RÉSIDENCES (TWENTYTWO REAL ESTATE)

NUMÉRO DE DOSSIER : 6393

COORDONNÉES	
Résidence	Saint Marc (Gestion Jardins d'Arcadie) 36 bis avenue Charles de Gaulle 33260, La Teste-de-Buch
Exploitant	PREMIOR RÉSIDENCES (TWENTYTWO REAL ESTATE) 4 Rue Dumont d'Urville 75016, Paris fburelli@premier.fr
Cabinet de Syndic	ORPEA 12 rue Jean Jaurès 92813, Puteaux Cedex 01.47.75.78.07 syndic.benevole@orpea.net
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section FS n°118, 119, 425

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	128 100 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	12 100 €
Montant TVA	2 420 €
Total TTC	130 520 €
Frais Notaire	10 500 €
Total acte en mains	141 020 €
Rentabilité brute HT / HT	5.87 %
Numéro copropriété	7
Numéro d'exploitation	202 (B015)
Type de lot	T2
Surface	40.79 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	0 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	520 €
Dont TOM remboursée	101 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	20/05/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2012
DAT et livraison	31/12/2012

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis 2024
Loyer annuel HT	7 515 €
Mode d'indexation	Triennale - ICC à 70% plafonné à 2% /an
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	
<p>Résidence cédée par Emeis auprès d'un fonds immobilier géré par TwentyTwo Real Estate en tant qu'investisseur principal et d'Azora Capital. "TwentyTwo Real Estate, société européenne indépendante d'investissement et de gestion immobilière" La gestion est assurée par Les Jardins d'Arcadie, qui gère également le service propriétaire. Il est prudent de prévoir 5.000€ HT pour le renouvellement du mobilier. Dans l'hypothèse d'un loyer retour au loyer d'origine (6.682 € HT) rentabilité de de 5.22%.</p>	

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 13/05/2026 à 11:57