

Les Jardins d'Arcadie Tourcoing Tourcoing (59)

Seniors - LES JARDINS D ARCADIE

NUMÉRO DE DOSSIER : 8398

COORDONNÉES	
Résidence	Les Jardins d'Arcadie Tourcoing 48 rue des Ursulines 59200, Tourcoing
Exploitant	LES JARDINS D ARCADIE 86 Rue du Dauphiné 69000, Lyon 0478533661 service.propretaires@jardins-arcadie.fr
Cabinet de Syndic	CORNIL IMMOBILIER 45 Place Charles et Albert Roussel 59200, Tourcoing 03.20.01.06.84 contact@cornilimmo.fr
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HL n°72

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	96 600 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 600 €
Montant TVA	1 720 €
Total TTC	98 320 €
Frais Notaire	8 500 €
Total acte en mains	106 820 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	16
Numéro d'exploitation	A104
Type de lot	T2
Surface	42.40 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Un balcon de 6.17 m²
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	180 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	917 €
Dont TOM remboursée	191 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/07/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2018
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans et 11 mois ferme - (25/01/2018 - 31/12/2027)
Loyer annuel HT	5 831 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 2%
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	
Le bail initial prévoit en son article 4.12 et en annexe une participation travaux à la charge du bailleur d'un montant de 6.247€ HT au terme de celui-ci. Cette clause a été prévue par l'ancien exploitant (les Sénioriales) et ne constitue pas la politique habituelle de Jardin d'Arcadie, qui a pour habitude une remise à niveau du loyer. Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine au moment du renouvellement de bail (5.314 € HT) rentabilité de 5.50% et plus sécuritaire de -15% rentabilité de 5,10%.	

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 22/09/2026 à 08:59