

**All Suites La Teste - Bassin d'Arcachon \*\*\*  
La Teste-de-Buch (33)**

**Affaires - PICHET**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 8041**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	All Suites La Teste - Bassin d'Arcachon *** 1246 Avenue Gustave Eiffel 33260, La Teste-de-Buch
<b>Exploitant</b>	PICHET 20 avenue de canteranne 33601, PESSAC 05 57 26 01 55 gestion@allsuites-appart.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	BONNOT IMMO 12, rue Pierre Dignac 33260, La Teste-de-Buch 05 32 26 00 76 contact@bonnotimmo.fr
<b>Notaire programme</b>	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
<b>Référence cadastrale</b>	Section GZ / n° 146, 147, 151 et HA / n°605

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	76 700 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 700 €
<b>Montant TVA</b>	1 340 €
<b>Total TTC</b>	78 040 €
<b>Frais Notaire</b>	7 100 €
<b>Total acte en mains</b>	85 140 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	6 %
<b>Numéro copropriété</b>	6 + 213 (PKG)
<b>Numéro d'exploitation</b>	A005
<b>Type de lot</b>	T2
<b>Surface</b>	32.30 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	RDC
<b>Balcon</b>	Oui (terrasse de 9.81 m <sup>2</sup> )
<b>Parking</b>	Oui n°P54
<b>Classe énergie</b>	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	198 €
Fonds de travaux (annuel)	50 €
Taxe foncière (2025)	321 €
Dont TOM remboursée	64 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	06/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2008
DAT et livraison	04/01/2008

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/01/2022 - 31/12/2033)
Loyer annuel HT	4 600 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 4.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	oui

COMMENTAIRE	
<p>Lors de l'AG 2025, il a été voté des travaux de réfection des toitures d'un montant de 278 590€ avec possibilité pour les copropriétaires d'opter pour un prêt collectif. Soit pour le lot 1254€. Les travaux déjà votés sont à la charge du vendeur Dans le cadre du renouvellement de bail, il a été prévu des travaux de rénovation du lot pour un montant total de 15092€ HT, financé à hauteur de 5169€ HT par le bailleur et 9923€ par le preneur. (restant à la charge exclusive du vendeur). NB : l'indexation triennale du loyer se fait à l'initiative du bailleur.</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 18/05/2026 à 14:34**