

All Suites Bordeaux Pessac ***
Pessac (33)

Affaires - PICHET

NUMÉRO DE DOSSIER : 5335

COORDONNÉES	
Résidence	All Suites Bordeaux Pessac *** 2 avenue Antoine Becquerel 33600, Pessac
Exploitant	PICHET 20 avenue de canteranne 33601, PESSAC 05 57 26 01 55 gestion@allsuites-appart.com
Cabinet de Syndic	PICHET IMMOBILIER SERVICES 20-27 rue de Canteranne 33608, Pessac 05.56.07.52.00 pauline.bellamy@pichet-adb.fr
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section HM n°12

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	79 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	7 800 €
Montant TVA	1 560 €
Total TTC	81 360 €
Frais Notaire	7 100 €
Total acte en mains	88 460 €
Rentabilité brute HT / HT	5.79 %
Numéro copropriété	55
Numéro d'exploitation	A215
Type de lot	T1 Bis
Surface	27.03 m ² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	120 €
Fonds de travaux (annuel)	12 €
Taxe foncière (2025)	354 €
Dont TOM remboursée	44 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	27/05/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2015
DAT et livraison	19/10/2015

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUELÉ	
Durée et début du bail	11 ans ferme - (01/11/2026 - 31/10/2037)
Loyer annuel HT	4 621 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL plafonnée à 3.5%
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui
COMMENTAIRE	
Les photos associées sont celles du bien. Il est prudent de prévoir environ 1.500 € HT pour des travaux privatifs et communs.	

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 01/07/2026 à 17:00