

**All Suites Study Pessac  
Pessac (33)**

**Etudiants - PICHET**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 8099**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	All Suites Study Pessac 72 Avenue de Canéjan 33600, Pessac
<b>Exploitant</b>	PICHET 20 avenue de canteranne 33601, PESSAC 05 57 26 01 55 gestion@allsuites-appart.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	PICHET IMMOBILIER SERVICES 20-27 rue de Canteranne 33608, Pessac 05.56.07.52.00 pauline.bellamy@pichet-adb.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 HM n°12

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	57 000 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	6 000 €
<b>Montant TVA</b>	1 200 €
<b>Total TTC</b>	58 200 €
<b>Frais Notaire</b>	5 700 €
<b>Total acte en mains</b>	63 900 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	5.3 %
<b>Numéro copropriété</b>	81 + 104
<b>Numéro d'exploitation</b>	A527
<b>Type de lot</b>	T1
<b>Surface</b>	18.96 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	5
<b>Balcon</b>	Non
<b>Parking</b>	Oui n°PR61
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	261 €
Fonds de travaux (annuel)	13 €
Taxe foncière (2025)	475 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	08/12/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2017
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans ferme - (25/08/2017 - 24/08/2026)
Loyer annuel HT	3 023 €
Mode d'indexation	Triennale - IRL au 2/3 et plafonnée à 4.5%/période
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	
Résidence récente de très bon standing. L'indexation du loyer est à l'initiative du bailleur. Loyer après indexation (+4.5% fait 1 fois)	

#### 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 03/06/2026 à 11:20**