

**All Suites Bordeaux-Mérignac II \*\*\*  
Mérignac (33)**

**Affaires - PICHET**

**NUMÉRO DE DOSSIER : 5466**

COORDONNÉES	
<b>Résidence</b>	All Suites Bordeaux-Mérignac II *** 27 Allée Félix Nadar 33700, Mérignac
<b>Exploitant</b>	PICHET 20 avenue de canteranne 33601, PESSAC 05 57 26 01 55 gestion@allsuites-appart.com
<b>Cabinet de Syndic</b>	FONCIA BORDEAUX 61, Quai Lawton 33000, Bordeaux 05.57.14.00.00 bordeaux@foncia.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 : AD, N° 266, 653, 683

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
<b>Total HT</b>	54 500 €
<b>Dont prix meubles anciens HT</b>	600 €
<b>Dont prix honoraires HT</b>	4 500 €
<b>Montant TVA</b>	900 €
<b>Total TTC</b>	55 400 €
<b>Frais Notaire</b>	5 600 €
<b>Total acte en mains</b>	61 000 €
<b>Rentabilité brute HT / HT</b>	8 %
<b>Numéro copropriété</b>	110
<b>Numéro d'exploitation</b>	718
<b>Type de lot</b>	T2
<b>Surface</b>	31.52 m <sup>2</sup> Carrez
<b>Niveau / étage</b>	3 - Bâtiment A
<b>Balcon</b>	Non
<b>Parking</b>	oui - Lot n°235
<b>Classe énergie</b>	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	128 €
Fonds de travaux (annuel)	49 €
Taxe foncière (2025)	640 €
Dont TOM remboursée	83 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	01/07/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Exploitant
Année de construction	2009
DAT et livraison	27/11/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis 2019
Loyer annuel HT	4 361 €
Mode d'indexation	Triennale - 50% ICC plafonné 4 %
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	650
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir un budget entre 4.000 et 6.000 € HT pour la rénovation des parties privatives. NB : l'indexation triennale se fait à l'initiative du bailleur. Des projets de travaux sont en cours, réalisation d'un PPPT + appels d'offres en cours d'études pour un ravalement de façade complet (demande de chiffrage au syndic)	

#### 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 27/05/2026 à 19:18**