



By Revenu Pierre

All Suites Bordeaux-Lac *** Bordeaux (33)

Affaires - PICHET

NUMÉRO DE DOSSIER : 4975

| COORDONNÉES | | DÉTAILS DU BIEN VENDU | |
|----------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| Résidence | All Suites Bordeaux-Lac *** Rue du Professeur Georges Jeanneney 33000, Bordeaux | Total HT | 74 079 € |
| Exploitant | PICHET 20 avenue de canteranne 33601, PESSAC 05 57 26 01 55 gestion@allsuites-appart.com | Dont prix meubles anciens HT | 600 € |
| Cabinet de Syndic | CABINET BEDIN 33, Avenue de la Libération 33110, Le Bouscat 05 57 22 53 92 syndic@cabinet-bedin.com | Dont prix honoraires HT | 4 000 € |
| Notaire programme | SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 25 bis rue Saint-Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr | Dont prix travaux prévus HT | 20 079 € |
| Référence cadastrale | TK n°22 | Montant TVA | 800 € |
| | | Total TTC | 74 879 € |
| | | Frais Notaire | 5 300 € |
| | | Total acte en mains | 80 179 € |
| | | Rentabilité brute HT / HT | 6 % |
| | | Numéro copropriété | 226 + 459 |
| | | Numéro d'exploitation | B118 |
| | | Type de lot | T2 |
| | | Surface | 32.49 m ² Carrez |
| | | Niveau / étage | 1 |
| | | Balcon | Non |
| | | Parking | Oui n°32 |
| | | Classe énergie | D |

| DONNÉES FINANCIÈRES | | DONNÉES D'EXPLOITATION | |
|---|-------------|---|------------------------------------|
| Charges de copro non récupérables (annuel) | 144 € | Durée et début du bail | Tacite reconduction |
| Fonds de travaux (annuel) | 7 € | Loyer annuel HT | 4 443 € |
| Taxe foncière (2023) | 840 € | Mode d'indexation | Triennale 50% ICC plafonnée à 4.5% |
| Dont TOM remboursée | 104 € | Modalité de paiement des loyers | Trimestriellement à terme échu |
| COPROPRIÉTÉ | | Travaux à la charge de l'exploitant | 605 |
| Date de la dernière AG | 28/03/2024 | Classement de résidence de tourisme | oui |
| Propriété des locaux d'exploitation | Copropriété | COMMENTAIRE | |
| Année de construction | 2009 | Réunion le 8 mars 2025: si accepté 20 K€ HT pour des travaux privatifs et communs et renouvellement de bail 11 ans (90% d'acceptation). Rentabilité de 6%. NB : l'indexation triennale se fait à l'initiative du bailleur. https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/afficher-dpe/2433E0861601X | |
| DAT et livraison | 30/06/2009 | | |

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 02/06/2025 à 13:50