

Tibaous Toulouse (31)

EHPAD - DOMIDEP

NUMÉRO DE DOSSIER : 6901

COORDONNÉES	
Résidence	Tibaous 1 Rue Albert Carovis 31000, Toulouse
Exploitant	DOMIDEP 8 avenue Yves Brunaud 31170, Colomiers 04 74 43 81 99 myriam.leon@immo-expansion.fr
Cabinet de Syndic	HESTIA IMMOBILIER 135 rue G.Lenotre 78120, Rambouillet 0178822505 vdemessence@syndic-rambouillet.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 AM - n°523, 524, 525, 526

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	99 900 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	8 400 €
Montant TVA	1 680 €
Total TTC	101 580 €
Frais Notaire	8 700 €
Total acte en mains	110 280 €
Rentabilité brute HT / HT	6 %
Numéro copropriété	52
Numéro d'exploitation	205
Type de lot	T1
Surface	21.83 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Non
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	108 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2025)	386 €
Dont TOM remboursée	52 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	12/03/2025
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2009
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/10/2021 - 30/09/2030)
Loyer annuel HT	5 993 €
Mode d'indexation	Triennale - 2/3 indice ILAT
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	
Comptes de la résidences positifs en 2024 (4,28 M€ pour un résultat net de 731 K€). Dans l'hypothèse d'un retour au loyer d'origine (5.378€HT) au moment du renouvellement du bail, rentabilité de 5.38%. La résidence est située dans le sud de la ville dans un quartier résidentiel paisible. Le renouvellement du mobilier est directement compris dans les loyers, prélèvement de 1% par loyer, soit pour 2025 de 14.98€/trimestre.	

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 09/03/2026 à 18:59