

Le Thalès Toulouse (31)

Etudiants - UXCO

NUMÉRO DE DOSSIER : 6319

COORDONNÉES	
Résidence	Le Thalès 6 avenue des Herbettes 31000, Toulouse
Exploitant	UXCO 130 Rue de la Jasse Maurin 34070, Montpellier 04 11 28 37 00 proprietaires@uxco-management.com
Cabinet de Syndic	ARGI 23, avenue du Cimetière 31500, Toulouse 05.62.73.77.37 argi.toulouse@gmail.com
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AH n° 156, 157, 158

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	68 900 €
Dont prix meubles anciens HT	1 000 €
Dont prix honoraires HT	5 900 €
Montant TVA	1 180 €
Total TTC	70 080 €
Frais Notaire	6 700 €
Total acte en mains	76 780 €
Rentabilité brute HT / HT	5.6 %
Numéro copropriété	119
Numéro d'exploitation	119
Type de lot	T1
Surface	21.37 m² Carrez
Niveau / étage	3
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	274 €
Fonds de travaux (annuel)	37 €
Taxe foncière (2026)	622 €
Dont TOM remboursée	84 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	31/03/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2006
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
BAIL RENOUVELÉ	
Durée et début du bail	Renouvellement de bail de 9 ans en 3/6/9 (01/01/2025 au 31/12/2033)
Loyer annuel HT	3 861 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC plafonné à 5.1%/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	
Remplacement de la kitchenette et remise en peinture des murs de la salle de bain prévu à l'art 8.2 du renouvellement d'un montant de 2.855€ HT soldé par le vendeur. Lors de l'AG 2025 il a été évoqué sans vote un projet de ravalement de façade, il est donc prudent de prévoir 1.300 € pour ce poste dans les années à venir. Une garantie de dépassement de travaux de 3 ans sera mise en place sur le lot, afin que Le Revenu Pierre couvre toute dépense supérieure à 1.300 € HT concernant ces travaux de ravalement de façade. Mandat de gestion : 3€ HT trimestriellement	

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 14/09/2026 à 13:33**