

Montana Cholet (49)

Seniors - MONTANA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6554

COORDONNÉES	
Résidence	Montana 70 Rue de Lorraine 49300, Cholet
Exploitant	MONTANA 11 Rue Lincoln 75008, Paris 08 Élysée 01 84 83 26 00 relations.investisseurs@groupemontana.com
Cabinet de Syndic	CITYA IMMOBILIER SGTI 8 bis rue du Docteur Herpin 37000, Tours 02.47.31.16 16 sgti.contact@citya.com
Notaire programme	SELARL ELODIE DHILLY NOTAIRE 11 rue Saint Lazare 60200, Compiègne, 03.44.90.66.50 elodie.dhilly@notaires.fr
Référence cadastrale	Section BO n°500, 501, 520, 522, 608, 645, 646, 647, 677

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	170 800 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	16 800 €
Montant TVA	3 360 €
Total TTC	174 160 €
Frais Notaire	13 300 €
Total acte en mains	187 460 €
Rentabilité brute HT / HT	5.52 %
Numéro copropriété	53 + 169 (PKG)
Numéro d'exploitation	53
Type de lot	T2
Surface	52.87 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Une terrasse de 6.40 m²
Parking	Oui, n°53
Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	268 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière (2024)	1172 €
Dont TOM remboursée	202 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	26/06/2025
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2011
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	Tacite prolongation depuis le 30/09/2025
Loyer annuel HT	9 441 €
Mode d'indexation	Triennale - fixe 2% / an
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605 et 606
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Cholet est une résidence historique de Montana très profitable 18% d'EBIT, avec un TO de 87%. Le bail a fait l'objet d'une offre de renouvellement de 10 ans ferme à l'amiable. indexation triennale selon la variation de l'IRL (plafond/plancher 2%) Dans l'hypothèse du loyer proposé (retour au loyer d'origine 7.444 € HT) rentabilité de 4,36%. Charges liées aux articles 605 & 606 au preneur Il est prudent de prévoir 4 K€ HT pour le renouvellement du mobilier.	

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 13/05/2026 à 11:52