



By Revenu Pierre

Pellouailles Les Vignes Cap West Pellouailles-les-Vignes (49)

Affaires - WEST FINANCES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5870

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Pellouailles Les Vignes Cap West 1 Maison Neuve 49112, Pellouailles-les-Vignes	Total HT	65 000 €
Exploitant	WEST FINANCES 30 Rue de l'Europe 44240, LA CHAPELLE SUR ERDRE 02.51.81.02.02 contact@capwestgroupe.com	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	SERGIC NANTES 25 rue Paul Bellamy 44008, Nantes 02.40.12.01.01 bcoillard@sergic.com	Dont prix honoraires HT	4 000 €
Notaire programme	VAL D' ALZETTE NOTAIRES 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr	Montant TVA	800 €
Référence cadastrale	Section AC n°527	Total TTC	65 800 €
		Frais Notaire	6 400 €
		Total acte en mains	72 200 €
		Rentabilité brute HT / HT	8.24 %
		Numéro copropriété	83 + 156 (PKG)
		Numéro d'exploitation	135
		Type de lot	Duplex
		Surface	40.45 m ² Carrez
		Niveau / étage	1 et 2
		Balcon	Oui, un balcon de 4.58m ²
		Parking	Oui, n°56
		Classe énergie	C

DONNÉES FINANCIÈRES		DONNÉES D'EXPLOITATION	
Charges de copro non récupérables (annuel)	925 €	Durée et début du bail	Tacite reconduction depuis le 14/10/2020
Fonds de travaux (annuel)	43 €	Loyer annuel HT	5 358 €
Taxe foncière (2025)	411 €	Mode d'indexation	Triennale - IPC plafonné à 2,5%/an
Dont TOM remboursée	0 €	Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
COPROPRIÉTÉ		COMMENTAIRE	
Date de la dernière AG	29/04/2025	Travaux à la charge de l'exploitant	
Propriété des locaux d'exploitation		Classement de résidence de tourisme	
Année de construction	2011		
DAT et livraison	-	Construite en 2011, aux portes d'Angers, la résidence affaires de Pellouailles Les Vignes exploitée par Cap West est située dans un cadre verdoyant, proche des commodités et des petits commerces.	

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 22/01/2026 à 17:00