



## Sortir un bien immobilier d'une copropriété en LMNP

-----  
Par ericvalle1

bonjour à tous ,

Depuis très longtemps je souhaite acquérir une résidence secondaire dans la ville de Vannes en Bretagne. J'hésite depuis très longtemps sur l'acquisition d'un appartement en LMNP statut que je ne connais pas bien. C'est un ensemble de copropriété dont certains lots sont mis en vente avec a priori la possibilité de sortir certains appartements pour les avoir en gestion propre et personnelle pour pouvoir l'habiter ou le mettre en location. Ma question est ce que c'est possible et y'a t'il un ou des risques. Je vous joins ci-dessous le lien de l'annonce qui m'intéresse et son texte.

Cordialement

Eric

[https://www.leboncoin.fr/ad/ventes\\_immobiliaries/2920361674](https://www.leboncoin.fr/ad/ventes_immobiliaries/2920361674)

### Description

Appartement 2 pièces 37 m<sup>2</sup> La Résidence Ker Goh Lenn - à Vannes/Plescop dans le Morbihan, est implantée dans un parc arborée avec étang, elle est à proximité de tous commerces et des transports en commun. Située à 4 km du centre de Vannes en Bretagne et à 15 minutes en voiture de la plage. Elle propose des appartements entièrement équipés, un parking privé gratuit, une piscine extérieure, d'un centre de bien-être avec un sauna, un hammam et un jacuzzi. La résidence est de 2010, les façades ont été repeinte en septembre 2021. En ECLUSIVITÉ nous vous proposons cet appartement T2 de 36,60 m<sup>2</sup> meublé (au 2ème étage), qui offre une belle pièce de vie 24 m<sup>2</sup>, une chambre de 9 m<sup>2</sup>, une salle de bain de 3,5 m<sup>2</sup>, et un beau balcon / Loggia de 17,40 m<sup>2</sup> (en L) exposé Sud Ouest, ainsi qu'une place de parking. La Résidence Ker Goh Lenn est gérée par Vacancéole. Sa proximité de Vannes lui permet de faire du locatif en classe Affaire/Tourisme et Etudiant avec un fort taux d'occupation à l'année. Le bail actuel cours jusqu'au 30/09/2026 (renouvelable), avec possibilité de reprise en exploitation personnelle au terme (octobre 2026). Il y a également une Association des propriétaires depuis 2013. Vous bénéficiez du statut LMNP en résidence services et de sa fiscalité avantageuse, d'un loyer garanti de 3 340 EUR par an (- les charges = revenus net d'impôt). Ce loyer peu être doublé en gestion personnelle. Via ce statut (amortissement comptable), Cela permet d'amortir 85 % du prix immobilier, qui de ce fait, génère 0 EUR d'impôt sur vos revenus locatifs et ce à long terme (de 15 à 20 ans), et, ils ne subiront pas les 17,2% de prélèvement sociaux :-). Donc, une rentabilité décuplée via ce statut, Cet appartement ne peut pas faire l'objet d'une acquisition pour y habiter en résidence principale, elle convient aux investisseurs soucieux de se constituer des revenus locatifs défiscalisés et d'avoir un patrimoine immobilier de qualité. Prix FAI : 69 500 EUR, dont mobilier 1 500 EUR compris Bail & loyers : - Bail : jusqu'au 30/09/2026 (sortie du bail possible à échéance) - Loyers : 3 340 EUR/an - Charges par trimestre : 120 EUR - Taxe foncière : 315 EUR - Electricité, eau : pris en charge par le gestionnaire Contactez-nous pour plus de précisions > Expertimo Mention obligatoire : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <https://www.georisques.gouv.fr> 1 - Annonce rédigée et publiée par un Agent Mandataire - Surface : 37 m<sup>2</sup> Prix du bien : 69500 ? A propos de la copropriété : Pas de procédure en cours Nombre de lots : 96 Date de réalisation du diagnostic énergétique : 26/01/2022 Consommation énergie primaire : 195 kWh/m<sup>2</sup>/an Consommation énergie finale :

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

On ne peut pas sortir un appartement d'une copropriété mais on peut donner congé au locataire pour la fin du bail.

L'appartement en question étant loué sous le statut des baux commerciaux, le locataire a droit à un renouvellement du bail ou à une indemnité d'éviction. Le montant de celle-ci peut être très élevé, jusqu'à deux ans de loyer.

Il s'agit d'une copropriété en résidence-services. En plus de l'entretien des parties communes de l'immeuble, la copropriété fournit des services aux résidents. Il est indiqué dans l'annonce piscine et sauna. Leur exploitation est confié par la copropriété à un prestataire de services. Ce qui est individualisé, par exemple une séance de bien-être

comprenant des massages, est facturé directement aux consommateurs mais les frais de gestion et d'entretien des infrastructures constituent des charges de copropriété.

L'achat d'un appartement dans une telle résidence-services ne se conçoit guère que comme un placement. Il n'est pas adapté à un usage d'habitation en tant que résidence principale. Toutefois c'est peut-être possible à terme après résiliation du bail commercial. Cela dépend du règlement de copropriété.

Il est indispensable avant de s'engager d'avoir pris connaissance

- du règlement de copropriété,
- du bail,
- des états financiers annexés aux dernières convocations de l'assemblée générale de la copropriété, au moins sur les trois derniers exercices comptables dont il faut s'assurer qu'ils ont été approuvés par l'assemblée générale,
- des contrats liant la copropriété aux principaux prestataires de services.

En outre il faut vérifier la présence de compteurs individuels d'eau et d'électricité ainsi que de compteurs de chaleur s'il y a un chauffage collectif.

Les appartements sont loués sous le statut des baux commerciaux. Le locataire les sous-loue pour de courtes durées.

La formule offre les avantages d'une fiscalité avantageuse, d'une garantie de revenus et d'une simplicité de gestion.

Les inconvénients sont la durée des baux, neuf ans, l'obligation de verser une indemnité d'éviction au locataire en cas de refus de renouvellement et le danger d'immixtion du locataire dans la gestion de la copropriété.

Ce loyer peut être doublé en gestion personnelle. C'est possible mais une gestion personnelle implique d'y consacrer beaucoup de temps ou le recours à un gérant à qui il faudra verser une rémunération dont le montant pourra être de l'ordre de 20 % du montant des loyers. En outre le revenu n'est plus assuré : pas de locataire, pas de revenus.