



Vente Chambre de bonne/Mansarde Lot découpé - résidence principale dans Copropriété

Par Irènedanj, le 19/02/2025 à 15:11

Bonjour,

Dans quelques jours je dois vendre ma chambre de bonne/mansarde à mon voisin de palier et de ce fait j'ai dû créer un nouveau lot par le biais d'un diagnostiqueur habilité.

Pour info il n'y a pas de changement de destination pour cette pièce de 9 m2 définie à usage mansarde/chambre de bonne avec électricité mais sans eau ni toilettes

Avant cela il n'y avait qu'un seul lot (Appelons le LOT A) qui était composé de : Appartement + mansarde + cave le tout acheté le 8 Mars 2002 dans cette copropriété (définie "ensemble immobilier "par le notaire) et qui est ma résidence principale sur laquelle je n'ai normalement aucune plus-value à payer.

Depuis le passage du diagnostiqueur le lot "A" a été annulé et en sont sortis 2 lots (appelons les B et C) ; Le lot "B" composé de l'appartement + la cave et le lot "C" composé uniquement de la mansarde.

Donc premier doute: Même si cette mansarde est devenue un lot découpé cela ne fait pas obstacle à sa qualification de résidence principale c'est bien ça ? Et en tant que telle je ne dois normalement payer aucune plus-value ni prélèvements sociaux lors de sa vente n'est-ce pas?

Car le notaire vient de me demander une somme de € 2470 pour frais de plus-value immobilière/prélèvements sociaux en se basant sur les tantièmes de copro et son calcul est le suivant: $2982 \text{ tantièmes} \times \text{€}198.184 / 55425 \text{ tantièmes}$ soit : € 10 663 d'où le résultat de la plus value : € 2470

1/ donc -d'un seul coup- cette chambre de bonne est considérée comme résidence secondaire? (puisque je dois payer des frais de plus-value) Et surtout est-ce normal s'agissant d'un ensemble de mon habitation principale même si elle est en 2 lots?

2/ Par ailleurs le calcul semble basé sur le prix du m2 dit normal hors là il s'agit d'une chambre de bonne au 6 étage (et du 5ème étage au 6ème étage il n'y a pas d'ascenseur et on est sous la toiture et il n'y a pas d'eau dedans)

j'ai l'impression que quelque chose ne va pas dans le bon sens.
Si quelqu'un pouvait m'éclairer, je le remercie par avance
Bien Cordialement
D.J.

Par **youris**, le **19/02/2025** à **16:45**

bonjour,
pour vendre votre mansarde séparément qui appartenait à votre lot, il faut obligatoirement créer un nouveau lot privatif qui ne peut pas être votre résidence principale puisque on ne peut avoir qu'une seule résidence principale.
c'est le vendeur qui fixe le prix de vente et non le notaire.
Salutations

Par **Lingénu**, le **19/02/2025** à **17:03**

Si la mansarde était une dépendance de votre habitation, vous avez vendu une partie de votre habitation. J'ai quelque doute que la plus-value soit imposable. Ensuite, pour l'estimer, il faut estimer la valeur de la mansarde par rapport au reste et là encore il y a matière à discuter.

Par **Irènedanj**, le **19/02/2025** à **17:28**

Merci à Youris et Lingénu.

je confirme que le lot de La chambre de bonne/mansarde a déjà été créé et que c'est bien une dépendance de mon habitation/résidence principale.

Argument du notaire: Entre l'achat de mon appartement en 2002 et la création du lot de la mansarde/chambre de bonne et sa vente, trop de temps s'est écoulé et je devrais donc être assujettie à plus-value ce qui me semble absurde car je ne vends pas mon appartement (dans lequel je continue à habiter) mais la chambre de bonne/mansarde située au 6ème étage sous le toit de l'immeuble.

Par **Pierrepaulejean**, le **19/02/2025** à **17:28**

bonjour

la création de ce lot a elle été approuvée en AG?

si oui à quelle date ?

Par **Irènedanj**, le **19/02/2025** à **17:32**

Merci également à Pierrepauljean

je confirme que la création de ce lot a été approuvée en AG au mois de Juin 2024.

La vente quant à elle doit se faire Lundi 24 Fevrier 2025 et j'ai eu vision des documents du notaire hier soir.

Argument du notaire : Entre l'achat de mon appartement en 2002 et la création du lot de la mansarde/chambre de bonne et sa vente, trop de temps s'est écoulé et je devrais donc être assujettie à plus-value ce qui me semble absurde car je ne vends pas mon appartement (dans lequel je continue à habiter) mais la chambre de bonne/mansarde située au 6ème étage sous le toit de l'immeuble.

Par **Lingénu**, le **19/02/2025** à **22:56**

Que la mansarde devienne un lot de copropriété n'implique nullement qu'elle ait cessé d'être une dépendance de l'appartement principal. La raison donnée par le notaire est spécieuse.

Par **ortzantz**, le **21/02/2025** à **10:44**

Bonjour

L'exonération ne joue que lorsque la dépendance est cédée en même temps que la résidence principale ([BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n°330](#)), ce qui n'est pas votre cas puisque vous dites conserver votre appartement. Il y aurait donc bien une imposition exigible si votre prix de vente est supérieur à la valeur d'acquisition.

Par **beatles**, le **21/02/2025** à **11:31**

Bonjour,

Ce qui correspond à un lot secondaire ([article 71-2 du décret du 14 octobre 1955](#)).

Cdt.

Par **Lingénu**, le **21/02/2025** à **11:43**

[quote]

L'exonération ne joue que lorsque la dépendance est cédée en même temps que la résidence principale ([BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n°330](#)),[/quote]

Ce qui répond à la question.

La dépendance ayant été cédée séparément de l'habitation principale, il y a donc imposition de la plus-value.

Ce n'est aucunement lié à la création d'un lot de copropriété.

Par **Pierrepauljean**, le **21/02/2025** à **11:46**

vous auriez du créer le lot lors de l'achat

Par **beatles**, le **21/02/2025** à **12:38**

Le LOT A aurait pu être composé de trois lots indissociables au vu de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955, qui fixe les règles concernant les états descriptifs de division, mais il semblerait que la chambre de bonne et la cave aient été des parties communes à jouissance privative attachées à l'appartement ([Cass. 3e Civ., 25 janvier 1995, pourvoi n° 92-19.600](#)).

Dans ce cas il a bien fallu créer un lot pour la chambre de bonne puisque l'on ne peut pas vendre une partie commune à jouissance privative sans la partie privative (l'appartement).

L'argument du notaire était donc juste.

Par **Lingénu**, le **21/02/2025** à **14:05**

Le notaire a raison en ce qu'il dit que la plus-value est imposable. Sur ce point Ortzantz a dissipé le doute en apportant un éclairage sur la législation fiscale.

Ensuite il s'agit d'apprécier quel était le prix d'achat et il y a certainement matière à discussion. En effet, comme l'appartement, la mansarde et la cave ont été achetés en bloc, le prix d'achat de la mansarde reste à déterminer précisément et l'observation que *le calcul semble basé sur le prix du m2 dit normal hors là il s'agit d'une chambre de bonne au 6 étage (et du 5ème étage au 6ème étage il n'y a pas d'ascenseur et on est sous la toiture et il n'y a pas d'eau dedans)* est très pertinente.

Le calcul reposant sur les quotes-parts de parties communes inscrites sur l'état descriptif de division n'est pas absurde mais ne correspond pas forcément exactement à la valeur vénale du lot considéré. Un expert en immobilier pourrait être consulté utilement quoique le montant de ses honoraires serait probablement dissuasif au regard du montant de la taxe litigieuse : on ne va pas dépenser 500 € dans l'espoir d'économiser 200 €. Je proposerais de s'interroger sur le prix auquel la mansarde aurait pu être vendue seule en 2002 sans considération des

quotes-parts de parties communes attachées ce lot.

La réglementation portant sur la publicité foncière n'interdit pas d'englober dans un même lot de copropriété des locaux qui ne sont pas contigus et qui peuvent même être situés à des niveaux différents quoiqu'en pratique on ne le fasse jamais. Cela ne se trouve guère que dans des copropriétés créées il y a plusieurs décennies. Mais peu importe, ce n'est pas ce qui nous intéresse.

Nota : le régime de la publicité foncière sera prochainement refondu. Les dispositions législatives seront intégrées dans le code civil en application de l'ordonnance 2024-562 du 9 juin 2024.

Par **beatles**, le **21/02/2025** à **15:22**

[quote]

Dans quelques jours je dois vendre ma chambre de bonne/mansarde à mon voisin de palier et de ce fait j'ai dû créer un nouveau lot par le biais d'un diagnostiqueur habilité.

[/quote]

Donc s'il a fallu créer un lot c'est qu'il n'existait pas et qu'autant la chambre de bonne que la cave acquises en bloc avec l'appartement ne pouvaient être que des parties communes à jouissance privative.

Certes la réglementation n'interdit pas d'inclure, au même titre que la quote-part des parties communes, des parties communes à jouissance privative accessoires à un lot (appartement) ; en revanche un lot est toujours défini comme une fraction d'immeuble (article 71-2 du décret du 14 octobre 1955) et non pas comme des fractions d'immeuble dispersées et conformément à l'article 71-3 du même décret :

[quote]

Chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire, dont une copie est jointe à la requête. Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments.

[/quote]

Pour le prix c'est en fonction du marché et pour les tantièmes attribués à la chambre de bonne ils devront être votés aux mêmes conditions de majorité que celles de sa création.

Pour les tantièmes de l'appartement au vu de [l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965](#) ils ne doivent pas varier car à lui seul il formait la partie privative du dit LOT A.

L'ordonnance 2024-562 du 9 juin 2024, applicable au plus tard le 31 décembre 2028, ne fera que supprimer le [décret n° 55-22 du 4 janvier 1955](#) et modifier les articles 34 et 43 du [décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) qui ne concernent pas l'état descriptif de division (articles 71-1 à 71-13).

Par **Lingénu**, le **21/02/2025** à **16:36**

Je me demande bien qui a pu cliquer sur *Cette réponse a été utile*.

Cette réponse (15 h 22) est non seulement totalement hors sujet mais en plus totalement erronée.

Par **Lingénu**, le **21/02/2025** à **21:29**

Ce qu'il serait facile de faire serait de vous renseigner sur l'évolution des prix des logements entre 2002 et 2024 sur le secteur. Ces prix ayant varié en moyenne d'un coefficient a , vous pouvez estimer que la valeur de la mansarde en 2002 était le prix auquel vous l'avez vendue en 2024 divisé par a .