



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Juin 2021



La résidence principale à l'épreuve de la jurisprudence

Un arrêt de la CAA de Nantes alimente les décisions déjà nombreuses en la matière. La qualification de résidence principale permet aux propriétaires de vendre leur logement en franchise d'impôt. Rappelons que l'administration fiscale définit la résidence principale comme la résidence habituelle et effective du vendeur au jour de la vente. En cas de doute, les services fiscaux examinent les éléments de fait permettant d'octroyer ou de refuser l'exonération de la plus-value immobilière.

Dans le cas d'espèce, un couple avait vendu leur logement en franchise d'impôt à la suite d'une occupation de trois mois. Ils ont porté leur affaire devant les tribunaux après une remise en cause par les services fiscaux de l'exonération. La CAA de Nantes a refusé la qualification de résidence principale en retenant une occupation de courte durée, les faibles consommations courantes d'eau et d'électricité, ainsi qu'une localisation de différents comptes bancaires à des adresses différentes des propriétaires vendeurs.

Source

CAA Nantes, 1er avril 2021, n° 19NT03708



Carence du bailleur :

un copropriétaire peut agir en résiliation du bail

Tout copropriétaire peut, comme le syndicat des copropriétaires, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le locataire méconnait les stipulations du règlement de copropriété contenues dans le bail.

En l'espèce, un local commercial était loué au sein d'une copropriété. Un copropriétaire, se plaignant de nuisances sonores et olfactives causées par le locataire, a demandé la résiliation du bail en justice. La cour d'appel et la cour de cassation donnent raison au copropriétaire.

Le bailleur doit s'assurer que son locataire ne cause pas de trouble anormal de voisinage et respecte le règlement de copropriété. En cas de non respect par le locataire, le bailleur se doit, si nécessaire, d'engager une procédure de résiliation du bail.

En cas de carence du bailleur, le syndicat des copropriétaires peut engager cette procédure dès lors que le locataire contrevient aux dispositions du règlement de copropriété et cause un préjudice aux copropriétaires. Cette démarche est appelée l'action oblique.

Le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire dispose également de ce droit et peut donc en exiger le respect. En cas d'inaction du bailleur, un copropriétaire peut donc obtenir la résiliation du bail d'un locataire, bail auquel il n'est pas partie.

Source

Cass, 3^e civ, 08 avril 2021 n°20-18.327

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 4^{ème} trimestre 2020 : **1795**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2021 : **130,69**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,73 et 1,06**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER
100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...