



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Avril 2021



Vente de fonds de commerce et de bail commercial : une nouvelle illustration de l'obligation d'information du vendeur

Un vendeur, quel que soit l'objet de la vente, a une obligation générale d'information vis-à-vis de son acquéreur.

Dans le cadre de la vente d'un fonds de commerce, le vendeur doit informer l'acquéreur des éventuelles clauses du règlement de copropriété et des décisions d'assemblée générale qui pourraient avoir une incidence directe sur les conditions d'exploitation du fonds. Le vendeur doit pouvoir rapporter la preuve que l'acquéreur a bien eu connaissance de ces éventuelles conditions particulières d'exercice de l'activité professionnelle.

En l'espèce, un fonds de commerce de restauration était vendu. Le règlement de copropriété interdisait les commerces de nature à gêner les autres copropriétaires par le bruit ou par les odeurs. De plus, une décision d'assemblée avait décidé de tolérer l'activité de restauration mais avec des restrictions. En effet, il était interdit de recevoir de la clientèle après 20 heures. De plus, l'autorisation portait uniquement sur une salle de dégustation de plats cuisiniés prêts à emporter. L'activité traditionnelle de restauration avec fabrication de plats sur place étant donc interdite.

La Cour considère que le vendeur a manqué à son obligation d'information en ne communiquant pas ces éléments et que par conséquent il convient d'annuler la cession du fonds de commerce et du bail commercial.

Source
Cass. com, 6 janvier 2021, n°18-25.098



Pas de remise de taxe d'habitation pour les propriétaires de résidences secondaires

La restriction de déplacement dans un rayon de 100 kilomètres créée par la crise sanitaire a privé des propriétaires de pouvoir disposer de leur résidence secondaire. Cette limitation portée à leur droit de propriété a été estimée à 75 jours en moyenne. Fort des mesures gouvernementales prises en faveur des bailleurs de locaux commerciaux, une députée a interpellé le ministre de l'Economie, des Finances et de la Relance pour demander si une remise de taxe d'habitation était envisageable pour l'année 2020.

Rappelons que la taxe d'habitation est due par les occupants qui ont, à quelque titre que ce soit au 1er janvier de l'année d'imposition, la disposition ou la jouissance du logement. À contrario, la taxe d'habitation n'est pas due par l'occupant d'un logement qui emménage le 2 janvier d'une année.

L'imposition à la taxe d'habitation résulte de l'affectation du logement meublé à l'habitation que ce soit à titre de résidence principale ou à titre de résidence secondaire.

« En matière de taxe d'habitation, seule l'habitation principale donne droit aux avantages fiscaux existants [...] », comme l'abattement pour charges de famille.

Mais, « l'inoccupation, même prolongée, d'un local imposable ne fait pas obstacle à l'établissement de la taxe au nom de la personne qui en a la disposition au 1er janvier de l'année d'imposition ». C'est donc par la négative que le ministre a répondu.

Source
Réponse ministérielle Assemblée nationale Serre n° 33562 du 16/02/2021

CHIFFRES CLÉS

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

Indice de référence des loyers 4^{ème} trimestre 2020 : **130,52**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,75 et 1,07**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER
100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...