

Newsimmo Juillet/Août 2011

Investissement locatif : appréciation des plafonds de loyer

CAA Nancy 24 mars 2011 n° 10-451

Le plafond des loyers pour les biens immobiliers loués sous les dispositifs fiscaux « Robien », « Borloo », « Besson » et « Scellier » est apprécié en tenant compte du montant des loyers fixés dans le bail sans déduction de la valeur locative des garages.

Dans cet arrêt, la Cour apprécie la valeur locative du bien immobilier loué sous le dispositif Besson en tenant compte de la surface du garage et de la surface du cellier. Ainsi, pour un immeuble de 90,5 m² (dont 3,48 m² de cellier et 13,05 m² de garage) la valeur locative du bien est de 796 € par mois (bien immobilier loué sous le dispositif Besson en zone II soit 8,8 € par m² en 2003).

Financement par un seul époux d'un bien immobilier acquis en indivision

Cass. 1^{ère} civ., 18 mai 2011 n° 10-11.990

Deux époux mariés sous le régime de la séparation de biens font l'acquisition d'un immeuble en indivision à hauteur de 50% chacun. Toutefois, dans les faits, Monsieur finance seul l'acquisition.

Lors du divorce, il demande le bénéfice d'une créance correspondant au remboursement du prêt effectué pour le compte de son ex-épouse.

Cette demande est acceptée : la Cour de cassation confirme la position de la Cour d'appel de Poitiers selon laquelle la contribution aux charges du mariage en proportion des facultés respectives de chaque époux prévue dans le contrat de mariage ne s'étend pas au règlement par l'un des époux des dettes de l'autre. Monsieur est donc fondé à percevoir une créance.

Ce document, réservé aux professionnels, a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

Primonial - Société par Actions Simplifiée au capital de 49 910 euros.

Siège social : 15-19 avenue de Suffren, 75007 Paris. 484 304 696, R.C.S Paris. Société de conseil en gestion de patrimoine. Conseil en Investissements Financiers adhérent à l'ANACOFI-CIF sous le N° E001759.

Société de courtage d'assurances, inscrite à l'ORIAS sous le numéro 07 023 148. Transactions sur immeubles et fonds de commerces, carte professionnelle n° T 11651 délivrée par la Préfecture de Police de Paris ; garantie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris, conférant le statut d'Agent Immobilier ; ne peut recevoir d'autres fonds, effets ou valeurs que sa rémunération ou commission. N° d'enregistrement au fichier des démarcheurs Banque de France : 2110902630HQ.