



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Les banques n'ayant globalement pas modifié leurs grilles de taux immobiliers, déjà très bas durant l'été, la rentrée s'annonce encore comme une période idéale pour envisager un achat immobilier et emprunter.

Selon les spécialistes du crédit immobilier (source **Arthurimmo.com Financement**) on emprunte toujours en moyenne autour de 1,10% sur 10 ans, 1,40% sur 15 ans, 1,60% sur 20 ans et 1,80% sur 25 ans. A ces taux moyens, des décotes de 0,2 point sont facilement négociables en fonction du profil de l'emprunteur, en particulier les primo-accédants.

Les jeunes et les primo-accédants bénéficient tout particulièrement de décotes importantes car cette catégorie reste très ciblée par les banques ; l'effort réalisé par celles-ci en matière de négociation reste significatif avec des taux autour de 1,30% sur 20.

Par ailleurs, l'allongement de la durée des prêts au-delà de 20 ans se confirme. Les primo-accédants bénéficient également de taux très bas sur les durées longues avec, par exemple, un taux négocié à 1,30% sur 25 ans.

Si aucune inquiétude de remontée des taux ne semble poindre à l'horizon de la fin 2018, l'année prochaine s'annonce plus compliquée avec l'évolution de la politique monétaire de la BCE et une possible hausse des taux directeurs à partir de l'été 2019.

Mieux vaut donc profiter de cette situation exceptionnelle sur les taux, sans trop tarder.

Le Réseau **Arthurimmo.com** se propose de vous accompagner dans toutes vos démarches, qu'il s'agisse de vendre ou d'accéder à un bien immobilier.

En cas de besoin de financement, les conseillers **Arthurimmo.com Financement** seront à votre entière disposition pour vous aider à obtenir les meilleures conditions possibles.

« Votre bien mérite notre expertise »

Christine POIRIER
Directrice Générale

Newsletter

Votre information immobilière

Septembre 2018



Servitude de passage : une notion stricte

Dans le langage courant, il est fréquent d'utiliser le terme « servitude de passage » dès lors que l'on passe par le terrain d'un voisin pour accéder à son bien propre. Or, cette notion répond à une réalité juridique précise.

Ainsi, lorsque le vendeur indique à son acheteur qu'il bénéficie depuis plus de 30 ans d'une servitude de passage pour son véhicule, sur la propriété du voisin, il doit en présenter le titre, c'est-à-dire le document écrit, et publié, qui établit l'existence de la servitude. A défaut, il ne s'agit que d'une simple tolérance, à laquelle le voisin peut mettre fin selon son bon vouloir. L'acheteur se trouverait alors privé de cet accès sans pouvoir en exiger le maintien.

Et, même lorsqu'elle est établie par un titre écrit, la servitude doit être interprétée strictement, selon les décisions de justice récentes. Le propriétaire qui bénéficie d'une servitude de passage ne peut donc pas installer de canalisations dans le sous-sol du terrain qui supporte la servitude, sans l'accord du voisin, si la convention qui crée la servitude ne le prévoit pas.

Cass. Civ. 3, 14 juin 2018

Cass. Civ. 3, 21 juin 2018



Une nouvelle présentation pour l'état des risques

Depuis l'entrée en vigueur, au 1er juillet, de l'obligation d'information relative à la situation de l'immeuble au regard du risque de radon, l'état des risques a été modifié au cœur de l'été. Le nouveau formulaire, mis à disposition depuis le 3 août, se nomme dorénavant « Etat des risques et pollutions ».

Ce document est nécessaire dès lors qu'une vente ou un contrat de location est conclu sur un bien situé dans une zone concernée par un ou plusieurs aléas imposant l'information du locataire ou du vendeur. Il est rempli par le bailleur ou le vendeur, et annexé au bail ou à l'avant-contrat et au contrat de vente d'un bien immobilier.

A ce jour, la liste des informations réunies sur l'état des risques et pollutions comprend la situation de l'immeuble au regard :

- des plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques,
- du zonage sismique,
- du zonage à potentiel radon de niveau 3,
- de la pollution des sols,
- des sinistres indemnisés suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique.

Arrêté du 13 juillet 2018 NOR: TREP1819058A, publié le 2 août 2018
ESRIS : Etat des servitudes, 'risques' et d'informations sur les sols.

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 1^{er} trimestre 2018 : **1671**

Indice de référence des loyers 2^{ème} trimestre 2018 : **127,77**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,12 et 1,61**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,89 et 1,93**