



Arthurimmo
.com LE RÉSEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Les taux de crédit immobilier ont une nouvelle fois battu un record historique. Les taux d'emprunt ont atteint au mois d'avril le niveau de 1,81 % en moyenne (toutes durées confondues, hors coût des assurances et garanties). En deux mois à peine, la chute a été spectaculaire avec un recul des taux d'emprunt de 26 points de base (0,26 %). En termes de pouvoir d'achat, la baisse du coût du crédit équivaut à une baisse des prix du mètre carré de 4 % depuis octobre 2015, et même de 13 % depuis la fin 2013 !

Néanmoins, les banques segmentent de plus en plus leurs conditions de prêt : les emprunteurs les moins risqués, qui disposent d'un niveau d'apport et de revenus importants, bénéficient de conditions exceptionnelles - en moyenne 1,32 % pour un emprunt sur 15 ans. Dans le même temps, toujours sur 15 ans, les emprunteurs plus risqués se sont vu appliquer un taux moyen de 1,98 %. La logique est la même pour les prêts accordés sur 25 ans et plus qui s'étaient raréfiés ces dernières années dans les offres bancaires. Ces derniers sont réapparus au bénéfice des populations plus jeunes et plus modestes, cherchant à acheter leur premier logement : seuls 20,4 % des moins de 35 ans avaient pu emprunter sur des durées supérieures à 25 ans à la mi-2014. Cette part frôle désormais les 27 %. C'est une bonne nouvelle pour les « primo-acquéreants ».

La période économique reste encore incertaine mais il existe toutefois une certitude : quelle que soit votre situation c'est le moment d'emprunter... et donc d'acheter !

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Mai 2016



Degrèvement de la taxe foncière pour un logement vacant

Vous n'avez pas encore trouvé de locataire ? Vous pouvez obtenir un dégrèvement de la taxe foncière pour votre logement vacant, même si le bien n'a jamais été loué auparavant. C'est le principe que vient de poser le Conseil d'Etat. En effet, la loi dispose que le contribuable peut obtenir le dégrèvement de taxe foncière en cas de vacance d'un logement ou d'un local commercial ou industriel. La vacance doit remplir 3 conditions :

- Elle est indépendante de la volonté du contribuable,
- Elle dure au moins 3 mois,
- Elle affecte la totalité de l'immeuble, ou une partie pouvant être louée séparément et indépendamment du reste du bâtiment.

Le Conseil d'Etat précise, dans sa décision, que cette réglementation n'impose pas que le local d'habitation ait été loué avant que ne survienne cette période de vacance. Ainsi, si vous achetez un bien que vous destinez à la location, vous pouvez obtenir un dégrèvement de taxe foncière pour la période de vacance courant entre votre acquisition et l'entrée d'un locataire, dès lors que vous rapportez la preuve que vous avez cherché à louer le bien sans y parvenir.

Conseil d'Etat, 16 mars 2016



Soyez transparent avec votre acquéreur !

Vous envisagez de vendre votre bien immobilier, et vos voisins causent d'importantes nuisances ? Il vous sera difficile de faire l'impasse sur une information de votre acquéreur. Vous pourriez en effet voir le prix de vente réduit judiciairement si vous ne lui révélez pas l'existence de ces troubles dépassant les inconvénients normaux de voisinage.

C'est ce qu'a jugé récemment la Cour d'appel de Metz dans une affaire où le comportement des voisins du vendeur avait donné lieu à de nombreuses plaintes et à une assemblée de copropriété spécifiquement consacrée à cette difficulté. Les nuisances étaient en effet nombreuses : tapage, souillure des parties communes...

Or le vendeur supporte une obligation d'information envers l'acquéreur : il doit lui révéler toute information susceptible d'influer sur son consentement lors de la vente.

Le fait de conserver le silence sur une information déterminante du consentement de l'acquéreur constitue une réticence dolosive pouvant conduire à l'indemnisation des acquéreurs voire à une annulation de la vente.

Bonne foi et transparence sont donc nécessaires !

Cour d'appel Metz 21 janvier 2016

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 4^{ème} trimestre 2015 : **1629**

Indice de référence des loyers 1^{ère} trimestre 2016 : **125,26**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,41 et 1,87**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,95 et 2,00**