



Arthurimmo
.com LE RÉSEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Il existe de très nombreuses situations qui peuvent vous amener un jour à devoir faire appel à un Expert Immobilier afin qu'il détermine la valeur d'un bien immobilier dans le cadre d'une succession, d'un partage, d'une valorisation pour apport en société, d'une procédure administrative ou judiciaire, d'une déclaration ISF, etc.

Dans toutes ces situations, le rapport d'expertise que vous obtiendrez, mentionnera la valeur vénale de votre bien et l'Expert pourra vous garantir la pertinence de son analyse grâce à son assurance en responsabilité civile. Ce rapport sera opposable aux tiers et pourra servir d'élément d'appréciation hautement fiable dans toute situation où pourrait naître une quelconque contestation, voire un conflit.

Heureusement, la plupart du temps l'évaluation d'un bien immobilier ne se fait pas en prévision d'un éventuel problème, mais plutôt dans la perspective heureuse d'un achat ou d'une vente immobilière.

Et dans ce cas, la plupart des acquéreurs ou des vendeurs se basent sur un prix de vente ou d'achat qui correspond à ce que chacun d'entre eux voudrait, avec des variations extrêmement sensibles.

Le vendeur surestime très souvent son bien et l'acquéreur a une tendance naturelle à sous-estimer celui qu'il envisage d'acheter ; et on comprend aisément les motivations des uns et des autres qui ouvrent la voie à des négociations dont personne n'est capable de fixer les limites.

Dans une vente immobilière, que l'on soit Acquéreur ou Vendeur, il existe un seul élément primordial qui puisse garantir une transaction équitable : **LA DETERMINATION DU PRIX JUSTE.**

Si vous devez acheter ou vendre un bien n'hésitez pas à utiliser les conseils d'un Expert Immobilier, car celui-ci sera en mesure de vous garantir le prix et de vous certifier que vous réalisez une transaction parfaitement équilibrée.

Chez Arthurimmo.com, 100% des Agents Immobiliers sont aussi Experts Immobiliers Agréés et se tiennent à votre entière disposition pour vous assister dans tous vos projets immobiliers afin qu'ils se réalisent dans de parfaites conditions.

Votre bien mérite notre Expertise

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Mars 2017



Assurance emprunteur

Vers une plus grande souplesse

Depuis la loi Hamon de 2014, l'assuré peut résilier le contrat d'assurance lié au crédit immobilier, dans l'année qui suit sa signature. Dorénavant, il peut également résilier son assurance une fois par an. Cette nouvelle opportunité s'applique aux contrats conclus à compter du 22 février 2017. Elle est étendue à l'ensemble des assurances emprunteur de crédit immobilier, à partir du 1er janvier 2018. Cette nouveauté constitue une opportunité pour les assureurs, comme pour les emprunteurs, dans un marché détenu à 80 % par les établissements bancaires.

Dans tous les cas, l'emprunteur a l'obligation de souscrire une autre assurance prévoyant des conditions similaires. Le prêteur ne peut pas refuser en garantie un autre contrat d'assurance, dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose.

Lorsqu'un nouveau contrat d'assurance est substitué au contrat existant, le prêteur modifie, par voie d'avenant, le contrat de crédit et, notamment, le nouveau taux annuel effectif en se référant aux informations transmises par l'assureur délégué.

Le prêteur ne peut pas exiger de frais supplémentaires de l'emprunteur pour l'émission de cet avenir.

Loi du 21 février 2017



LE DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE

Eclaircissements sur le droit de préemption du locataire commercial

La loi Pinel a créé, à compter du 18 décembre 2014, un droit de préférence au bénéfice du locataire, titulaire d'un bail commercial, lors de la vente des « murs » du local commercial ou artisanal dans lequel il exerce son activité.

La loi ménage cependant un certain nombre d'exceptions :

- la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint,
- la cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- la cession unique de locaux commerciaux distincts,
- la cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial,
- la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

Plusieurs incertitudes demeurent sur l'interprétation de ces exceptions, ce qui ne facilite pas la tâche des professionnels intervenant à la vente de locaux commerciaux ou artisanaux. L'une d'entre elles vient d'être levée par une réponse ministérielle. Ainsi, le Gouvernement considère que, dans le cas d'une cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, le droit de préférence ne s'appliquera pas, sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux.

Article L 145-46-1 du Code de commerce
Réponse ministérielle du 6 décembre 2016

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 3^{er} trimestre 2016 : **1643**

Indice de référence des loyers 4^{ème} trimestre 2016 : **125,50**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,10 et 1,65**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,80 et 2,06**