



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Le mois de mai débute et les traditions perdurent avec le muguet, symbole porte-bonheur, et les nombreux jours fériés qui donnent un avant-goût de vacances bien méritées.

En ce qui concerne le marché immobilier, le mois de mai rythme l'activité et de nombreuses transactions sont initiées pendant une période propice à l'optimisme qui génère indubitablement le retour des beaux jours !

Parmi les bonnes nouvelles du moment : pour tout acquéreur potentiel, on emprunte en moyenne autour de 1% sur 10 ans, 1,25% sur 15 ans, 1,45% sur 20 ans et 1,65% sur 25 ans.

Pas de surprise donc sur les taux immobiliers du mois de mai : ils restent au plus bas ! Tous les observateurs notent des taux stables, voire encore quelques baisses à l'initiative de certaines banques qui étaient en retard par rapport aux ajustements baissiers effectués précédemment par leurs concurrentes.

Cette situation entraîne toutefois une contrainte : l'allongement des délais de réponses aux demandes de prêt au vu de l'afflux des dossiers.

D'autant que le printemps est traditionnellement la période de pic d'activité annuelle pour les transactions immobilières. Mieux vaut donc bien préparer son dossier avant de solliciter un prêt, afin de gagner du temps.

Pour toute question relative à un éventuel besoin de financement immédiat ou à venir, vous pouvez obtenir toutes les informations utiles, grâce à **Arthurimmo.com Financement**.

Des conseillers experts en financement pourront vous aider dans toutes vos démarches et si vous le souhaitez, vous pouvez en quelques clics obtenir une simulation de prêt et connaître votre capacité d'endettement.

Il vous suffit pour cela de vous rendre sur le site www.arthurimmo.com rubrique « Nos services immobiliers » : VOTRE FINANCEMENT.

Votre bien mérite notre Expertise...

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Mai 2019



SAFER : un droit de préemption limité lors de la vente de biens mixtes

Lors de la vente d'un ensemble immobilier qui comporte à la fois des biens soumis au droit de préemption de la SAFER, et des biens qui en sont exclus, la SAFER peut-elle imposer une préemption sur l'ensemble des biens ?

Les SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) sont des sociétés qui mettent en œuvre la politique étagée en matière de développement agricole au niveau local. La loi leur donne un droit de priorité sur la cession de biens agricoles situés dans leur périmètre de compétence.

Il est fréquent qu'une vente porte sur une propriété composée tout à la fois de terres, de bois, et d'une maison d'habitation ou d'un terrain à bâti. Dans ce cas, la préemption de la SAFER est limitée aux biens soumis à ce droit. La SAFER n'a pas la possibilité d'acheter, par priorité, les biens qui ne sont pas assujettis à son droit de préemption.

Cependant, le propriétaire de l'ensemble immobilier peut exiger qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble des biens vendus.

Article L 143-1-1 du Code rural
Cass. Civ. 3 28 mars 2019



L'assouplissement de l'habilitation familiale

L'habilitation familiale, créée en 2015, permet au juge de désigner un proche (descendant, ascendant, sœur ou frère, personne qui partage la vie de l'intéressé) afin d'accomplir tout ou partie des actes en lieu et place d'une personne victime d'une altération de ses facultés mentales ou corporelles. La personne habilitée peut soit accomplir un ou plusieurs actes spécifiques, soit, dans le cadre d'une habilitation générale, effectuer l'ensemble des actes nécessaires.

En matière immobilière, la personne qui bénéficie d'une habilitation générale n'a pas besoin de solliciter l'accord du juge lors de la vente ou de l'achat d'un bien immobilier. Ce système, plus souple que la tutelle, et adapté aux familles au climat harmonieux, connaît un succès grandissant.

Ainsi, il est désormais possible au juge, saisi d'une demande de protection (tutelle, curatelle), de proposer une habilitation familiale. Le juge peut également substituer une habilitation familiale à la tutelle ou la curatelle, lorsqu'il est saisi d'une demande de renouvellement de la mesure.

Enfin, l'habilitation générale est dorénavant étendue à l'assistance de la personne protégée. Le juge peut donc graduer la mesure : simple assistance, si les facultés de la personne le permettent, ou, au contraire, représentation pure et simple.

Loi du 23 mars 2019 de programmation et de réforme pour la justice
Articles 494-1 et suivants du Code civil

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 4^{ème} trimestre 2018 : **1703**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2019 : **129,38**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,00 et 1,48**

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