



Arthurimmo
.com LE RÉSEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

C'est déjà l'automne et bientôt la fin de l'année 2016.

Comme un heureux présage, le soleil continue de briller et le marché immobilier porte de belles couleurs.

Baisse des prix et des taux de crédit, augmentation des aides publiques et des permis de construire : un vent d'optimisme souffle sur l'immobilier.

Du côté de la Fédération des Promoteurs Immobiliers [FPI], c'est l'embellie. Enthousiastes avant l'été, ces derniers enregistrent des ventes en hausse de 30% par rapport à la même période en 2015.

Le marché du logement neuf semble s'être consolidé durablement ; la prolongation des mesures de soutien au secteur annoncées par le gouvernement jusqu'en décembre 2017 ne devrait pas freiner cet élan.

Même analyse pour le secteur des logements anciens avec 830 000 ventes prévues cette année, ce qui pourrait constituer un nouveau record.

Tous les indicateurs semblent donc le confirmer : l'investissement immobilier reste à ce jour une valeur sûre.

Le Réseau Arthurimmo.com vous accompagne dans toutes les étapes de votre projet immobilier.

Que vous soyez Vendeur ou Acquéreur, notre manière de mériter votre confiance, c'est de vous garantir la double compétence Agent Immobilier et Expert Immobilier Agréé de 100% des membres de notre Réseau.

« Votre bien mérite notre expertise »

Christine POIRIER
Directrice Générale

Newsletter

Votre information immobilière

Octobre 2016



Plus-values sur terrain à bâtrir et frais de construction

En cas de vente d'un terrain à bâtrir (TAB), le vendeur est autorisé à ajouter au prix de revient de son terrain des frais de construction. Les faits sont les suivants : un particulier n'a pu mener son projet immobilier à son terme (vente de constructions nouvelles après destruction des bâtiments vétustes existants). Il a décidé de vendre son bien immobilier en l'état, comme un TAB avec ses fondations. L'administration fiscale a contesté le calcul de plus-value opéré par le vendeur qui avait ajouté au prix d'acquisition les frais de construction.

Or, selon l'administration, ces dépenses se rapportaient au projet initial de construction, « [...] tandis que la cession litigieuse portait sur un terrain à bâtrir [...] ». Dans ce cadre, seuls les frais d'aménagement et de viabilisation, engagés pour une opération de lotissement, ainsi que les dépenses de démolition d'une construction vétuste, peuvent être ajoutés au prix d'acquisition d'un bien vendu comme un TAB.

Dans un arrêt rendu le 30 juin 2016, le Conseil d'Etat a invalidé la position de l'administration en posant le principe suivant : « [...] lorsqu'un début de construction a été entrepris sur un terrain, la circonstance qu'en dépit de ce début de construction, le bien ait été qualifié de TAB dans l'acte de vente n'exclut pas que les frais de construction exposés à ce titre soient pris en compte dans la détermination du prix d'acquisition [...] ».

Arrêt Conseil d'Etat n° 375547 du 30 juin 2016



Représentation en assemblée de copropriété : la liberté du mandataire et ses limites

Lorsqu'un immeuble est soumis au statut de la copropriété, ce sont les copropriétaires qui prennent les décisions importantes en assemblée : approbation des comptes, nomination du syndic, réalisation de travaux... Un copropriétaire a la possibilité de se faire représenter lors de l'assemblée, en désignant un mandataire, auquel il donne pouvoir. Il peut même lui imposer de voter dans un sens déterminé sur une ou plusieurs résolutions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée.

Mais attention : ce mandat impératif n'est pas opposable à l'assemblée : le copropriétaire sera engagé par le vote de son mandataire, même s'il est contraire à la consigne qui lui a été donnée. Un syndic n'a pas le pouvoir d'empêcher un mandataire d'émettre un vote contraire aux consignes exprimées dans un mandat. Le copropriétaire pourra seulement engager la responsabilité de son mandataire.

Cependant, la procuration ne peut porter que sur des questions inscrites à l'ordre du jour : si l'assemblée décide d'un vote sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, le mandataire ne peut pas valablement voter sur cette question : son pouvoir ne le lui permet pas. Le copropriétaire sera considéré comme n'ayant pas voté cette résolution.

Cass. Civ. 3, 8 septembre 2016 [2 décisions]

Décret n° 2016-1167 du 26 août 2016

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{er} trimestre 2016 : **1622**

Indice de référence des loyers 2^{ème} trimestre 2016 : **125,25**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,08 et 1,60**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,70 et 2,15**