



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Et bien, les voilà, les vacances d'été et leur lot de statistiques sur des sujets aussi divers que la circulation routière et les inévitables bouchons malgré Bison Futé, les prévisions météo et leur fiabilité toute relative, les différentes huiles à bronzer et l'indice UV préconisé, etc.

Pour ce qui concerne l'immobilier, tous les paramètres sont au vert et rien n'interdit d'acquérir ou de vendre un bien immobilier pendant cette période, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou d'une habitation destinée à la villégiature.

Dans tous les cas vous pouvez compter sur les conseils des professionnels qui travailleront cet été pour vous conseiller, vous assister et vous guider dans toutes vos démarches.

L'ensemble des membres du Réseau Arthurimmo.com se tient à votre entière disposition pour mettre sa double compétence (Agent Immobilier et Expert Immobilier Agréé) à votre service.

A tous ceux d'entre vous qui seront en vacances, nous souhaitons le meilleur été qui soit et à tous ceux qui travailleront pendant cette période, nous adressons notre soutien inconditionnel... car c'est une certitude, l'été sera chaud !

Christine POIRIER
Directrice Générale

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Juillet 2017



Crédit immobilier : encadrement de l'obligation de domiciliation des revenus

À l'occasion d'un prêt immobilier, il est habituel que la banque impose contractuellement la domiciliation des revenus de l'emprunteur auprès d'elle. Cette pratique a été encadrée récemment, par une ordonnance du 1er juin, et un décret du 14 juin 2017.

Lorsque l'établissement bancaire conditionne le prêt à la domiciliation des revenus, l'offre de prêt mentionne les frais d'ouverture et de tenue du compte sur lequel les salaires ou revenus assimilés sont domiciliés. Et l'établissement financier a l'obligation de consentir une contrepartie à l'emprunteur. L'offre de prêt précise nécessairement la nature de l'avantage individualisé consenti par le prêteur.

La réglementation limite la durée conventionnelle de domiciliation des salaires ou des revenus à 10 ans après la conclusion du contrat de crédit, ou le cas échéant, de l'avantage au contrat de crédit initial. Cette durée ne peut en tout état de cause excéder celle du contrat de crédit.

À l'issue du délai imposé pour la domiciliation des revenus, l'avantage individualisé accordé à l'emprunteur en contrepartie de la domiciliation est définitivement acquis.

Ces règles nouvelles s'appliqueront aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2018.

Ordonnance n° 2017-1090 du 1er juin 2017

Décret n° 2017-1099 du 14 juin 2017



Location : les obligations du bailleur en cas de diagnostic gaz ou électricité non-conforme

Depuis le 1er juillet, les diagnostics gaz et électricité sont obligatoires pour les installations de plus de 15 ans, lors de la conclusion d'un bail d'habitation sur un logement situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975. Pour les biens construits après le 1er janvier 1975, l'obligation entre en vigueur au 1er janvier 2018.

Lorsque le diagnostic électrique révèle des anomalies, le bailleur doit-il effectuer les travaux ?

La réglementation ne prévoit pas d'obligation spécifique. Il est donc nécessaire de se référer aux obligations générales prévues par la loi du 6 juillet 1989. Ainsi, aux termes de l'article 6, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Il est également obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, et de lui assurer une jouissance paisible du logement. Ainsi, en fonction des anomalies relevées, le bailleur est tenu de réaliser les travaux nécessaires afin de se conformer à ses obligations légales. Rappelons que si le logement présente un risque pour la sécurité du locataire, le bailleur pourrait se trouver condamné pénallement pour avoir mis en danger le locataire.

Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016

À partir du 1er juillet 2017, le dossier de diagnostic technique annexé au bail d'habitation s'enrichit. Le bailleur doit ainsi communiquer ces diagnostics au locataire lors de la conclusion du bail, mais également lors de son renouvellement. Si le bail est tacitement reconduit, en revanche, il n'est pas nécessaire de les fournir.

Les diagnostics de l'installation intérieure de gaz et d'électricité sont réalisés par un diagnostiqueur professionnel, dans les mêmes conditions que les diagnostics exigés en cas de vente du logement. Ils sont valables 6 ans.

Le dossier de diagnostic technique est annexé aux baux d'habitation ou mixtes professionnels et d'habitation loués non meublés, ou meublés, qui constituent la résidence principale du locataire ainsi qu'aux locations consenties aux travailleurs saisonniers et aux logements attribués en raison de l'occupation d'un emploi.

L'obligation s'applique aux locaux d'habitation comportant une installation intérieure de gaz en fonctionnement et qui a été réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans. Les baux conclus ou renouvelés sur des logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 doivent faire l'objet ces diagnostics gaz et électricité à partir du 1er juillet 2017. L'obligation est étendue à l'ensemble des logements au 1er janvier 2018.

Décret n° 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location

Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 1^{er} trimestre 2017 : **1650**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2017 : **125,90**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,30 et 1,75**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,80 et 1,90**