



Arthurimmo.com LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Difficile de parler de transaction immobilière sans évoquer la situation stressante que peut représenter le **déménagement** qui intervient nécessairement pour l'acquéreur et très fréquemment pour le vendeur.

Le Réseau Arthurimmo.com propose à l'ensemble des clients acquéreurs ou vendeurs un service d'accompagnement pour que l'emménagement ou le déménagement se passent dans les meilleures conditions possibles.

Le rôle de l'**Agent Immobilier / Expert Immobilier**, membre du Réseau Arthurimmo.com, va bien au-delà de vous assister dans l'achat ou la vente d'un bien immobilier ; vous conseiller et vous aider avant, pendant et après la vente constituent une mission à part entière, dans des domaines aussi divers que le financement, l'assurance, l'information juridique, la télésurveillance, l'expertise immobilière et le déménagement sans que cette liste soit exhaustive.

Arthurimmo.com Services Déménagement s'occupe de tous vos contrats : énergie, Internet, assurances, courrier, etc. **Tout-en-un et 100% GRATUIT !**

Pour accéder à ce service il suffit de se rendre sur le site **Arthurimmo.com** dans la rubrique « Nos services immobiliers », de cliquer sur **Services Déménagement** et de choisir parmi les options : box Internet, électricité et gaz, redirection courrier, forfait mobile, abonnement eau, déménagement, assurance habitation, télésurveillance.

Vous pouvez également appeler gratuitement le **01 84 37 01 67**.

Votre bien mérite notre expertise,

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Octobre 2019



Les loyers de la sous-location interdite reviennent au bailleur

Le locataire d'un logement a l'interdiction de le sous-louer, dès lors que le bien est sa résidence principale. La sous-location ne peut intervenir qu'avec l'accord écrit du bailleur. Le loyer de la sous-location est encadré par la loi : le prix du loyer au mètre carré de surface habitable ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Et le locataire a l'obligation de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Cet encadrement légal est incompatible avec les locations à la nuitée, au week-end ou à la semaine qui se sont développées au moyen de plates-formes Internet spécialisées. Pourtant, de nombreux locataires sous-louent leur appartement, de façon illicite.

Le fait de sous-louer son logement au mépris de l'interdiction légale peut conduire à la résiliation du bail, ou à son non-renouvellement. Et la Cour de cassation vient de poser un principe fort : les sous-loyers perçus par le locataire constituent des revenus du bien qui appartiennent au propriétaire. Ainsi, le locataire peut être condamné à restituer au bailleur les loyers perçus lors des sous-locations interdites, qui se sont poursuivies sur plusieurs années. La sanction peut s'avérer lourde pour le locataire !

Cass. Civ. 3, 12 septembre 2019



Cession de bail commercial et solidarité : l'application de la loi Pinel limitée

Afin de garantir le propriétaire d'un local, il est habituel de prévoir, dès la conclusion du bail commercial, ou dans l'acte de cession, que le locataire qui cède son fonds de commerce demeure solidaire, envers le bailleur, de l'entreprise qui achète le fonds de commerce. En effet, le bail commercial est, généralement, un élément essentiel du fonds de commerce. Il est cédé usuellement en même temps que le fonds. Le bailleur voit donc un nouveau locataire substitué à celui avec lequel il avait conclu le bail.

Or, la loi Pinel, applicable depuis le 20 juin 2014, a limité la durée la solidarité lors de la cession d'un fonds de commerce. Ainsi, l'article L 145-16-2 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant 3 ans à compter de la cession du bail.

La Cour de cassation vient de préciser que cette nouvelle réglementation ne s'applique pas aux opérations de cession de fonds de commerce ou de bail effectuées avant le 20 juin 2014. Ainsi, pour les cessions intervenues avant cette date, la clause de solidarité prévoyant un délai supérieur à 3 ans continue à s'appliquer.

Cass. Civ. 3, 11 avril 2019

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{ème} trimestre 2019 : **1746**

Indice de référence des loyers 2^{ème} trimestre 2019 : **129,72**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,66 et 1,25**