



Arthurimmo
.com LE RÉSEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Arthurimmo.com est le seul Réseau National Immobilier qui puisse garantir que 100% de ses membres possèdent la double compétence **Agent Immobilier et Expert Immobilier**.

Mais quel est l'intérêt de cette double compétence ?

La vente ou l'achat d'un bien immobilier représente sans aucun doute **l'un des engagements les plus importants d'une vie** et il convient de tout mettre en œuvre pour sécuriser la transaction.

Confier sa recherche à un professionnel de l'immobilier (**agent immobilier**) constitue déjà une démarche rassurante puisque l'**agent immobilier exerce une profession réglementée** et possède une **carte professionnelle** qui garantit son **professionnalisme**.

La qualification de **l'expert immobilier** est une seconde compétence qui permet de garantir le **juste prix du bien immobilier** objet de la transaction.

Or, cette garantie du juste prix est sans nul doute possible l'élément essentiel qui doit régir la relation entre un acquéreur et un vendeur.

Arthurimmo.com le Réseau 100% Expert c'est la garantie que si vous poussez la porte d'une agence immobilière membre du Réseau National, le dirigeant de cette agence sera en capacité de mettre à votre service ses deux compétences Agent Immobilier et Expert Immobilier pour vous conseiller et vous assister dans toutes vos démarches.

La transaction immobilière doit absolument se faire dans des conditions optimales de confiance ; le professionnalisme avéré de votre agent immobilier / expert immobilier est un véritable gage de sérieux de rigueur et de compétence.

Votre bien mérite notre Expertise...

Christine POIRIER
Directrice Générale

Newsletter

Votre information immobilière

Juin 2019



Le retour de l'encadrement des loyers

Après l'arrêté pris par le Préfet d'Ile de France, à la demande du maire de Paris, l'encadrement des loyers s'appliquera à Paris, à compter du 1er juillet 2019, et pour une durée de 5 ans.

Concrètement, les baux conclus à partir du 1er juillet 2019 doivent respecter ces nouvelles modalités.

Le préfet a ainsi fixé, par zone, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré. Le loyer de base des logements mis en location est fixé librement lors de la conclusion du bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Un complément de loyer peut être appliqué pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, avec comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Dans ce cas, le loyer de base doit être fixé au loyer de référence majoré.

Pour les baux signés avant le 1er juillet 2019, le loyer ne sera pas modifié par la loi. En revanche, lors du renouvellement du bail, le locataire pourrait demander une diminution du loyer si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant de l'éventuel complément de loyer, est supérieur au loyer de référence majoré. Le bailleur peut demander une réévaluation de loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.

Arrêté du préfet d'Ile de France n° 2019-5 du 28 mai 2019

Décret n° 2019-437 du 13 mai 2019

Article 140 de la loi ELAN



L'étude géotechnique des sols obligatoire au 1er janvier 2020

A partir du 1er janvier 2020, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain en raison de la présence d'argile, il sera nécessaire de réaliser une étude géotechnique de sols préalablement à la vente d'un terrain non bâti constructible, ou à la construction d'une maison individuelle.

Ne seront pas concernés, cependant :

- les ventes de terrains non bâties destinés à la construction, dans des secteurs où il n'est pas légalement possible d'implanter des maisons individuelles,
- les contrats concernant des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment,
- les contrats portant sur des travaux d'extensions, y compris des vérandas et des garages, lorsque la superficie du projet est inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction est désolidarisée du bâtiment existant.

Les zones dans lesquelles cette réglementation s'appliquera seront définies par arrêté préfectoral, dans les mois à venir. L'étude est fournie par le vendeur, en cas de vente. Et, lorsqu'elle n'a pas été réalisée au préalable, l'étude est effectuée à la diligence du maître de l'ouvrage, lors de la réalisation des travaux.

Articles L 112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation
Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019

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 **0,95 et 1,30**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,90 et 1,25**