



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Le gouvernement, qui réfléchit à un système de bonus-malus appliquée sur la taxe foncière ou lors de la vente des logements en fonction de leur performance énergétique, tranchera sur la question "avant l'été", a indiqué récemment Nicolas Hulot.

Le ministre de la Transition écologique a présenté son plan visant à encourager la rénovation des bâtiments publics et privés afin de réduire leur consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Ce bonus-malus "n'est pas dans le plan, mais il est toujours à l'étude", a précisé le ministre.

Ce bonus pourrait revêtir un caractère obligatoire ou incitatif ; rien n'est encore décidé...

Le plan du gouvernement pour la rénovation des bâtiments a notamment pour objectif de rénover 500.000 logements par an - une ambition déjà affichée, sans succès, durant le quinquennat précédent - en mobilisant 14 milliards d'euros sur cinq ans, planifiés dans le cadre du Grand plan d'investissement annoncé en septembre par le Premier ministre, Edouard Philippe.

Une chose est certaine, la valeur d'un bien immobilier peut être directement impactée et parfois de manière très importante selon que le DPE (diagnostic de performance énergétique) soit excellent, moyen ou très défavorable.

Que vous soyez Acquéreur ou Vendeur d'un bien, l'Agent Immobilier/Expert Immobilier membre du Réseau Arthurimmo.com pourra, dans tous les cas, déterminer la valeur vénale de votre bien en tenant compte, parmi de nombreux critères, de la performance énergétique.

Votre bien mérite notre expertise !

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Mai 2018



Bornage d'un bien indivis : la majorité des 2/3 suffit

Si vous voulez faire borner un bien en vue de sa vente, surtout s'il s'agit d'un terrain, l'intervention d'un géomètre est indispensable. L'opération de bornage consiste à déterminer les limites du bien par rapport aux propriétés voisines. C'est une opération à la fois matérielle : disposer les bornes sur le terrain ; et surtout juridique : signer un procès-verbal de bornage, à l'amiable, avec les voisins concernés, ou, en cas de désaccord, avoir recours au juge pour un bornage judiciaire.

Quand le bien est indivis, c'est-à-dire possédé par plusieurs personnes qui détiennent chacune une quote-part du bien, le bornage nécessite le consentement d'indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis. Il s'agit, en effet, d'un acte qui dépasse la simple conservation du bien indivis : il ne peut pas être accompli par un ou plusieurs indivisaires qui représenteraient moins de cette proportion. Mais, à l'inverse, il ne nécessite pas l'unanimité des indivisaires, au contraire de la vente.

Cass. Civ. 3, 12 avril 2014



Un système de chauffage est indispensable dans une habitation

Parmi les critères du logement décent, pour la location d'un bien, figure une installation permettant un chauffage normal. Mais pour la vente, qu'en est-il ?

La jurisprudence vient de le préciser : pour une maison d'habitation, le système de chauffage dont elle doit être pourvue constitue un accessoire indispensable, sans lequel elle ne peut être vendue.

En l'espèce, les acheteurs avaient découvert, une fois l'acte authentique signé chez le notaire, que l'installation de chauffage était hors service, les radiateurs ayant éclaté sous l'effet du gel. Ils se sont donc tournés vers le vendeur, puis vers la justice. Les juges ont posé comme principe que l'absence d'un système de chauffage, ou le fait que celui-ci soit hors d'état de fonctionner, constitue un manquement à l'obligation de délivrance de la part du vendeur. Ce dernier doit conserver et remettre à l'acheteur un bien qui n'aura pas subi de dommage avant l'acte définitif. A défaut, sa responsabilité est engagée, et il doit réparer le préjudice causé à son acquéreur.

Cass. Civ. 3, 28 février 2018

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 4^{ème} trimestre 2017 : **1667**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2018 : **127.22**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,25 et 1,63**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,90 et 1,93**