



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Pour tous les acteurs économiques et pour la quasi-totalité des Français, septembre rime avec la rentrée et son cortège de bonnes résolutions pour une reprise d'activité dont l'intensité et l'efficacité doivent être proportionnelles à l'envie de repartir en vacances dès lors qu'elles seront bien méritées !

Pour le domaine de l'immobilier, la rentrée de septembre correspond généralement à la période des premières statistiques sur le marché immobilier et aux tendances quant aux comportements des vendeurs et des acquéreurs à l'approche de l'automne.

Quelques considérations donc sur l'immobilier en 2017 :

- **L'année 2017 sera un excellent cru** en terme de ventes immobilières avec une prévision de près de 880 000 ventes comparées aux 848 000 ventes de 2016, déjà considérée comme une excellente année

- **Le nombre de ventes** dans le neuf et chez les constructeurs de maisons individuelles connaîtra également une sensible augmentation par rapport à 2016

- **Les taux de crédit restent très bas** et favorisent l'accès à la propriété

- **Les mesures d'aide à l'acquisition** (loi Pinel, PTZ...) sont efficaces et dopent les ventes immobilières.

Autant de raisons de considérer que le moment de la rentrée est particulièrement propice pour les vendeurs qui désirent réaliser leur opération immobilière dans des délais et conditions de prix raisonnables et pour les acquéreurs qui souhaitent acheter un bien immobilier avec des certitudes quant au financement possible et quant à la valeur exacte du bien qui va représenter l'un des achats les plus importants de leur vie.

Dans tous les cas, les membres du Réseau Arthurimmo.com sont à votre disposition pour mettre à votre service leur double compétence Agent Immobilier et Expert Immobilier Agréé.

Il nous reste à vous souhaiter une excellente rentrée.

Christine POIRIER
Directrice Générale

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Septembre 2017



Local commercial : la flexibilité est possible !

Pour protéger la propriété commerciale, le bail commercial a une durée minimale de 9 ans, et le commerçant bénéficie d'un droit au renouvellement. Au-delà de ce statut rigide, louer un local commercial pour une durée courte est réalisable.

Ainsi, le bail saisonnier permet-il d'occuper un local le temps d'une saison touristique, estivale ou hivernale.

Il est également envisageable de se tourner vers la convention d'occupation précaire, qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des locaux est liée à des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties : le terme de la convention est lié à un événement que les parties ne maîtrisent pas (expropriation, démolition, zone d'aménagement...).

Enfin, le bail dérogatoire au statut des baux commerciaux peut être conclu, lors de l'entrée du locataire, pour une durée limitée à 3 ans. Le bail peut être conclu pour une durée plus courte, et prévoir une ou plusieurs reconductions, à la condition que la durée totale des baux successifs ne soit pas supérieure à 3 ans.

En fonction des circonstances – et de la volonté des parties – louer des locaux commerciaux pour une durée réduite est possible !



Vendez votre résidence principale avant votre départ à l'étranger

La règle est connue de tous : la vente d'une résidence principale par un résident français est exonérée de l'impôt sur le revenu (19 %) mais également des prélèvements sociaux (15,5 %). Mais qu'en est-il des particuliers qui déménagent hors de France avant la signature de l'acte de vente de leur résidence principale chez le notaire ?

En l'état actuel, la législation française ne traite pas de manière identique un résident et un non-résident. Ainsi, même si la résidence principale est vendue dans le délai normal de vente de 12 mois, le particulier vendeur ne peut plus prétendre à l'exonération totale de sa plus-value immobilière au titre de la résidence principale si, au jour de la cession, il n'est plus résident fiscal français. Il peut tout au plus bénéficier d'une exonération partielle de la plus-value immobilière à hauteur de 150 000 euros après application de l'abattement pour durée de détention, sous réserve de respecter certaines conditions.

Dans un arrêt en date du 28 juillet dernier, le Conseil d'Etat renvoie au Conseil constitutionnel la question de non-conformité de cette disposition pour rupture des principes d'égalité devant les charges publiques et d'égalité devant la loi. Affaire à suivre...

Arrêt n° 411546 du Conseil d'Etat du 28 juillet 2017

CHIFFRES CLÉS

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

Indice de référence des loyers 2^{ème} trimestre 2017 : **126,19**

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

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