



**Arthurimmo**  
.com LE RESEAU NATIONAL  
IMMOBILIER 100% EXPERT

# Edito

**Plage, Mer, Montagne, Voyages, Détente, Repas.** Les mots ne manquent pas pour évoquer le mois d'août qui reste encore pour la majorité d'entre nous synonyme de **Vacances** et de **Soleil**.

Les prévisionnistes l'ont annoncé : **l'été sera chaud !**

Pour ce qui concerne la météo de l'immobilier le premier semestre 2018 a globalement confirmé la **bonne tenue du marché immobilier** avec même une légère hausse des prix de l'ordre de 0,9%.

**Dans un marché globalement fluide**, la hausse touche toutes les zones y compris les zones rurales ; les écarts restent néanmoins très marqués selon le dynamisme économique et démographique des villes concernées.

La plupart des observateurs prévoit un léger fléchissement au cours du second semestre du fait d'un **rééquilibrage nécessaire** entre les taux d'intérêt qui restent faibles et l'augmentation des prix qui empêche certains acquéreurs de contracter un prêt immobilier par manque de solvabilité.

Gageons que l'équilibre sera trouvé, et pour l'heure, nous souhaitons de **bonnes vacances** à tous ceux qui ont programmé une parenthèse enchantée en ce mois d'août...

**Christin POIRIER**  
Directrice Générale

**Michel CHOUKROUN**  
Président

# Newsletter

Votre information immobilière

Août 2018



## Vente d'un bien loué

### et restitution du dépôt de garantie au locataire

Après la vente d'un bien occupé par un locataire, qui, du vendeur ou de l'acheteur, devra restituer le dépôt de garantie en fin de bail ?

Pour les logements constituant la résidence principale du locataire, que la location soit consentie meublée ou non meublée, la loi contient une disposition particulière : en cas de vente, comme de donation, ou de transmission des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Le locataire s'adressera donc à celui qui aura la qualité de bailleur au jour de la fin du bail.

En revanche, pour les autres baux, la règle est différente : en cas de vente de locaux donnés, par exemple, à bail commercial, la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire. Si les parties à la vente souhaitent transférer cette obligation de restitution à l'acheteur, il sera nécessaire de la faire accepter expressément par le locataire. En effet, un accord passé uniquement entre le vendeur et l'acheteur ne sera pas opposable au locataire, qui pourra tout de même exiger la restitution du dépôt de garantie par celui qui était son cocontractant au jour de la conclusion du bail.

Cass. Civ. 3, 28 juin 2018



## Garantie Visale : de nouveaux bénéficiaires

La solvabilité du locataire est une préoccupation essentielle du propriétaire bailleur. Si le bailleur a la possibilité de souscrire une assurance garantissant les loyers impayés (GLI), et alors que l'ambitieuse GUL (garantie universelle des loyers) envisagée par la loi ALUR a été abandonnée, le gouvernement a mis en place, en 2016, la garantie Visale.

Cette garantie, gratuite, voit la liste de ses bénéficiaires étendue. Jusqu'alors, pour être éligible au dispositif, un locataire devait avoir 30 ans au plus, ou occuper un nouvel emploi depuis moins de 6 mois, ou être en contrat à durée déterminée, ou, enfin, être en période d'essai. Dorénavant, peut bénéficier également de la garantie Visale le locataire :

- de moins de 31 ans, quelle que soit sa situation : salarié, non-salarié, fonctionnaire, étudiant, en recherche d'emploi...
- salarié de plus de 30 ans d'une entreprise du secteur privé, y compris du secteur agricole, ou en mutation professionnelle, embauché [ou avec promesse d'embauche] depuis moins de 6 mois [hors CDI confirmé], et dans la limite de son contrat de travail.
- un ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme agréé d'intermédiation locative (Solibail, Louez solidaires et sans risques, etc.).

<https://www.visale.fr/#/>

## CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 1<sup>er</sup> trimestre 2018 : **1671**

Indice de référence des loyers 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 : **127,77**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,12 et 1,60**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,89 et 1,93**