



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

La majorité des gens l'ignore, **l'Agent Immobilier** est un intermédiaire dont la profession est réglementée. Il est par ailleurs soumis à un Code de déontologie depuis le 1er septembre 2015.

L'Agent Immobilier est obligatoirement **titulaire d'une carte professionnelle** délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie, après que l'autorité a vérifié qu'il remplissait les conditions fixées par la loi :

- compétence professionnelle,
- honorabilité,
- assurance de responsabilité civile,
- garantie de restitution des fonds qui lui sont confiés.

Pour obtenir la carte professionnelle, l'Agent Immobilier doit justifier d'un niveau de compétence professionnelle défini par la loi : un diplôme, un diplôme complété par une expérience professionnelle, ou encore une longue expérience professionnelle.

L'Agent Immobilier est soumis également à une **obligation d'honorabilité** : il ne doit pas avoir fait l'objet d'une condamnation pénale dans les 10 dernières années.

Il doit également avoir souscrit une **assurance de responsabilité civile** et, s'il a le pouvoir de recevoir des fonds, une garantie financière. Ainsi, en cas de défaillance de l'Agent Immobilier, son garant remboursera aux clients les fonds qu'ils lui auraient confiés.

Une profession réglementée pour garantir des conditions parfaites dans l'exécution d'une transaction immobilière, voilà sans doute la meilleure manière de sécuriser une vente ou un achat et de rassurer chacune des parties (Vendeur et Acquéreur).

Grâce à leur **double compétence**, 100% des membres du Réseau Arthurimmo.com vous apportent une garantie supplémentaire en mettant à votre disposition 2 qualifications : **Agent Immobilier et Expert Immobilier Agréé**.

« Votre bien immobilier mérite notre expertise »

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Juillet 2018



L'appréciation du délai de vacance de la résidence principale, jusqu'à la cession, s'apprécie au cas par cas

En principe, les plus-values immobilières réalisées par les particuliers sont imposées à l'impôt sur le revenu au taux de 19% et aux prélevements sociaux au taux de 17,2% après application, le cas échéant, d'un abattement pour durée de détention.

La plus-value de cession de la résidence principale est cependant exonérée de toute imposition (impôt sur le revenu et prélevements sociaux). La résidence principale s'entend de l'habitation constituant la résidence habituelle et effective du cédant au jour de la cession. En cas de vacance du bien au jour de la vente, cette condition n'est en principe pas remplie. C'est l'hypothèse du vendeur qui a trouvé un nouveau logement, et y établit sa nouvelle résidence principale avant de trouver un acquéreur pour son ancien logement.

Cependant, l'administration admet que lorsque le bien reste vacant pendant une durée normale (fixée en principe à 12 mois), l'exonération demeure applicable, si le vendeur effectue toutes les diligences nécessaires pour vendre son bien eu égard aux motifs de la cession, aux caractéristiques de l'immeuble, au contexte économique et réglementaire local. En pratique, ces diligences nécessitent de mettre des annonces de vente, de faire des démarches auprès d'une ou plusieurs agences immobilières, de ne pas surévaluer le bien, etc.

La cour administrative d'appel de Douai a admis que les vendeurs d'un bien n'ayant trouvé acquéreur qu'au bout de 27 mois pouvaient bénéficier de l'exonération malgré l'importance du délai de vacance. Au cas particulier, les vendeurs avaient en effet effectué toutes les diligences nécessaires à la mise en vente du bien (mandat auprès de plusieurs agences, prix conforme à l'état du marché immobilier), le contexte immobilier était peu favorable à la vente et ils avaient revu le prix de vente à la baisse.

CAA Douai 10-4-2018 n° 16DA01239
BOI-RFPI-PVI-10-40-10-20150812



ENCADREMENT DES LOYERS

Blocage des loyers : la mesure est reconduite

Alors que la loi ELAN, en discussion au Parlement, prévoit un dispositif expérimental d'encadrement des loyers à Paris, Lyon, Aix-Marseille, le dispositif de blocage des loyers, qui existe depuis plusieurs années, est reconduit dans les mêmes conditions.

Ainsi, dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants marquées par une difficulté sérieuse d'accès au logement, le montant du loyer est bloqué à la relocation.

Le loyer peut librement être fixé lors de la première location du bien, ou lorsque le logement est vacant depuis plus de 18 mois, ou enfin lorsque le bailleur a effectué des travaux d'amélioration, dans les 6 mois précédant la signature du bail et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Mais, lors de la relocation du bien, le loyer ne peut pas excéder le dernier loyer appliquée au locataire sortant, éventuellement révisé en fonction de l'indice de référence des loyers, si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des 12 mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location.

Le bailleur pourra augmenter le loyer de façon limitée :

- S'il a réalisé, au cours du bail précédent, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les règles de décence, pour un montant d'au moins la moitié de la dernière année de loyer. La hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux TTC.

- Lorsque le dernier loyer appliquée au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse de loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant du loyer déterminé par référence aux loyers du voisinage et le dernier loyer appliquée au locataire sortant, éventuellement révisé en fonction de l'indice de référence des loyers.

Décret n° 2018-549 du 28 juin 2018

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 1^{er} trimestre 2018 : **1671**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2018 : **127,22**

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

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