

RéuniPrêts  
Infiniment Humain !

MAI 2022 | #21

# MADE IN IMMO

L'ACTUALITÉ DU CRÉDIT ET DE L'IMMOBILIER

## IMMOBILIER : LE RETOUR DES NÉGOCIATIONS SUR LES PRIX

**Alors que le nombre de transactions enregistrées au 1er trimestre est en recul de 17% par rapport à l'an passé sur la même période (voir notre précédent numéro de Made in Immo), un nouveau facteur apparaît : le retour des négociations sur les prix !**

Les acquéreurs n'hésitent pas à proposer un prix d'achat inférieur à l'offre du vendeur (en moyenne : 2,70% selon ORPI, en avril) : ce phénomène est encore plus marqué sur les logements avec un DPE (diagnostic de performance énergétique) F ou G, qui représentent environ 4 millions des biens d'habitation.

Sur ce sujet de l'empreinte écologique des logements, on a pu constater depuis plusieurs mois une augmentation du nombre de biens mis en vente considérés comme "passoires énergétiques" : attention au coût des travaux sur ce type de bien, pensez à faire réaliser plusieurs devis et à prévoir une enveloppe de financement suffisamment large pour éviter toute mauvaise surprise.

### LES TAUX DU MOIS DE MAI

Immobilier et vice caché :  
quels sont les recours  
possibles ?

made in  
courtage



# QUELLES PERSPECTIVES DU CÔTÉ DES TAUX ?

## Des taux toujours orientés à la hausse

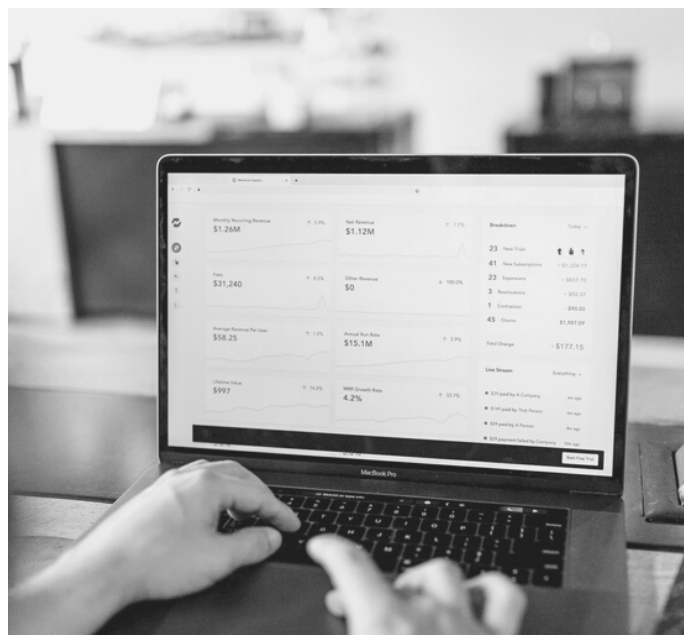
Depuis le début de l'année, les taux sont en progression en moyenne de près de 0,45%.

Et début mai, le taux de l'OAT 10 ans, un indicateur clé que nous surveillons attentivement dans Made in Immo, s'est envolé au-delà de 1,50% (il était à seulement 0,35% le 1er mars dernier).

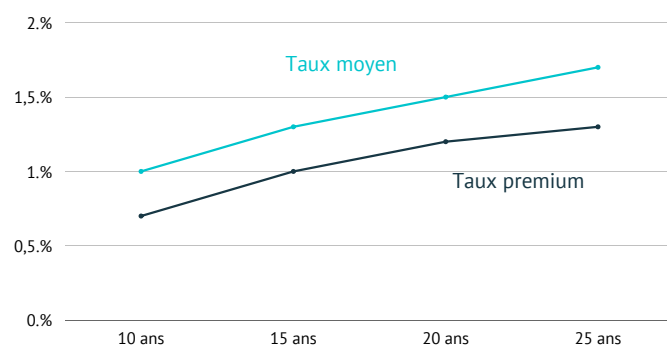
A noter que sur les derniers barèmes portés à notre connaissance, un seul établissement a annoncé une baisse au niveau national (-0,10%) quand la plupart des banques ont communiqué sur des augmentations.

Les banques ajustent leur barème de plus en plus régulièrement (parfois tous les 15 jours dans certains établissements) : l'accompagnement d'un courtier est essentiel pour saisir les meilleures opportunités de taux.

*Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.*



L'impact commence à se faire ressentir : pour une mensualité hors assurance de 1.000 euros et une durée de financement de 20 ans, la capacité d'emprunt en début d'année était de 217.400 euros. Elle est désormais de l'ordre de 207.000 euros, soit une baisse de pouvoir d'achat de 10.000 euros.



(\*) taux hors frais et assurance, selon votre profil, donné à titre indicatif.

# IMMOBILIER ET VICES CACHÉS : QUELS SONT LES RECOURS POSSIBLES ?

Définition d'un vice caché, obligations du vendeur, et recours possibles, détaillons les critères de cette garantie.

La notion de vice caché est définie dans l'article 1641 du Code Civil : « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

Les vices cachés sont donc des défauts qui rendent impropre à l'usage la partie concernée du logement. Ces défauts ou malfaçons sont non visibles ou difficiles à déceler au moment de l'achat et rendent le bien impropre à l'usage ou le diminuent tellement que vous ne l'auriez pas acheté, ou, à la condition d'une réduction de prix. Voici quelques exemples de vices cachés auxquels on peut être confronté lors d'un achat immobilier:

- **La présence d'humidité dans la maison**
- **Infiltrations d'eau dans la maison**
- **Une infestation de termites non déclarée et non traitée**
- **Un système de chauffage hors d'usage**
- **Une toiture en mauvais état**
- **Une dalle de béton fissurée**
- **Des fondations fragilisées ou défectueuses**
- **Un sous-sol ou la maison à caractère inondable**

Cette liste non exhaustive peut être relativement étendue et ne concerne pas seulement des défauts matériels.



Pour être considéré comme un vice caché :

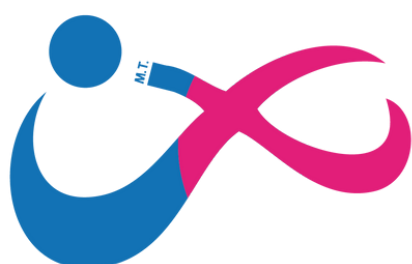
- Le vice ne doit pas être apparent.
- Il existait antérieurement à l'acquisition du bien.
- Le vendeur n'a pas informé l'acheteur de ce défaut.
- Le vice caché n'est mentionné ni dans l'acte de vente ni dans les diagnostics immobiliers.
- Le problème doit rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou diminuer fortement son usage.

Même si le vendeur n'en avait pas connaissance, il entraîne cependant sa responsabilité. Cependant, la frontière est parfois mince entre vice apparent et vice caché, ce sera alors aux juges et aux experts judiciaires d'arbitrer.

L'acheteur dispose d'un délai de deux ans à compter de la découverte du vice, dans la limite de 5 ans après l'achat du bien, pour prévenir le vendeur par courrier recommandé avec accusé de réception. Au delà, ce recours ne sera plus possible.

La preuve du défaut est à la charge de l'acheteur, qui pourra le cas échéant obtenir l'annulation du contrat de vente ou la diminution du prix versé.

RETROUVEZ CHAQUE MOIS  
MADE IN IMMO,  
LA LETTRE D'INFORMATION  
PROPOSÉE PAR VOTRE COURTIER  
MEMBRE DU LABEL MADE IN  
COURTAGE



RéuniPrêts  
Infiniment Humain !

made in  
courtage

MREUNITPRETS

Service proposé par M.T.FINANCES, SASU au capital de 5 000 €

RCS SAINT DENIS DE LA REUNION n° 877557306

Siège social : 14 ALLEE DES PRIMEVERES APPT7-RES ATHENEE-SAINTECLOTHILDE-97490 SAINT DENIS

Tél. : 06 93 11 97 05

Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 19008078 dans la catégorie courtier en opérations de banque et services de paiement ([www.orias.fr](http://www.orias.fr))

Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 21003

<http://reuniprets.re>