

# NOTAIRES

CHAMPAGNE ARDENNE

N° 140 - Septembre 2023

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire



**IMMOBILIER DANS LA CHAMPAGNE ARDENNE**

« PRIX » dans la bonne classe !

**LE GÉNÉALOGISTE** Pour une succession bien ordonnée

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS** C'est pour votre bien !

© EYEWAVE

TROYES

LES **BARNS**  
RÉSIDENTE

P R O C H A I N E M E N T

# ENTRE VILLE & CAMPAGNE

Avenue Gabriel Peri, Tinquieux

**32**  
LOGEMENTS  
DU T2 AU T4  
AVEC LOGGIAS,  
TERRASSES  
OU JARDINS

À PARTIR DE  
**155 000€\***  
TINQUEUX  
PROCHE DE  
**REIMS**



\*Sous réserve de disponibilité. Prix du lot n°12, Appartement type 2 de 38,95 m².

## RÉALISATION



T. : 03 26 47 06 09  
P. : 06 13 16 67 01  
[www.groupefic.com](http://www.groupefic.com)  
[contact@groupefic.com](mailto:contact@groupefic.com)

## COMMERCIALISATION



T. : 03 26 47 30 36  
P. : 06 13 16 67 01  
[www.victoria-keys.com](http://www.victoria-keys.com)  
[contact@victoria-keys.com](mailto:contact@victoria-keys.com)



  
**VILLA  
VERDE**  
Résidence



**59**  
APPARTEMENTS  
DU T1 AU T6  
AVEC TERRASSE ET LOGGIA,  
PARKINGS ET GARAGES

[www.residencevillaverde.fr](http://www.residencevillaverde.fr)



# SOMMAIRE



IMPRIMÉ  
sur du papier  
100% recyclé

# ÉDITO

## DE BONNES ÉTUDES À LA RENTRÉE !

**A**vec cette rentrée 2023, les plus jeunes débutent un nouveau parcours scolaire ou universitaire. Souhaitons-leur une grande réussite pour ce cursus qui les prépare à une certification... ou profession.

Sur les rangs également, des actifs débutants ou expérimentés s'orientent aussi vers une nouvelle formation. Un parcours qui doit leur permettre de réussir leur acquisition. Bien sûr, ils se dirigent vers de « bonnes études » pour que cette « prépa immobilier » soit couronnée de succès !

Ils recherchent en effet une offre immobilière avec des biens de qualité, idéalement situés et correctement évalués.

Ils aspirent à effectuer quelques travaux pratiques pour découvrir les maisons et appartements à l'occasion d'une visite commentée.

Ils souhaitent avoir de la méthode pour formuler une offre d'achat qui va retenir l'attention du vendeur...

Ils possèdent de bonnes bases en calcul car ils savent qu'il faut disposer d'une simulation bancaire récente au moment de prospecter, pour valider leur capacité de financement.

Ils attendent un bon accompagnement juridique pour signer un compromis qui décrit parfaitement le bien et prévoit les conditions suspensives qu'il se doit... comme l'obtention du crédit ou la vente d'un autre bien.

Ils s'engagent dans une transaction qui leur permet de devenir propriétaires d'un bien audité au plan juridique, urbanistique et technique, un gage de bonnes conditions d'utilisation.

Par conséquent, ils ne peuvent que réussir car leurs « bonnes études » les ont conduits chez le notaire. C'est le professionnel de l'immobilier passé « maître » dans l'art de négocier votre bien !

**Christophe Raffailac**  
craffailac@immonot.com  
Rédacteur en chef

<b>FLASH INFO</b>	<b>4</b>
<b>DOSSIER</b>	
Rentrée en Champagne-Ardenne	
"Prix" dans la bonne classe !	<b>6</b>
<b>MON PROJET</b>	<b>9</b>
<b>3 QUESTIONS À MON NOTAIRE</b>	<b>10</b>
<b>PAROLE D'EXPERT</b>	<b>11</b>
<b>36 HEURES IMMO</b>	<b>12</b>
<b>MON NOTAIRE M'A DIT</b>	<b>14</b>
<b>HABITAT</b>	
Diagnostics immobiliers : c'est pour votre bien !	<b>16</b>
<b>BON PLAN</b>	<b>18</b>

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

Marne	<b>21</b>
Aube	<b>25</b>
Ardennes	<b>30</b>

## LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web  
Toute l'offre immobilière des notaires



Le mobile  
Applications iPhone et Android



La tablette  
Application iPad



La vidéo



Les réseaux sociaux  
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**  
Sortie du prochain numéro le **25 septembre 2023**

Société éditrice : NOTARIAT SERVICES Tél. 05 55 73 80 00 - Siège social : 13 rue Bois Vert - 19230 POMPADOUR - SA au capital de 143 448 € - info@notariat-services.com

Directeur de la publication François-Xavier DUNY Rédaction Christophe RAFFAILLAC - N. DUNY - M-C MÉMOIRE - S. SWIKLINSKI Graphisme S. ZILLI Maquette

A. BOUCHAUD Publicité A. DUNY - aduny@immonot.com Tél. 06 14 59 07 57 Petites annonces B. ROMAIRE - bromaire@immonot.com Tél. 05 55 73 80 27

Diffusion S. GOLFIER Tél. 05 55 73 80 01 Iconographie Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) Impression SIEP - 77590 BOIS-LE-ROI Distribution DPD - CIBLÉO

Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation.

Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Citeo : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets, vous participez à la préservation de l'environnement.

www.citeo.com Ne pas jeter sur la voie publique. Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.



## CONSULTATIONS JURIDIQUES gratuites

### Chambre interdépartementale des Notaires

#### - CHARLEVILLE-MÉZIÈRES

132 avenue Charles-Boutet  
Le premier lundi du mois  
de 17 h à 19 h sur RDV.  
Tél. 03 24 56 03 29

#### - TROYES

126 rue du Général-de-Gaulle  
Tous les 15 jours, le jeudi après-  
midi, de 14 h 15 à 16 h 15  
sur RDV. Tél. 03 25 73 05 10

#### - REIMS

44 cours Jean-Baptiste Langlet  
Le premier lundi du mois  
Prise de rendez-vous  
au 03 26 86 72 10

### Chambre des Métiers

#### - REIMS

Par téléphone.  
Prise de rdv au 03 26 40 64 94  
Réservé plus particulièrement  
aux artisans et commerçants.



### #MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

### magazine-des-notaires.com

Une vingtaine de titres en France, version digitale, vous proposent une sélection d'annonces immobilières et les conseils des notaires.

### #ENCHÈRES

### 36h-immobilier.com

Votre plateforme pour vendre votre bien selon des enchères en ligne évolue.

Le site profite d'une nouvelle version avec des fonctionnalités inédites !



## MÉDIATION

Obligatoire pour les petits litiges !

Finis les recours abusifs au juge lorsque les conséquences d'un litige n'excèdent pas 5 000 €. À partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023, une tentative de conciliation devra être organisée entre les intéressés. À défaut de trouver un accord dans les 3 mois, le juge pourra être saisi.

Source : Le Particulier 06/23

## HAUSSE DU TAUX D'USURE

### Ne pas user les emprunteurs !

Seuil rédhibitoire à respecter pour emprunter, le taux d'usure vient d'atteindre 5,33 % au 1<sup>er</sup> août. Cela correspond au taux annuel effectif global (TAEG) qui doit être servi à un emprunteur qui s'endette sur 20 ans ou plus. Ce relèvement vient notamment faciliter l'accès au crédit des primo accédants qui se trouvent souvent dans l'obligation d'emprunter sur une longue durée, et par conséquent à un taux élevé.

Source : [observatoirecreditlogement.fr](http://observatoirecreditlogement.fr)

## FOIRE DE CHÂLONS

### Les notaires exposent leurs idées...

#### Famille, immobilier, donations...

autant de sujets où les notaires peuvent développer des réponses à la hauteur de vos attentes.

À l'occasion de la 77<sup>e</sup> édition de la Foire de Châlons, ils vous donnent rendez-vous sur leur **stand dans le HALL 2 - G249**.

Du 1<sup>er</sup> au 11 septembre 2023, les notaires de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'Appel de Reims **vous accueillent et vous délivrent des conseils personnalisés**.

Aux côtés des nombreux exposants, les notaires vous accompagnent **pour mener à bien vos projets immobiliers** à l'occasion de cette rentrée 2023 !



## PASSOIRS THERMIQUES

### Le bon coup de main pour le chantier !

**B**eau travail d'équipe en perspective pour les propriétaires de passoires thermiques qui enclenchent des travaux de rénovation énergétique. Dès janvier 2024, ils vont pouvoir compter sur le soutien de « Mon Accompagnateur Rénov' » s'ils engagent des travaux efficaces leur permettant de toucher un bonus plus intéressant.

#### Rénovations globales plus performantes

Si les habitations qui consomment plus de 450 kWh / m<sup>2</sup> se voient interdites à la location depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, elles peuvent compter sur une

rénovation globale pour retrouver leur statut de « logement décent ». Les travaux devront néanmoins être préconisés par un professionnel certifié pour prétendre aux aides financières de « Mon Accompagnateur Rénov' ». Un service gratuit pour les ménages aux revenus modestes, tandis que les autres pourront bénéficier d'une aide allant jusqu'à 2 000 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

#### Des travaux efficaces...

C'est une boîte à outils bien remplie que le gouvernement va également proposer en début d'année prochaine.

Il souhaite en effet encourager les ménages à opérer des bouquets de travaux. Ces actions s'avèrent beaucoup plus efficaces que les démarches « monogestes », tel le remplacement d'une chaudière sans revoir l'isolation du logement. Au total, 6 postes de travaux pourront être menés dans cet ordre logique : isolation des murs, toitures et planchers, remplacement des menuiseries, ventilation, eau chaude sanitaire et chauffage. De ces mises en œuvre découleront aussi une nouvelle aide financière en 2024.

Source : [www.lepoint.fr](http://www.lepoint.fr)

## Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 3,61 % en JUILLET 3,45 % en JUIN
15 ans	3,52 %
20 ans	3,73 %
25 ans	3,89 %

## CRÉDIT IMMOBILIER

### DES CONDITIONS D'OCTROI UN PEU PLUS SOUPLES

Le 13 juin, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) annonçait deux ajustements concernant les règles imposées aux banques en matière d'attribution de prêts immobiliers. La première annonce concerne la possibilité laissée aux établissements financiers de déroger aux règles du Haut Conseil pour 20 % des dossiers. Désormais, ce pourcentage ne sera plus évalué sur une période trimestrielle, mais s'étendra sur une période de neuf mois glissants. Cela permettra de prendre en considération la saisonnalité des prêts immobiliers.

Par ailleurs, sur les 20 % de dossiers dérogatoires accordés aux banques, jusqu'à présent, 80 % étaient réservés aux demandes d'accession à la propriété ou de financements pour des résidences principales. Les 20 % restants pouvaient être alloués aux investissements locatifs ou aux acquisitions de résidences secondaires. Le HCSF a décidé de porter ce plafond de 20 à 30 %. L'objectif étant d'« offrir une plus grande flexibilité à l'investissement locatif ».

## GARANTIE VISALE

### Bientôt de nouveaux bénéficiaires

Proposée gratuitement depuis 2016 par Action Logement, la garantie Visale permet aux candidats à la location, dans l'incapacité de disposer d'une caution physique, de présenter une caution fiable à leur bailleur.

Elle couvre les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire dans la limite :

- d'un loyer, charges comprises, de 1 500 € à Paris et de 1 300 € sur le reste du territoire

- et de 36 mensualités de loyers et charges locatives impayées dans le parc locatif privé ou de 9 mensualités de loyers et charges locatives impayées dans le parc locatif social.

La garantie Visale couvre également les éventuelles dégradations locatives, dans la limite de 2 mois de loyer et charges pour un logement du parc privé.

La liste des bénéficiaires va s'étendre dans un premier temps aux travailleurs saisonniers (à partir de décembre 2023). Ensuite, elle sera également accessible aux travailleurs indépendants ainsi qu'aux locataires ayant signé un bail intergénérationnel (à compter de l'été 2024). Plus d'informations sur la garantie Visale : [www.visale.fr/visale-pour-les-locataires/avantages](http://www.visale.fr/visale-pour-les-locataires/avantages).



# GRÂCE À VOS DONNS LA RECHERCHE AVANCE

Votre soutien nous est précieux  
[www.institutgodinot.fr](http://www.institutgodinot.fr)

Institut Godinot  
unicancer Reims en Champagne

Institut Godinot - Centre de lutte contre le cancer  
1 rue du Général Koenig 51100 Reims



## RENTRÉE EN CHAMPAGNE-ARDENNE

### « PRIX » dans la bonne classe !

**Des produits, des prix, des crédits, cette rentrée 2023 réserve de belles opportunités... Pour en bénéficier, il faut se faire connaître auprès du service négociation du notaire. En effet, les offres pourraient être limitées compte tenu de l'intérêt marqué pour les biens immobiliers au prix du marché.**

par Stéphanie Swiklinski

**R**arement les acheteurs ont été aussi nombreux à scruter les études des notaires ! À juste titre puisque les offres de maisons, appartements, terrains à vendre regarnissent à nouveau les vitrines. Une bonne nouvelle dans un contexte où les acheteurs devaient jusque-là composer avec des stocks limités, les amenant à se positionner sur des produits pas toujours bien appropriés... Comme une bonne nouvelle n'arrive jamais seule, les prix affichés ne semblent pas avoir flambé à l'inverse de nombreux autres produits...

Les plus observateurs d'entre vous constateront que certains types de biens s'accompagnent de sensibles rabais...

Voilà des conditions qui n'étaient plus proposées depuis de nombreuses années et dont il faut profiter. Certes, le passage en caisse peut réserver quelques sueurs froides au moment d'obtenir son crédit immobilier.

Si les taux d'intérêt viennent de grimper pour se situer à 3,73 % sur 20 ans en juillet (selon l'Observatoire crédit logement/CSA), les mois à venir devraient laisser place à la stabilité. Reste à décrocher son accord de prêt ! À condition que la mensualité envisagée autorise « un reste à vivre » satisfaisant et que l'apport personnel soit suffisant - environ 10 % du coût du prix d'acquisition - la signature du chèque pourra s'envisager sans trop de difficulté...

Reste à prospecter dans les études des notaires champenois et ardennais pour repérer le bien qui peut correspondre à son projet. Sans trop tarder, car d'autres acheteurs n'hésitent pas à pointer leur nez pour profiter des offres... limitées, que leur réserve le marché immobilier en Champagne-Ardenne.

#### TENDANCE DU MARCHÉ

Avec des prix désormais stabilisés, les rapports de force entre acquéreurs et vendeurs semblent se rééquilibrer... C'est le moment d'acheter !

Sources : *indicateur immonot - immobilier.notaires.fr*  
- *immobilier.lefigaro.fr*

# Des prix à étudier

## Maison individuelle

Retrouvez  
les offres  
immobilières dans  
le neuf et ancien  
en Champagne-  
Ardenne sur le  
site immobilier  
**immonot.com**



Troyes

## Emplacements à scruter !

### POSEZ LA BONNE ÉQUATION POUR ACHETER !

**Reims.** C'est la plus grande ville de la région. Connue pour être au cœur du secteur viticole de Champagne, elle offre de nombreuses opportunités d'investissement dans l'immobilier résidentiel et commercial, en raison de son attractivité à la fois touristique et économique. Le prix médian des maisons dans l'ancien se situe à 248 000 €.

**Troyes.** Avec ses maisons à colombage très pittoresques, la cité médiévale vous plonge dans un univers des plus dépaysants au cœur de l'histoire. Plus on se rapproche du centre historique et des quais et plus le budget est conséquent avec un prix moyen dans l'ancien de 300 000 € pour le quartier de la cathédrale. Une augmentation de 7 % en un an !

**Charleville-Mézières.** Beaucoup plus abordable que les 2 villes précédentes, elle peut compter sur des tarifs bien positionnés et un environnement privilégié avec son prix médian de 148 000 €.

➤ Pour bien des acheteurs, le sujet principal de cette rentrée 2023 concerne l'acquisition d'une maison individuelle. Une problématique d'autant plus aisée à résoudre que les prix en Champagne-Ardenne affichent désormais une belle stabilité. Au sein de la région Champagne-Ardenne, on peut constater de grandes disparités de prix. Les grandes villes qui affichent les prix les plus élevés sont Tinquieux, Saint-Brice-Courcelles et Witry-lès-Reims. En revanche, les grandes villes les moins chères sont Fumay, Carignan et Vouziers. Il faut un budget médian de 149 000 € dans le département de la Marne, 141 000 € dans l'Aube pour un logement individuel dans l'ancien alors que 100 000 € suffisent dans le département des Ardennes. Naturellement, les primo-accédants qui peinent à obtenir leur crédit pour l'achat d'une résidence principale gagnent à se positionner sur les biens plus accessibles situés dans les secteurs plus ruraux.

## Prix à comparer...

### PRIX MÉDIAN DES MAISONS

Reims

Troyes

Épernay

Châlons-en-Champagne

Charleville-Mézières

Rethel

Sedan

Vouziers

### DÉPARTEMENTS 51-10-08

=> 248 000 €

=> 193 000 €

=> 176 000 €

=> 166 000 €

=> 148 000 €

=> 140 000 €

=> 123 000 €

=> 88 000 €

CHIFFRE CLÉ  
82 % DES  
BIENS  
VENDUS  
SONT DES  
MAISONS  
ANCIENNES  
DANS  
L'AUBE (10).

Source : le-partenaire.fr

## Conseils pour négocier

### LES CRITÈRES À PRIVILÉGIER

À l'instar des autres départements de la métropole, le marché immobilier de la région revoit ses fondamentaux en composant avec un ralentissement du nombre de transactions. Une situation qui s'accompagne d'une légère correction des prix à la baisse. Dans ce contexte, il importe de privilégier les critères de choix suivants pour assurer un bon investissement : l'attractivité de l'emplacement avec des services à proximité, l'efficacité du bâtiment au travers des performances énergétiques et la qualité du logement eu égard aux travaux de rénovation.



# Logements à cibler...

## L'appartement

Le marché des appartements se concentre essentiellement sur les plus grandes villes du secteur. En milieu rural, il est assez compliqué d'investir dans des biens dans les ensembles collectifs qui se font plus rares. Recherchez des villes ou des quartiers qui offrent un potentiel de croissance future, tels que des zones avec des projets de développement d'infrastructures, des universités, des centres d'emploi ou des secteurs touristiques dynamiques. Il peut être judicieux de cibler des villes comme Reims, Troyes, Châlons-en-Champagne, Épernay ou Sedan qui ont une demande locative élevée ou cibler pour les investisseurs des villes où l'université de Reims Champagne Ardenne est implantée. À l'instar des maisons, les biens dans les collectifs présentent une large fourchette de prix, allant de 730 €/m<sup>2</sup> à Sedan à 2 530 €/m<sup>2</sup> à Reims.

La capitale champenoise reste toujours très attractive. Elle se développe rapidement avec de nombreux projets d'urbanisme en cours, contribuant ainsi à la valorisation du marché immobilier.



Châlons-en-Champagne

## Emplacements à scruter !

### DÉCOUVREZ TROIS DESTINATIONS CLÉS

**Sedan.** Elle offre encore de belles perspectives d'investissement car son marché immobilier reste abordable. Elle possède un riche patrimoine historique et son centre-ville pittoresque vaut la peine de retenir notre attention. S'installer à Sedan peut offrir de nouvelles opportunités professionnelles grâce à sa proximité avec les frontières de la Belgique et du Luxembourg. Le prix médian d'un appartement reste attractif : 730 €/m<sup>2</sup> !

**Châlons-en-Champagne.** Laissez-vous séduire par cette ville au charme authentique avec ses ruelles pittoresques et sa cathédrale. Les quartiers en développement offrent des pistes intéressantes pour les investisseurs. À saisir ! Le prix médian d'un appartement en centre-ville : 150 000 €. Une idée pour un premier investissement.

**Epernay.** En plus de son attrait touristique indéniable, Epernay bénéficie d'une forte demande locative grâce à son économie prospère et à la présence d'entreprises viticoles renommées. L'investissement immobilier à Epernay offre une multitude d'opportunités et une qualité de vie exceptionnelle, 1 600 €/m<sup>2</sup> en prix médian reste un bon placement et répond à un fort besoin de logement.

Consultez  
le service  
négociation  
de votre notaire  
pour acheter un  
bien immobilier  
en Champagne-  
Ardenne.



CHIFFRE CLÉ  
**990 €/M<sup>2</sup> POUR  
UN APPARTEMENT  
À ROMILLY SUR SEINE,  
À SEULEMENT 1 H 15  
DE PARIS !**

## Conseils pour négocier

### LES APPARTEMENTS À SÉLECTIONNER

Si les appartements évitent l'entretien d'un jardin, ils gagnent à disposer d'une terrasse ou loggia, véritable pièce à vivre extérieure. Cet espace extérieur constitue un atout majeur en termes d'agrément et de revente. Une fois ce critère pris en compte pour acheter, il importe aussi de s'intéresser aux travaux envisagés par la copropriété. Ils peuvent majorer fortement le prix d'achat s'il faut isoler le bâtiment pour améliorer ses performances énergétiques par exemple. Par ailleurs, si le bien se destine à la location saisonnière de type Airbnb, il faut s'assurer que le syndic autorise cette activité. Autant de sujets que le notaire vous invite à étudier en prospectant par son intermédiaire.



## Prix à comparer...

### PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS

### DPT 10 - 51 - 08

Reims	=> 2 530 €/m <sup>2</sup>
Bétheny	=> 2 020 €/m <sup>2</sup>
Troyes	=> 1 630 €/m <sup>2</sup>
Épernay	=> 1 630 €/m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne	=> 1 400 €/m <sup>2</sup>
Charleville-Mézières	=> 1 260 €/m <sup>2</sup>
Rethel	=> 1 240 €/m <sup>2</sup>
Sedan	=> 730 €/m <sup>2</sup>

# PASSEPORT EMPRUNTEUR

## 4 raisons d'être accordé !

Les emprunteurs qui explorent le marché immobilier devraient obtenir leur financement plus aisément. Cette rentrée 2023 connaît quelques assouplissements afin de décrocher le fameux « ACCORD » du banquier pour accéder à la propriété.

Christophe Raffailac



**L**es destinations immobilières commencent à souffrir de la désaffection du public. À l'origine de ce retournement de situation, des modalités qui viennent de se durcir pour emprunter. En cause, la hausse des taux d'intérêt qui réduit la capacité d'endettement des ménages. Une fois le taux d'usure pris en compte, bien des dossiers dépassent les ratios du TAEG (Taux annuel effectif global) à respecter et se voient refusés. Un contexte qui refoule de nombreux primo accédants au moment où ils veulent franchir les portes de leur nouvelle maison. Aussi, les principales instances de la finance s'accordent à dire que l'accès au crédit doit être facilité au travers de mesures ciblées qu'il faut instaurer. Une rapide inspection des conditions d'emprunt mérite toute notre attention.

### 1<sup>er</sup> RAISON

#### Taux d'usure revalorisé

Nouveau sésame pour obtenir un prêt immobilier, le taux d'usure agite bien des tergiversations depuis le début de l'année avec la hausse des taux d'intérêt. Largement scruté car il indique le ratio à ne pas dépasser une fois calculé le TAEG (taux annuel effectif global). Il comprend le taux d'intérêt nominal, mais aussi tous les coûts associés comme les frais de dossier, la garantie, l'assurance emprunt, les frais annexes.

**Atout : ce taux vient d'être relevé par la Banque de France pour se situer à 5,33 % au 1<sup>er</sup> août pour les prêts contractés sur 20 ans et à 5,12 % sur 10 à 20 ans.**

### 2<sup>e</sup> RAISON

#### Taux d'endettement augmenté...

Les règles édictées par le HCSF (Haut conseil pour la stabilité financière) prévalent toujours. Rappelons que depuis le début de l'année 2022, les banques sont contraintes par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) de limiter le taux d'effort des emprunteurs à 35 % maximum, assurance comprise. Cependant, il faut noter un assouplissement des conditions de dérogation. Cela concerne 20 % des crédits accordés où la marge de manœuvre visait principalement les acquéreurs d'une résidence principale, notamment les primo-accédants. Désormais, la part des crédits à l'intérieur de cette enveloppe peut être affectée à tout type de projets immobiliers. Depuis la publication d'un décret, les banques disposent d'une marge de manœuvre allant jusqu'à 30 % des dossiers de financement.

**Atout : les établissements bancaires peuvent désormais financer librement (en dérogeant à la règle des 35 % d'endettement) 6 % des dossiers d'emprunteurs, contre seulement 4 % auparavant.**

### 3<sup>e</sup> RAISON

#### Taux d'intérêt normalisés

Certes les taux de crédit ont triplé en un an et demi pour atteindre une valeur moyenne de 3,61 % en juillet 2023 selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, contre 3,45 % en juin. Selon Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artemis courtage, l'augmentation devrait se poursuivre les prochains mois avec une valeur de 4 % à la rentrée de septembre... Cependant, cette hausse doit être relativisée au regard de l'inflation qui atteint 4,3 % sur un an en juillet 2023.

**Atout : les taux d'intérêt actuels témoignent d'un retour à la normalité en comparaison avec le taux d'inflation, permettant ainsi de réunir les conditions pour emprunter à un taux négatif.**

### 4<sup>e</sup> RAISON

#### Prêt à taux zéro prorogé

Alors qu'il devrait prendre fin en décembre 2023, le prêt à taux zéro (PTZ) réservé aux primo-accédants serait finalement prorogé mais avec quelques aménagements (recentrage sur les zones tendues pour l'achat d'un logement neuf dans un immeuble collectif...). Par ailleurs, le gouvernement étudie des aménagements pour encourager un PTZ plus "vert" pour accompagner la transition énergétique.

**Atout : le PTZ se voit prolongé pour 1 an alors qu'il devait initialement s'éteindre 1<sup>er</sup> janvier 2024.**



# 3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

## ACHETER EN LOTISSEMENT : *un bon plan ?*

Quand on est à la recherche d'un terrain pour « faire construire », la question se pose forcément à un moment donné : faut-il acheter un lot en lotissement ou un terrain isolé ? Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, fait le point sur la question.

### 1 Quels sont les avantages d'acheter en lotissement ?

L'achat dans un lotissement est la solution tout confort. Vous êtes ainsi assuré et rassuré par la même occasion que votre futur terrain est :

- **constructible**. Le lotisseur a demandé préalablement un certificat d'urbanisme à la mairie, qui lui confirme le caractère constructible de la parcelle, les différentes normes architecturales à respecter, les règles de densité de construction par rapport à la surface et les autres contraintes d'aménagement ;
- **viabilisé**. Il est raccordable aux voiries et aux différents réseaux ;
- **borné**. Le terrain que vous allez acheter a été préalablement délimité par un géomètre expert, par la pose de bornes. Ce bornage permet de vous rassurer pour l'avenir. Personne ne pourra venir contester les limites de votre terrain !

Si vous optez pour un terrain isolé, vous serez un peu plus libre de construire à votre goût (dans les limites des règles d'urbanisme locales) mais vous n'aurez pas tous les avantages du lotissement. C'est vous qui devrez mener toutes les démarches (bornage, constructibilité du terrain...).

### 2 Quelles sont les restrictions que l'on peut avoir quand on achète en lotissement ?

Quand on achète en lotissement, il y a des « règles du jeu » à respecter. Ainsi, vivre en lotissement demande non seulement de

respecter les règles de base « du savoir-vivre ensemble », mais aussi de se conformer au règlement du lotissement. Ce document vise à garantir une certaine conformité architecturale des constructions.

Il impose des règles à tous les co-lotis : choix des matériaux, implantation des maisons... Le cahier des charges quant à lui fixe les règles de la vie collective et peut être assez contraignant (séchage du linge interdit, type de plantations...).

La création d'une association syndicale libre (ASL) est aussi une obligation s'il existe des espaces communs à entretenir. Chaque propriétaire foncier en fait alors partie. Des appels de fonds sont ainsi faits régulièrement par l'ASL pour payer les charges communes.

### 3 Que se passe-t-il au bout de 10 ans quand on a construit en lotissement ?

Quand il y a un cahier des charges, ce dernier a un caractère contractuel, contrairement au règlement du lotissement qui est réglementaire. En pratique, cela signifie que si de nombreuses dispositions ont été intégrées dans le cahier des charges, elles servent de contrat entre les co-lotis et de ce fait continuent à s'appliquer au bout de 10 ans.

C'est une servitude de droit privé. En revanche, passé le délai de 10 ans, le règlement du lotissement devient caduc si la commune est couverte par un plan local d'urbanisme ou tout autre document en tenant lieu.



Abonnez-vous à la newsletter immonot et recevez chaque semaine des articles sur l'immobilier, le droit de la famille, des successions et de l'entreprise.

# Le diagnostic piscine DIAGPOOL®

*Pour consolider tout projet immobilier*



Hervé PIANEZZA et l'équipe DIAGPOOL® !

**DIAGPOOL®, dans une volonté de transparence, innove avec un état des lieux spécifique de la piscine afin de rassurer les personnes concernées par la vente/location d'un bien immobilier avec piscine. Grâce à DIAGPOOL®, les propriétaires/locataires de piscine pourront voguer en eau calme...**



## POUR NOUS CONTACTER :

07 88 46 33 90  
 contact@diagpool.fr  
 www.diagpool.fr  
 via le formulaire à remplir

## QUI EST DIAGPOOL® ?

**Hervé Pianezza :** C'est en m'appuyant sur mon métier de pisciniste et sur l'expérience de techniciens qualifiés que j'ai imaginé en 2020 un diagnostic innovant et spécifique dans l'univers de la piscine. En 2021, l'entreprise DIAGPOOL® est créée. En 2022 la marque DIAGPOOL® est déposée, et début de la commercialisation de notre diagnostic piscine DIAGPOOL® en 2023. Notre offre s'adresse tant aux particuliers qu'aux professionnels : vendeur/bailleur ou acquéreur/locataire, exploitants de gîtes, de maisons d'hôtes et d'hôtels, notaires ou agents immobiliers.

## POURQUOI DIAGPOOL® ?

**H.P. :** Mon équipe et moi-même avons rencontré un certain nombre de clients démunis face à des problèmes techniques après l'acquisition de leur bien immobilier. Avec parfois l'envie de reboucher la piscine...

De ce constat est née l'idée de créer un diagnostic dédié à la piscine pour accompagner toute personne dans son projet immobilier. 18 mois ont été nécessaires pour élaborer le contenu et définir le cadre technique. L'enjeu a consisté à produire une cartographie précise aussi bien technique que compréhensible pour tous. DIAGPOOL® pose un regard neutre et impartial en rendant une « radiographie » à l'instant T avec 2 objectifs :

- 1. sécuriser les projets vente / location.** Particuliers, professionnels de l'immobilier et notaires concluent des accords sans réelle clarté sur le sujet. Le diagnostic DIAGPOOL® permet de lever toute incertitude et rassure avec un rapport détaillé.
- 2. Prévenir toutes déconvenues et éviter des litiges.** Au-delà des coûts de réparation parfois conséquents et non budgétés, le stress engendré par ce genre de mauvaise surprise est non négligeable alors que la

piscine est synonyme de détente. Le diagnostic DIAGPOOL® établit une relation de confiance et sereine.

## QUELLE PRESTATION ?

**H.P. :** notre application permet de recenser et de contrôler jusqu'à 50 points importants d'une piscine. Nous centralisons les documents relatifs à l'ouvrage tels que la déclaration de travaux, le PV de réception.

Nous identifions le bassin et contrôlons visuellement des éléments techniques et fonctionnels. Tous les intervenant(e)s DIAGPOOL® suivent cette procédure. Par ailleurs, ils/elles sont formé(e)s au diagnostic sécurité piscine (contrôle de conformité - cf. loi n°2003-9 du 3 janvier 2003) et possèdent les habilitations électriques pour effectuer différents tests sur l'installation et ses équipements. Nous mesurons aussi l'éventuelle perte d'eau dite anormale avec un appareil spécifique. Nous finalisons notre prestation en restituant un rapport illustré de photos et de commentaires objectifs.

## QUELLES AMBITIONS POUR DIAGPOOL® ?

**H.P. :** Si le diagnostic fait apparaître des anomalies mineures ou majeures, nous orientons nos clients vers des partenaires professionnels de la piscine afin de deviser les travaux. Par ailleurs, nous souhaitons créer un réseau de franchisés à l'échelle nationale.

À ce titre, nous envisageons la création d'une école pour former à ce nouveau métier. Enfin, nous souhaitons promouvoir notre démarche au service d'une nouvelle réglementation répondant aux exigences environnementales.

## LES VALEURS DIAGPOOL® ?

**H.P. :** J'ai toujours eu à cœur de vivre des relations de confiance avec mes clients, mes collaborateurs et mes partenaires. Je pense que l'écoute et la considération font la différence. En créant un climat de confiance, certaines personnes, septiques ou réservées au premier abord, s'ouvrent et manifestent un besoin d'honnêteté. Ainsi la transparence s'instaure. Elle est primordiale car elle favorise un échange clair et constructif et donc un rapport gagnant-gagnant.

Je considère que la qualité du service perçue prend corps à travers la fiabilité, c'est-à-dire respecter ses engagements à solutionner avec loyauté les problématiques. Partagées par toute l'équipe, ces valeurs ont contribué à forger le savoir-faire DIAGPOOL®. Au quotidien, je m'efforce de les préserver pour qu'elles constituent notre point d'ancrage.

# ENCHÈRES « 36 HEURES IMMO »

## Sélectionnez le meilleur acheteur !

Votre transaction promet un beau succès avec « 36 heures immo » ! La plateforme de vente aux enchères en ligne met sur les rangs des acheteurs passionnés et motivés pour vous permettre de signer dans les meilleurs délais.

par Christophe Raffailac

### CONTACT UTILE !

Pour vendre avec 36h immo, rapprochez-vous d'un conseiller en appelant le **05 55 73 80 02** ou rendez-vous sur le site **www.36h-immo.com**, rubrique « vendeur ».

Grâce à « 36 heures immo », la rentrée s'annonce sur le bon tempo. Les acquéreurs vont répondre « présent » pour la « prépa » qui ouvre les portes de l'acquisition. Le processus de recrutement porte essentiellement sur le plan budgétaire puisque chaque candidat doit présenter une simulation bancaire récente attestant de sa capacité à financer le bien. Sans oublier de manifester de l'intérêt pour le sujet car les plus motivés sauront séduire le vendeur. Le lauréat se verra ainsi décerner le titre de propriétaire d'un bien négocié en toute transparence selon une saine concurrence !

### 1<sup>er</sup> ATOUT

#### PROSPECTS PRÉPARÉS

Rarement les acheteurs ont bénéficié d'un cursus aussi formateur pour devenir propriétaires d'un bien immobilier. Bien informés sur le produit, ils peuvent aisément participer à la sélection qui va officialiser leur acquisition. Un accompagnement que beaucoup de candidats plébiscitent pour franchir les portes de leur prochaine maison ou de leur nouvel appartement avec la plateforme **www.36h-immo.com**.

**La méthode ?** En tant que propriétaire vendeur, il suffit de contacter le notaire ou un conseiller « 36 heures immo » pour confier la vente de son bien. Après évaluation de l'immeuble selon la méthode d'expertise immobilière par comparaison, à l'aide de la base Perval, le notaire propose une légère décote d'environ 10 % du prix de départ afin de favoriser les enchères. Une fois l'accord trouvé sur la mise à prix, reste à signer un mandat exclusif de courte durée (2 à 4 semaines) pour enclencher le processus de vente.

**Le résultat.** De leur côté, les acheteurs disposent de nombreux supports pour découvrir le bien convoité. Citons le site **www.36h-immo.com** qui présente toutes les offres immobilières aux enchères. Des annonces se retrouvent aussi dans les magazines « Notaires - immonot » avec les infos essentielles sur le bien. Soulignons les caractéristiques clés qui y figurent :

- le prix de la première offre possible ;
  - le pas d'enchères ;
  - le jour et l'heure de début des offres en ligne ;
  - les jours et heures de visite ;
  - les principales caractéristiques du bien.
- => **Bilan. Les acheteurs s'inscrivent auprès du service négociation du notaire pour visiter le bien.**

### VENTE RÉCENTE À FOUESNANT (29)





1<sup>re</sup> offre : 404 700 €  
**Dernière offre**  
**659 700 €**

3 acquéreurs  


---

13 enchères

Terrain à bâtir - 3 442 m<sup>2</sup>

## VENTE RÉCENTE À ARRADON (56)



## MODE D'EMPLOI

### 5 ÉTAPES POUR ACHETER

- Étape 1 : Je découvre les biens sur le site 36h-immo.com
- Étape 2 : Je visite le bien qui m'intéresse
- Étape 3 : Je fournis une simulation bancaire
- Étape 4 : Je signe en ligne une demande d'agrément
- Étape 5 : Je me connecte sur 36h-immo.com pour participer à la vente le jour J à l'heure H

### 2<sup>e</sup> ATOUT CANDIDATS MOTIVÉS

Le processus de sélection des candidats va progressivement s'opérer avec l'examen du dossier acquéreur. Reposant sur l'étude des capacités financières, il tient compte du plan de financement envisagé pour acquérir le bien.

**La méthode ?** Le notaire ou le conseiller « 36 heures immo » se tiennent à la disposition des acheteurs pour donner toutes les précisions sur le bien, que cela concerne le cadre juridique lié à l'historique de la construction, ou des éléments plus techniques concernant le résultat des diagnostics immobiliers par exemple...

**Le résultat.** Invités à découvrir le bien à l'occasion d'une visite groupée, les acheteurs se présentent avec une simulation bancaire récente. Cette proposition émise par le banquier atteste de la capacité à financer le produit. Une fois présentée au notaire, elle vient sanctionner la possibilité d'accéder à la phase suivante pour participer aux offres en ligne.

=> **Bilan. Les acheteurs potentiels se voient remettre des identifiants pour accéder à leur espace personnel sur [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com).**

### 3<sup>e</sup> ATOUT ACHETEUR SÉLECTIONNÉ

Le jour de l'épreuve finale approche à grands pas et les acheteurs peuvent se préparer au jeu des enchères. Un processus qui se déroule en ligne depuis son espace personnel. Chaque participant y valide ses offres d'achat en fonction des contre-propositions.

**La méthode ?** Le vendeur assiste aux enchères qui s'affichent en direct sur le site « 36 heures immo ». Un processus parti-

culièrement motivant puisqu'il traduit tout l'intérêt porté pour le bien et toute la perspicacité des clients pour se positionner. Jusqu'à la dernière seconde de la vente programmée pour durer 36 heures, les offres vont s'enchaîner et progresser...

**Le résultat.** Le verdict final ne va plus tarder pour désigner le lauréat ! La réponse se trouve du côté du vendeur qui va désigner le nouveau propriétaire. En effet, ce dernier remporte la vente en fonction du prix proposé ou du plan de financement présenté.

=> **Bilan. Le prix obtenu peut dépasser largement la valeur de marché du bien compte tenu du processus d'enchères qui encourage une saine concurrence.**

### 4<sup>e</sup> ATOUT CLIENT SATISFAIT

Avantage de la vente « 36 heures immo », elle procure un excellent niveau de prestations en termes de délai et de sécurité. Elle permet de signer une transaction qui la place au rang des dispositifs les plus efficaces et innovants.

**La méthode ?** Le notaire se charge de rédiger le compromis de vente dans l'intérêt bien compris des deux parties, acquéreur et vendeur.

**Le résultat.** Il en découle une transaction des plus sûres au plan juridique et des plus efficaces au niveau immobilier. En effet, elle donne la possibilité de réaliser son projet immobilier par l'intermédiaire du notaire. Il reste le seul interlocuteur depuis la signature du mandat de vente jusqu'à la réception de l'avant-contrat.

=> **Bilan. La vente peut se conclure dans un délai record de 2 à 4 semaines depuis la publication de l'annonce jusqu'à la fin des offres en ligne.**

**10 jours**  
suffisent pour  
une vente  
« flash »  
d'un bien  
recherché dans  
un secteur prisé,  
grâce aux offres  
en ligne sur  
«36h-immo».

# LE GÉNÉALOGISTE

## Pour une succession bien ordonnée

Familles recomposées, héritiers inconnus ou vivant à l'étranger... le règlement des successions est de plus en plus compliqué ! Pour l'aider dans cette mission, le notaire peut faire appel à un allié de choix : le généalogiste successoral.

par Marie-Christine Ménoire

**L**es divorces, les remariages, les expatriations pour des raisons professionnelles... ont entraîné des changements considérables dans la notion de famille « traditionnelle » en un laps de temps relativement court. Il est devenu courant de perdre contact, voire d'ignorer l'existence de plusieurs membres de sa famille. Ce qui explique les difficultés parfois rencontrées par le notaire pour retrouver les héritiers lorsque survient un décès. C'est là qu'intervient le généalogiste successoral. Il entreprendra une recherche minutieuse afin de retracer toutes les pistes menant aux héritiers.

### RETISSEZ LES LIENS

Les généalogistes successoraux sont comme des détectives spécialisés dans la recherche d'héritiers. Ils travaillent en étroite collaboration avec le notaire afin de reconstituer l'arbre généalogique qui permettra d'identifier les bénéficiaires d'une succession. Pour y parvenir, ces professionnels doivent collecter de nombreuses informations et souvent contacter des héritiers dispersés dans le monde afin de leur révéler leur lien de parenté avec la personne décédée et leur donner ainsi la possibilité de réclamer leur part d'héritage.

#### À savoir

Il ne faut pas confondre généalogiste successoral et généalogiste familial. Ce dernier travaille pour une clientèle privée. Il est mandaté pour établir un arbre généalogique ou reconstituer une partie précise d'une histoire familiale. Le généalogiste familial est soumis à une obligation de moyens et non de résultats. Il est rémunéré par celui qui l'a mandaté.

### UN TRAVAIL D'ÉQUIPE

Lors du règlement d'une succession, le notaire établit un « acte de notoriété » qui détermine les personnes ayant la qualité d'héritier. S'il rencontre des difficultés dans ses recherches, il peut faire appel à un généalogiste successoral pour trouver des héritiers inconnus ou confirmer les droits d'un légataire.

Pour mener son « enquête », le généalogiste devra impérativement avoir été mandaté. Selon l'article 36 de la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions, « le mandat peut être donné par toute personne qui a un intérêt direct et légitime à l'identification des héritiers ou au règlement de la succession ». Ce mandat est un document écrit précisant sa mission et sa rémunération. Celle-ci se fera sous forme d'un forfait ou d'un pourcentage, selon le type de dossier qui lui sera confié. S'il retrouve des héritiers non connus par le notaire, les modalités de rémunération seront établies dans le contrat de révélation passé avec l'héritier retrouvé. Si le généalogiste est amené à se déplacer à l'étranger pour remplir sa mission, sa rémunération sera majorée en fonction des frais engagés.

### TOUT UN SAVOIR-FAIRE

Le métier de généalogiste successoral nécessite des compétences très « pointues » dans plusieurs domaines. Cet expert doit posséder une connaissance approfondie des techniques de recherche généalogique mais aussi du droit de la famille (et plus spécialement des successions et des implications fiscales qui en découlent). Ses recherches peuvent le conduire au-delà des frontières nationales, ce qui exige aussi quelques bases concernant les lois étrangères en vigueur. En plus de ses compétences « techniques », le généalogiste successoral doit également avoir un grand sens de la communication et de la diplomatie. Il doit être capable d'approcher des individus qui peuvent être surpris, sceptiques ou indifférents à l'idée de découvrir leurs racines. Ce rôle délicat nécessite donc une capacité à établir des relations avec les personnes concernées et à les convaincre de coopérer dans le processus de recherche généalogique.

### TOUT EST BIEN QUI FINIT BIEN

Dès que le généalogiste trouve une piste qui s'avère être la bonne, il va envoyer à l'héritier ce que l'on appelle en langage juridique « un contrat de révélation ». Ce document

### UN RÔLE DE MÉDIATION

Le généalogiste successoral joue également un rôle crucial dans la justice et l'équité. Il veille à ce que les biens et les avoirs soient répartis de manière équitable entre les héritiers évitant ainsi les conflits familiaux et les litiges coûteux.



## SES OUTILS DE TRAVAIL



*Les archives sont ses alliées, les registres d'état civil et les recensements ses guides et les témoignages de proches et voisins des indices précieux. Mais le généalogiste utilise également les nouvelles technologies pour faciliter ses recherches. Les bases de données en ligne et les réseaux sociaux deviennent des outils indispensables pour trouver des réponses là où les archives traditionnelles ne suffisent pas. Chaque nom, chaque date, chaque événement constitue une pièce du puzzle qu'il tente de reconstituer.*

informe « l'heureux élu » de son statut d'héritier et détaille les relations entre le généalogiste et l'héritier signataire. Ce contrat l'informe sur les garanties apportées par le généalogiste : garantie de ne pas être engagé dans une succession déficitaire, de ne pas être redevable de dettes contractées par le défunt avant sa mort et qui seraient supérieures à l'actif, engagement du généalogiste à ne demander aucune somme à l'héritier à quelque titre que ce soit ni aucune avance... Il détermine également la rémunération du généalogiste si le dossier de succession arrive à son terme. L'héritier devra parapher et signer ce document et en retourner un exemplaire au généalogiste.

Il dispose d'un droit de rétractation pouvant s'exercer pendant 14 jours à compter de la date de signature.

Si l'héritier en est d'accord, il peut également signer un « mandat de représentation » en faveur du généalogiste. Véritable procuration, ce document l'autorise à représenter l'héritier lors des opérations de liquidation et partage de la succession. L'héritier n'a donc aucun déplacement à effectuer sauf s'il le souhaite.

Il n'est pas obligé de se rendre chez le notaire ou de rencontrer ses co-héritiers. La procuration permet au généalogiste de signer tous les actes et documents nécessaires en ses lieux et place.

**COUTOT ROEHRIG**  
RECHERCHE D'HERITIERS  
GENEALOGUE  
1894

**1<sup>ère</sup> société européenne de recherche d'héritiers**

**47**  
SUCCURSALES  
DANS LE MONDE

- 340** collaborateurs à votre service
- Un **réseau mondial** de correspondants exclusifs
- Un **milliard** de données numérisées
- 130 ans** d'expérience
- Une **garantie financière** et une **couverture d'assurance** spécifique

Succursale de Reims  
**François VANNESTE**  
Généalogiste

11, rue Henri Jadart - 51000 REIMS - Tél : 03 26 84 76 36  
reims@coutot-roehrig.com

www.coutot-roehrig.com

Généalogistes de France

# DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

*C'est pour votre bien !*

**Avec les diagnostics immobiliers, tout est mis en œuvre pour acheter ou louer en parfaite connaissance de cause. Jouez le jeu de la transparence avec votre diagnostiqueur.**

par Stéphanie Swiklinski

## LOUEZ OU VENDEZ EN TOUTE TRANSPARENCE

Les diagnostics immobiliers revêtent une importance capitale pour évaluer de manière exhaustive l'état global d'un bien immobilier, ses performances techniques et énergétiques, ainsi que pour détecter d'éventuels risques sanitaires ou environnementaux. Obligatoires lors de la vente ou de la location de certains types de biens immobiliers, et parfois fortement recommandés pour d'autres, ces diagnostics offrent aux propriétaires, aux futurs acquéreurs et aux locataires des informations claires et précises quant à l'état réel du bien. Ils contribuent ainsi à assurer la sécurité des occupants et la transparence des transactions immobilières.

Par ailleurs, des diagnostics complémentaires peuvent valoriser le bien en fournissant des informations précises sur sa performance énergétique, sa superficie exacte ainsi que les équipements présents dans l'habitation.

Les diagnostics immobiliers jouent un rôle crucial dans la prévention de problèmes futurs, permettant aux propriétaires de prendre des mesures préventives afin d'éviter d'éventuels coûts supplémentaires à l'avenir.

En résumé, les diagnostics immobiliers représentent un outil indispensable pour garantir l'information, la prévention et la sécurité des propriétaires et des occupants.

## DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : TOUT EST SOUS CONTRÔLE

Les diagnostics immobiliers consistent en un ensemble de diagnostics techniques regroupés dans un Dossier de Diagnostics Techniques (DDT) qui doivent être réalisés lors de la vente ou de la location d'un logement. Le but du DDT est d'informer les futurs acheteurs ou locataires de l'état du bien et de prévenir tout désagrément après la transaction.

La liste des diagnostics requis varie en fonction du type de bien, qu'il s'agisse d'une vente ou d'une location, de l'année de construction et de la localisation. La liste peut être longue (cela peut aller jusqu'à 10) ! Le DDT doit être

remis au plus tard lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, et le non-respect de cette obligation peut entraîner diverses sanctions, allant de l'annulation de la vente ou de la location à une réduction du prix ou du loyer, en passant par une amende.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> avril, il est obligatoire d'effectuer un audit énergétique pour vendre des logements classés F ou G, et cette obligation sera étendue en 2025 aux logements classés E, puis aux logements classés D à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034. L'audit énergétique propose des recommandations pour améliorer l'efficacité énergétique du logement et doit être remis dès la première visite du bien, en étant joint à la promesse de vente.

## LA NOUVEAUTÉ : LE CARNET D'ENTRETIEN DU LOGEMENT

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il est obligatoire pour les propriétaires de remettre le Certificat d'Information sur le Logement (CIL) à l'acquéreur lors de la vente du logement, et ce, au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente. Ce document atteste de la performance énergétique du logement et informe sur les mesures prises pour l'améliorer, le cas échéant. Le CIL est établi lors de la construction d'un logement ou lors de travaux de rénovation ayant un impact significatif sur la performance énergétique.

Le CIL comprend divers éléments tels que les documents permettant d'évaluer la performance énergétique du logement, ainsi que la liste et les caractéristiques des matériaux utilisés pour l'isolation thermique, lorsque ces matériaux ont un impact direct sur la performance énergétique du logement. Il inclut également les plans de surface et les



### 7 CLASSES ÉNERGÉTIQUES

*Il existe 7 classes énergies différentes, allant de A à G, c'est-à-dire des logements les plus « propres » aux plus polluants, aussi appelés les « passoires thermiques ».*



## L'ÉROSION CÔTIÈRE

Une mesure de la loi climat et résilience prend en compte ce nouveau paramètre et va permettre aux acquéreurs et locataires d'un bien en bordure de littoral d'être mieux informés sur son environnement et les risques existants ou non.

coupes du logement, les schémas et descriptions des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération, ainsi que les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements de chauffage ou de refroidissement. Lorsque des travaux de rénovation énergétique sont effectués, le CIL doit mentionner la date de leur réalisation et fournir une description détaillée de ces travaux.

### LE DIAGNOSTIQUEUR : LE PROFESSIONNEL QU'IL VOUS FAUT

Si vous avez besoin de réaliser des diagnostics immobiliers, votre diagnostiqueur vous fournira un devis personnalisé en fonction des diagnostics nécessaires. Il

### CIL : CERTIFICAT D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

est important de noter que cet expert doit respecter des obligations légales strictes en matière de réalisation des diagnostics immobiliers. Il doit être certifié et assuré pour

exercer son activité et se conformer aux normes de qualité établies par les autorités publiques.

De plus, le diagnostiqueur doit être neutre et indépendant, sans aucun conflit d'intérêts avec les parties impliquées dans la transaction immobilière.

Enfin, il est tenu de suivre des formations continues afin de maintenir sa certification à jour et de rester informé des évolutions réglementaires et techniques qui sont en constante évolution.

## PARTICULIERS - PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Vous vendez ou vous louez un bien immobilier...

... Faites appel à un diagnostiqueur immobilier certifié, membre du réseau Diagamter depuis **25 ans**

Bénéficiez de prestations irréprochables pour votre bien.



Agence de REIMS - M. De Neuville  
34 rue Baussonnet - 51100 Reims

☎ **03 26 84 06 04**

✉ reims@diagamter.com

Agence de TROYES - M. Huberdeau  
2 bd Victor Hugo - 10000 TROYES

☎ **03 25 71 89 10**

✉ gaetan.huberdeau@diagamter.com

**DIAGAMTER**  
Irréprochable pour votre bien  
[www.diagamter.com](http://www.diagamter.com)

# ACHAT STUDIO À L'ÉTUDE

## La solution en 6 leçons

Le programme de la rentrée s'annonce studieux puisque vous envisagez d'acheter un studio. Une acquisition qui nécessite de résoudre la bonne équation emplacement/rendement avec pour résultat un bon placement avec ce logement.

Christophe Raffailac



**P**articulièrement prisés en ce début d'année scolaire, les petits appartements constituent un bon placement. Reste à trouver le bien idéalement situé, justement estimé et correctement rénové pour que cette opération s'accompagne de bons enseignements. Découvrons tous les aspects qu'il faut potasser pour décrocher une bonne note avec ce bien immobilier.

**1. L'EMPLACEMENT.** Pour un investissement couronné de succès, donnez-vous les moyens et prospectez dans des grandes villes étudiantes comme Bordeaux, Lille, Nantes, Reims, Rennes... Ces métropoles régionales offrent un large panel de formations et totalisent une forte demande de location.

=> Enseignement : **UNE BONNE SITUATION**

**2. L'ENVIRONNEMENT.** Posez bien le problème et repérez les écoles et universités idéalement situées à quelques minutes à pied de votre bien. À défaut, il importe de disposer d'une solution de transport en commun, métro, tram ou bus, afin de rejoindre le campus en 15 minutes environ.

=> Enseignement : **DES PRESTATIONS**

**3. LE BÂTIMENT.** Intégrez une variable liée aux performances énergétiques dans votre raisonnement. En effet, les passoires thermiques qui affichent une consommation d'énergie supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> ne peuvent plus être louées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, sauf à engager une rénovation.

=> Enseignement : **DE L'ISOLATION**

**4. LE MONTANT.** Ne négligez pas le calcul car les prix des petites surfaces chiffreront vite compte tenu de la tension observée sur le marché. Le prix au mètre carré s'avère plus élevé que pour des biens de plus grande superficie. Comptez en moyenne 5 500 €/m<sup>2</sup> pour un 20 m<sup>2</sup> à Bordeaux ! Demandez conseil à votre notaire quant au prix demandé.

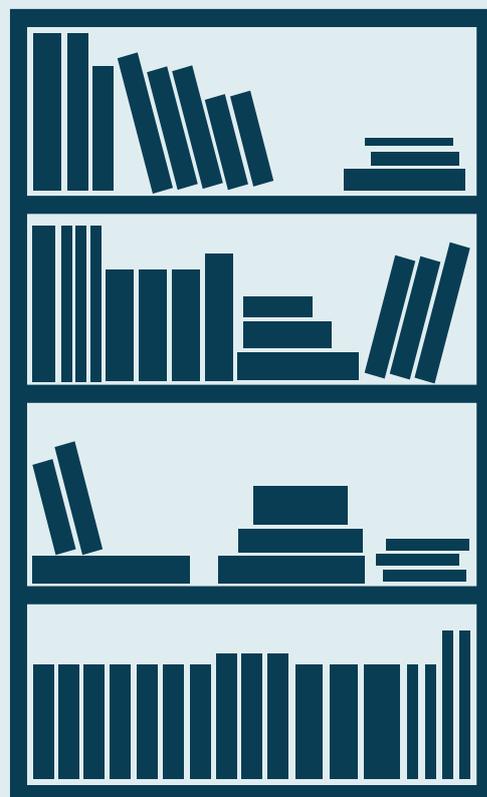
=> Enseignement : **UNE BONNE ESTIMATION**

**5. L'AMEUBLEMENT.** Étudiez bien le sujet et vous en conclurez qu'il vaut mieux opter pour un meublé. Cela suppose de l'équiper mais aussi de cibler des étudiants qui ne resteront pas très longtemps. De plus, cela permet de bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel (LMNP) avec un abattement de 50 % sur les revenus locatifs.

=> Enseignement : **DE LA DÉFISCALISATION**

**6. LE RENDEMENT.** Appréciez le résultat de l'opération avec un rendement brut de l'ordre de 6 %. Par exemple, un studio de 20 m<sup>2</sup> acheté 120 000 € et loué 600 € par mois hors charges dégage ce ratio :  $(600 \times 12) / 120\,000 \text{ €} = 6 \%$

=> Enseignement : **DE LA VALORISATION**





**CPE**  
**BARDOUT**  
La Maison du Pellet



**MARNE  
ARDENNES**

SHOWROOM à Epernay  
**VENTE POELE ET CHAUDIERE**  
à bois ou à granulés de bois  
03 26 55 94 20

Obtenez jusqu'à  
**14 200 €** d'aides  
pour votre chau-  
dière à granulés



Obtenez jusqu'à  
**2 500 €** d'aide  
pour votre poêle à  
bois ou granulés



**Vous n'avez rien à faire, ON S'OCCUPE DE TOUT**

- ☑ vous ne réglez que le **reste à charge**
- ☑ nous montons votre dossier



**GRANULES DE BOIS**  
Marne et Ardennes  
**LIVRAISON OU ENLEVEMENT**  
en sac ou en vrac

du 01 au 11 septembre 2023  
**FOIRE**  
**DE CHÂLONS**  
Hall 4  
Stand 464

[WWW.LAMAISONDUPELLET.FR](http://WWW.LAMAISONDUPELLET.FR)



L'énergie est notre avenir, économisons-la !

# LISTE DES NOTAIRES PARTICIPANT AU MAGAZINE DANS LA MARNE

**Notaires Champagne-Ardenne** est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la Chambre interdépartementale des Notaires  
44 cours Jean-Baptiste-Langlet - BP 1181 - 51057 REIMS CEDEX - Tél. 03 26 86 72 10 - Fax 03 26 86 72 11  
chambre51@notaires.fr - www.chambre-interdep-08-10-51.notaires.fr

## ANGLURE (51260)

### SCP Corinne PAGEOT et Benoit VINOT

5 place de la République  
Tél. 03 26 42 70 75 - Fax 03 26 42 74 66  
pageot.vinot@notaires.fr

## AY CHAMPAGNE (51160)

### Maîtres Thierry et Maxence LEFEBVRE -

#### SELARL AY-CHAMPAGNE NOTAIRES

5 rue de la Charte - BP 29  
Tél. 03 26 54 01 19 - Fax 03 26 55 50 42  
lefebvre-ay@notaires.fr

## BEINE NAUROY (51490)

### SELARL Laurent QUINART et Thibaut DURAND

1 place de la Mairie  
Tél. 03 26 03 27 02 - Fax 03 26 03 23 18  
laurent.quinart@notaires.fr

## CHALONS EN CHAMPAGNE (51000)

### ARQUEBUSE NOTAIRES ASSOCIES

18 rue de l'Arquebuse - CS 70295  
Tél. 03 26 26 21 21  
office51084.chalons-en-champagne@notaires.fr

### Me Marie-Christine DUFAYE

18 rue du Lycée  
Tél. 03 26 65 17 72 - Fax 03 26 65 93 84  
marie-christine.dufaye@notaires.fr

### SCP Tanguy MOBUCHON et Etienne VINCENT,

#### successeurs de Mes DECROIX et JONQUET

55 Avenue Général de Gaulle - BP 20220  
Tél. 03 26 65 18 83 - Fax 03 26 70 58 52  
etudedegaule-chalons@notaires.fr

### Me Eric PRAUD

30 rue de la Marne  
Tél. 03 67 18 20 25  
eric.praud@notaires.fr

### SCP Olivier THINUS et Emilio D'ANZI

9 rue du Gantelet - CS 90174  
Tél. 03 26 69 55 90 - Fax 03 26 64 71 58  
olivier.thinus@notaires.fr

## CHAMPFLEURY (51500)

### SARL AUDEVAL - PRUDENT

17 grande rue  
Tél. 03 26 35 40 72 - Fax 03 72 27 11 23

### SARL AUDEVAL - PRUDENT

17 grande rue  
Tél. 03 26 35 40 72 - Fax 03 72 27 11 23

## CHATILLON SUR MARNE (51700)

### SCP Sylvie COINTIN-TARATUTA, Nathalie DENOVAL-BURGHIER,

#### Anthony JAMA, Sarah DRIGUET et Vincent CHAMPILOU

3 rue de Reuil  
Tél. 03 26 58 34 08 - Fax 03 26 58 07 79  
chatillon.notairesdelavallee@notaires.fr

## CORMONTREUIL (51350)

### SELARL Laurent LUTUN & Romain SHALGIAN

13 Quater rue Paul Gauguin  
Tél. 03 26 97 32 46 - Fax 03 26 97 32 55  
romain.shalgian@notaires.fr

## DAMERY (51480)

### SCP Valérie COUTANT et Audrey LAMARQUE-TCHERTCHIAN

84 rue Paul Douce - BP 18  
Tél. 03 26 58 41 09 - Fax 03 26 58 45 01  
immobilier.51024@notaires.fr

## DORMANS (51700)

### SCP NOTAIRES DE LA VALLÉE

3-5 rue du Général Louis Vallin  
Tél. 03 26 58 21 09 - Fax 03 26 58 20 17  
immo.notairesdelavallee@notaires.fr

## EPERNAY (51200)

### Me Karim AZEDDIOUI

1 rue Henri IV  
Tél. 03 52 85 00 22 - Fax 03 52 85 00 33  
karim.azeddioui@notaires.fr

### Me Antoine BECHMANN

5 rue des Huguenots  
Tél. 03 53 51 00 30  
antoine.bechmann@notaires.fr

### SARL MELIN-HERVO-MOITTE

12 place Hugues Plomb  
Tél. 03 26 59 52 59 - Fax 03 26 51 06 20  
scp.melin@notaires.fr

### SAS PJHB, Notaires Associés

27 boulevard de La Motte - BP 91  
Tél. 03 26 55 57 77 - Fax 03 26 55 77 20  
corinne.guezou@notaires.fr

## FISMES (51170)

### SELARL Laurent LUTUN & Romain SHALGIAN

5 rue des Chailleaux  
Tél. 03 26 48 14 42 - Fax 03 26 48 08 10  
laurent.lutun@notaires.fr

## GUEUX (51390)

### SCP Thibault PIERLOT, Emmanuel ROGE,

#### Christelle LAGACHE-GÉ et Geoffroy CROZAT

23 avenue de Reims  
Tél. 03 26 03 61 61 - Fax 03 26 03 64 70  
office-gueux@notaires.fr

## LE MESNIL SUR OGER (51190)

### SCP Maîtres Guillaume DRAPIER et Céline THENAULT-ZUNINO

2 avenue de la Gare  
Tél. 03 26 57 50 54 - Fax 03 26 57 90 22  
office.drapier-thenault@notaires.fr

## MONTMIRAIL (51210)

### SCP Vincent LAVAL et Sophie LAVAL-CASSADOUR

7 place Frérot  
Tél. 03 26 81 22 01 - Fax 03 26 81 61 77  
laval.montmirail@notaires.fr

## MONTMORT LUCY (51270)

### Me Brice XIBERRAS

7 place du Général de Gaulle  
Tél. 03 26 59 10 01 - Fax 03 26 59 10 95  
brice.xiberras@notaires.fr

## MOURMELON LE GRAND (51400)

### SELARL OFFICE NOTARIAL DU LEVANT

70 rue du Général Gouraud  
Tél. 03 26 66 11 39 - Fax 03 26 66 13 12  
officedulevant.51010@notaires.fr

## REIMS (51100)

### Me Thomas GROSLAMBERT

4 boulevard de la Paix - BP 2153  
Tél. 03 26 47 65 98 - Fax 03 26 47 93 71  
thomas.groslambert@notaires.fr

### SCP Marc JAMANN et Marie DORY-JAMANN, Notaires associés

34 A Boulevard de la Paix - BP 2765  
Tél. 03 26 47 24 40 - Fax 03 26 88 70 06  
marc.jamann@notaires.fr

### SAS OFFICE 1543 NOTAIRES

133 avenue de Laon  
Tél. 03 26 87 21 34 - Fax 03 26 09 08 19  
contact.kh.51082@notaires.fr

### SAS notariale de l'Avenue de Laon

13 avenue de Laon - BP 1425  
Tél. 03 26 40 17 01 - Fax 03 26 47 35 11  
sabine.willaume@notaires.fr

### Me Carine LEWCZUK

2 Rue Carnot  
Tél. 03 26 47 26 94 - Fax 03 72 27 11 54  
carine.lewczuk@notaires.fr

### SELARL Xavier MANGIN et Bertrand DEVINGT

30 rue Courmeaux  
Tél. 03 26 07 38 30 - Fax 03 26 40 03 82  
xaviermangin@notaires.fr

### SAS PJHB, Notaires Associés

28 Cours Jean-Baptiste Langlet  
Tél. 03 26 48 83 11  
lucie.jeziorski@notaires.fr

### SELARL Laurence REBOUL-DELLOYE, Baptiste DELLOYE,

#### Christophe ETIEN et Héléne LERAULT

18 rue de la Tirelire - BP 396  
Tél. 03 26 77 55 77 - Fax 03 26 88 67 15  
rebul-delloye@notaires.fr

### SELARL THIENOT ET ASSOCIES

23 rue Liebergier - BP 419  
Tél. 03 26 40 13 31 - Fax 03 26 40 26 56  
thienotimmobilier.51046@notaires.fr

### OFFICE NOTARIAL DE LA PORTE DE MARS

5 boulevard Desaubeau - BP 323  
Tél. 03 26 47 83 36 - Fax 03 26 88 49 88  
officedelaportedemars.reims@notaires.fr

## RILLY LA MONTAGNE (51500)

### SCP F. ROBERT et R. REMIOT

Place de la République  
Tél. 03 26 03 40 21 - Fax 03 26 03 41 04  
office.robert-remiot@notaires.fr

## SEZANNE (51120)

### SCP Xavier BOUFFIN et Virginie BRIAND-DUFOUR

4 Mail des Acacias - BP 100  
Tél. 03 26 80 50 40 - Fax 03 26 80 63 03  
office.bouffin-associes@notaires.fr

### SCP Marie-Laure MODÉME et Ingrid BAGLIN-HUY

33 rue Aristide Briand - BP 17  
Tél. 03 26 80 54 04 - Fax 03 26 81 34 46  
scp-modeme-baglin@notaires.fr

## STE MENEHOULD (51800)

### SCP Karine PARMENIER et Karen PERCHERON-TILLOY

Place de Guise - BP 12  
Tél. 03 26 60 85 75 - Fax 03 26 60 72 41  
office.parmenier.percheron@notaires.fr

## TINQUEUX (51430)

### SELARL OFFICE NOTARIAL DE TINQUEUX

4 bis rue Jacques Monod - BP 16  
Tél. 03 26 08 28 28 - Fax 03 26 84 02 00  
office.tinqueux@51067.notaires.fr

## TOURS SUR MARNE (51150)

### SARL OFFICE NOTARIAL DE TOURS-SUR-MARNE

37 rue de Champagne - BP 7  
Tél. 03 26 58 92 28 - Fax 03 26 58 92 74  
sophie.potisek@notaires.fr

## VERTUS (51130)

### SCP J.MARSAN & V.REGNAULD

52 rue Jean le Bon - BP 34  
Tél. 03 26 52 10 64 - Fax 03 26 52 14 97  
officedevertus@notaires.fr

## VITRY LE FRANCOIS (51300)

### Me Marc FEVRE-RENAULT

2 rue Sainte Croix - BP 12  
Tél. 03 26 74 49 77 - Fax 03 26 74 27 58  
marc.fevre-renault@notaires.fr

### SCP Véronique GELIN, Sylvie MACHET et Etienne GUERDER

7 place du Marechal Leclerc - BP 30099  
Tél. 03 26 74 71 11 - Fax 03 26 74 11 07  
gelin.machet.guerder@notaires.fr

### SCP Philippe LEPAGE et Arnaud LEFÈVRE

28 rue Aristide Briand - BP 10111  
Tél. 03 26 41 26 41 - Fax 03 26 41 26 40  
etude.lepage-lefevre@notaires.fr

## WITRY LES REIMS (51420)

### SELARL CAILTEAUX NOTAIRES

2 avenue de Rethel  
Tél. 03 26 97 04 36 - Fax 03 26 97 19 07  
office.cailteaux@notaires.fr

**SCP LEPAGE et LEFÈVRE**  
28 rue Aristide Briand - BP 70111 - 51304 VITRY LE FRANCOIS CEDEX  
Tél. 03 26 41 26 42 - negociation.51081@notaires.fr



**VITRY LE FRANCOIS**  
RÉF. 51081/713. **CENTRE VILLE** - Appt T5/6 en duplex de 108 m<sup>2</sup>, habitable de plain-pied av cour privative, terrasse, 2 remises, 2 caves, gge et grenier potentiellement aménageable. L'appart. comprend, cuis, sal, sàm, 4 ch, 1 sd'eau, sdb, 2 WC. Copro de 20 lots, 450€ de charges annuelles. **CLASSE ENERGIE** : E - **CLASSE CLIMAT** : E Coût annuel d'énergie de 1720 à 2380€ - année réf. 2021.\*

**116 600 €** (honoraires charge vendeur)



**ABLANCOURT**  
RÉF. 51081/750. Maison plain pied 100 m<sup>2</sup> comprenant: Entrée, sal L av porte-fenêtre, cuisine, 3 ch, sde, WC. Menuiseries récentes+Volets roulants élect. Sous sol complet av gge, cave, rangement. Terrain clos de 4272 m<sup>2</sup> av bergerie, jardin clôturé séparément, verger, pré. **CLASSE ENERGIE** : E - **CLASSE CLIMAT** : E Coût annuel d'énergie de 1700 à 2350€ - année réf. 2021.\*

**159 000 €** (honoraires charge vendeur)



**BRUSSON** - RÉF. 51081/696. Maison à rénover RDC: cuis, un salon, buand, SDB dche + baign., WC. Étage: 3 chs. Chauff. central fioul et bois (bûches) Une partie anc: 2 pièces + un grenier aménageable, porche. Grange servant de parking couvert, chaufferie. Toitures BE Terrain 1900m<sup>2</sup> **CLASSE ENERGIE** : E - **CLASSE CLIMAT** : D Coût annuel d'énergie de 1750 à 2420€ - année réf. 2021.\*

**100 000 €** (honoraires charge vendeur)



**GIFFAUMONT CHAMPAUBERT**  
RÉF. 51081/744. Maison pan de bois + piscine chauffée, dépendances et beau parc arboré, au pied de la digue bordant le Lac du Der. Idéal maison de vacances ou maison familiale: 5 ch dt 1 au RDC, SDB + sd'eau, 3 WC, une pce de vie av cuisine intégrée et équipée ouverte sur véranda. **CLASSE ENERGIE** : E - **CLASSE CLIMAT** : E Coût annuel d'énergie de 3630 à 4990€ - année réf. 2021.\*

**398 000 €** (honoraires charge vendeur)



**ST LUMIER EN CHAMPAGNE**  
RÉF. 51081/706. Corps de ferme à rénover sur terrain de 3349 m<sup>2</sup>. Partie habitation à rénover complètement. Le RDC fait environ 180 m<sup>2</sup>, la même surface reste à aménager au grenier. Porche. Très grande cave voûtée. 2 dépendances avec grenier. Grande grange. Cour intérieure. Terrain clos sur l'arrière. **CLASSE ENERGIE** : G - **CLASSE CLIMAT** : C Coût annuel d'énergie de 3400 à 4660€ - année réf. 2020.\*

**80 000 €** (honoraires charge vendeur)



**SERMAIZE LES BAINS** - RÉF. 51081/746. Imm. 4 logements + jardin. App 1: 65 m<sup>2</sup>-loué Cuis, séjour, 2 ch, SDB, WC. App 2: loué Séj, ch, SDB + WC, cave. App 3 à rénover: Entrée, cuis, séj, sd'eau, WC, 2 ch App 4: 48m<sup>2</sup> à terminer: entrée, une cuis, séj, ch, bur, sd'eau, WC, greniers. **CLASSE ENERGIE** : E - **CLASSE CLIMAT** : C Coût annuel d'énergie de 4520 à 6270€ - année réf. 2021.\*

**108 500 €**

102 400 €+ honoraires de négociation : 6 100 € soit 5,96 % charge acquéreur



**SERMAIZE LES BAINS** - RÉF. 51081/747. Immeuble de 4 logements RDC F1 29,5m<sup>2</sup>; Cuis, pce, sde, WC 1<sup>er</sup> F3 84m<sup>2</sup> duplex : Entrée, séjour, cuisine, 2 ch, SDB, WC. RDC (en cours de réno): 3 pièces 1<sup>er</sup> F2 42m<sup>2</sup>, entrée, palier, séjour, cuisine int. et éq., ch, sd'eau, WC. Grenier, 2 remises, parking. **CLASSE ENERGIE** : E - **CLASSE CLIMAT** : E Coût annuel d'énergie de 1110 à 1550€ - année réf. 2021.\*

**128 500 €** (honoraires charge vendeur)



**ANDERNAY (55)** - RÉF. 51081/742. Immeuble en pierre à rénover. Nombreuses possibilités, très belles surfaces, beaucoup de cachet. Toutes les fenêtres et volets neufs en PVC. Il était prévu 3 logements de type 3 mais tout est encore possible. Un gge en intérieur **CLASSE ENERGIE** : DPE exempté.

**77 000 €** (honoraires charge vendeur)

**SCP BOUFFIN et BRIAND-DUFOUR**  
4 Mail des Acacias - BP 100 - 51120 SEZANNE  
Tél. 03 26 80 50 40 - office.bouffin-associes@notaires.fr  
www.bouffin-briand-terrat.notaires.fr



**CHICHEY** - RÉF. 043/1550. Pavillon de 2003 de 122 m<sup>2</sup> compr: Salon-séjour avec cheminée insert, cuisine aménagée, 4 ch, salle de bains (douche et baignoire), WC et buanderie. Garage attenant. Jardin clos d'environ 800 m<sup>2</sup> avec abri de jardin. **CLASSE ENERGIE** : D - **CLASSE CLIMAT** : B Coût annuel d'énergie de 1590 à 2210€.

**203 775 €**

195 000 €+ honoraires de négociation : 8 775 € soit 4,50 % charge acquéreur



**SEZANNE** - RÉF. 043/1525. Maison ave gge compr: Rdc: entrée, cuis, séj, sdb av wc. Au 1<sup>er</sup> étage: 2 ch. au-dessus: 2 greniers aménageables. Cave, cour av pte dépend. Jardin clos de murs av bucher. Gges indépendants. Tout à l'égout. **CLASSE ENERGIE** : G - **CLASSE CLIMAT** : C Coût annuel d'énergie de 2770 à 3790€.

**90 525 €**

85 000 €+ honoraires de négociation : 5 525 € soit 6,50 % charge acquéreur



**SEZANNE** - RÉF. 043/1597. Spécial investisseur. Une maison comprenant au rdc : WC, salle de bain, cuisine aménagée et séjour. A l'étage : palier desservant une chambre et deux chambres en enfildade. **CLASSE ENERGIE** : D - **CLASSE CLIMAT** : D Coût annuel d'énergie de 1350 à 1880€.

**167 000 €**

160 000 €+ honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,38 % charge acquéreur

**SELARL THIENOT ET ASSOCIES**  
23 rue Libergier - BP 419 - 51064 REIMS CEDEX  
Tél. 03 26 04 38 99 - thienotimmobilier.51046@notaires.fr  
www.thienot-notaires.fr



**REIMS** - RÉF. 51046-2494. **CHÂTILLONS** - Exclusivité - rue Kerguelen, résidence sécurisée, rénovée. Appt 3 pces, 61 m<sup>2</sup> au 3<sup>er</sup> ét avec asc. Cuis, cellier, salon, 2 ch, sdb, wc, 1 place stationnement pkg sécurisée. Cave. Charges de copro mensuelles : 152 € / chauff avec décompteurs, asc, syndic). Copro de 40 lots. **CLASSE ENERGIE** : D - **CLASSE CLIMAT** : D Coût annuel d'énergie de 955 à 1293€.

**99 300 €**

92 000 €+ honoraires de négociation : 7 300 € soit 7,93 % charge acquéreur



**REIMS** - RÉF. 51046-2491. **CENTRE ET GRAND CENTRE** - APPT Secteur Jamin/ Sébastopol, 40 rue Prieur de la Marne, 2<sup>e</sup> étage sans ascenseur. Cuisine av cellier, séjour salon, wc, sdb, 3 ch. Cave, parking dans cour. Chauff ind gaz, fenêtres pvc. Charges de copro trimest: 309 € (eau, entretien communs, assurances, frais de syndic). Copropriété de 10 lots. **CLASSE ENERGIE** : D - **CLASSE CLIMAT** : D Coût annuel d'énergie de 1456€ à 1970€.

**170 400 €**

160 000 €+ honoraires de négociation : 10 400 € soit 6,50 % charge acquéreur



**REIMS** - RÉF. 51046-2497. **LA NEUVILLETTÉ** - Maison 5 p 105 m<sup>2</sup> hab: Entrée, cuis équipée, séjour-salon, terrasse, wc. Étage: 4 ch, salle de bains, cabinet de toilette av wc, grd rangement. Gge av porte automatique. Cave. Jardin arboré exp SO. Appentis. Bon état général. Fenêtres en pvc double vitrage. Chauff électrique. **CLASSE ENERGIE** : E - **CLASSE CLIMAT** : B Coût annuel d'énergie de 1690€ à 2300€.

**232 000 €**

220 000 €+ honoraires de négociation : 12 000 € soit 5,45 % charge acquéreur

**SCP F. ROBERT et R. REMIOT**  
Place de la République - 51500 RILLY LA MONTAGNE  
Tél. 03 26 03 40 21 - alexandra.guillaumet.51064@notaires.fr  
robert-remiot-rillylamontagne.notaires.fr



**CHALONS EN CHAMPAGNE**  
**SECTEUR RIVE GAUCHE** - EXCLUSIVITE - Maison à restaurer, Secteur Rive Gauche, composé au Rdc: Entrée, séj (14 m<sup>2</sup>), sal (10 m<sup>2</sup>), sd'eau av WC, cuis (12 m<sup>2</sup>), 1 ch (14 m<sup>2</sup>). 1er étage : grenier aménageable (non compris ds surf hab). Sous-sol complet: Atelier, Chaufferie et gge. Jardin d'environ 300 m<sup>2</sup>. **CLASSE ENERGIE** : G - **CLASSE CLIMAT** : F

**99 000 €** (honoraires charge vendeur)



**LUDES** - MONTAGNE DE REIMS - Village toutes commodités, Maison traditionnelle, compr: Rdc : Entrée av placard, Cuis aménagée. Sal-Séjour, 2 ch, sdb, WC, buanderie av salle d'eau et WC. 1<sup>er</sup> étage : 2 ch, Salle d'eau avec WC, Pce noire, Grenier. Garage accolé. Sous-sol complet. Jardin clos et arboré d'environ 1.400 m<sup>2</sup>. **CLASSE ENERGIE** : D - **CLASSE CLIMAT** : B

**478 000 €** (honoraires charge vendeur)



**RILLY LA MONTAGNE** - EXCLUSIVITE - Maison rurale env 80m<sup>2</sup>, village av écoles maternelle au collège, commerces, services, pôle médical, gare. Rdc: Cuis ouv sur séj, Sde, WC, 1<sup>er</sup> ét : 3 ch, 2<sup>e</sup> ét : Grenier aménageable (non compris ds surf hab) Garage accolé. Pas de cour ni jardin. Gare TGV à 10 kms. Chauff élect - Fenêtres PVC double vitrage. **CLASSE ENERGIE** : G - **CLASSE CLIMAT** : C

**170 000 €** (honoraires charge vendeur)

**SELARL OFFICE NOTARIAL DE TINQUEUX**  
4 bis rue Jacques Monod - BP 16 - 51431 TINQUEUX CEDEX  
Tél. 07 88 22 41 17 ou 03 26 08 26 08  
immobilier.51067@notaires.fr - pinteaux-lingat-croisnon.notaires.fr



**TINQUEUX** - RÉF. 23G05. Prox place commerce, appt T5 au 1<sup>er</sup> étage, copro sécurisée, sans asc: Salon séj, loggia, cuis équipée, sdb, 3 ch, sdd, débarras et rangts. Cave, box de gge. Chauff collectif gaz. Travaux rénov énergétique à venir pris en charge par vendeur (isolation ext). Charges an: 2500 € env. Nb lots: 62. **CLASSE ENERGIE** : D - **CLASSE CLIMAT** : D Coût annuel d'énergie de 1202 à 1626€ - année réf. 2021.\*

**180 700 €** (honoraires charge vendeur)



**REIMS** - RÉF. 23A01. Secteur Sainte-Anne/Courlancy, maison ville sur 3 niveaux compr: 5 pièces ppales, 3 chambres et jardin sans vis-à-vis. Cave voûtée partielle. Dépendance au fond du jardin. Le tout sur parcelle 263 m<sup>2</sup>. Chauffage: 2 poêles à granulés, toiture refaite (20ans), électricité refaite (12ans). **CLASSE ENERGIE** : F - **CLASSE CLIMAT** : B Coût annuel d'énergie de 1600 à 2200€ - année réf. 2021.\*

**196 450 €** (honoraires charge vendeur)



**TINQUEUX** - RÉF. 23D04. **BOUTREAUX** - Exclusivité, maison T4 env 74 m<sup>2</sup> hab :Rdc: Entrée, garage, espace chaufferie, accès terrasse et jardin. 1er étage :Cuisine ouverte sur séjour, WC, 2e étage : 3 ch, salle de bains. Fenêtres PVC double vitrage Chauff fuel. Travaux rafraichissement à prévoir. **CLASSE ENERGIE** : F - **CLASSE CLIMAT** : F Coût annuel d'énergie de 1940 à 2600€ - année réf. 2021.\*

**196 450 €** (honoraires charge vendeur)

Créez une alerte e-mail pour **recevoir** les dernières offres immobilières



## SCP PIERLOT, ROGE, LAGACHE-GÉ et G. CROZAT

23 avenue de Reims - 51390 GUEUX  
Tél. 06 46 34 55 69 - anne-laure.pintaux.51066@notaires.fr  
crozat-pierlot-roge-gueux.notaires.fr/



**COURCELLES SAPICOURT** - RÉF. 51066-1788. EXCLUSIVITE - à 6km de Gueux et 4km de Jonchery-sur-Vesle, Maison T5 de 140m<sup>2</sup> hab, comp: RDC : Entrée, cuis équip ouverte du sal-séj dble, arrière-cuis, WC, Ch av salle de douches. Etage : Sdb, 3 ch, WC, S-sol total, Jardin av terrasse et pisc chauffée Parcelle totale 390m<sup>2</sup> Chauffage poêle à granulés. CLASSE ENERGIE : B - CLASSE CLIMAT : A

**420 000 €** (honoraires charge vendeur)



**REIMS** - RÉF. 51066-1807. **MAISON BLANCHE** - Proche Hôpital Maison Blanche, Maison habitation rénovee, environ 171 m<sup>2</sup> hab, comp: - RDC: Entrée, sal séj, dégagement, véranda, couloir, lingerie, WC. 1<sup>er</sup> étage: Palier, bur, 2 ch, sdb av douche à l'italienne et WC. Second étage: Mezz, 2 ch. Jardin, Terrasse. Dépendance au fond du jardin. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B

**480 000 €** (honoraires charge vendeur)



**TINGUEUX** - RÉF. 51066-1801. Maison édifée sur 2 niveaux, surf hab env 107m<sup>2</sup> + Véranda d'environ 10m<sup>2</sup> comprenant : RDC : Entrée, Dégagement, Sal/Séjour, Cuisine, Véranda, WC, Buand R+1 : Palier, 3 chambres dont une av salle de bains, Salle de douche, WC, Jardin, Terrasse, Garage. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

**460 000 €** (honoraires charge vendeur)

## SARL MELIN-HERVO-MOITTIÉ

12 place Hugues Plomb - 51200 EPERNAY  
Tél. 03 26 59 52 53 ou 03 26 59 52 54 - estelle.barret.51025@notaires.fr  
bauchet-trussart-melin-epernay.notaires.fr/



**EPERNAY** - RÉF. 51025-1010272. Situé Résidence avec ascen, appt de type F3, Entrée av divers rangts, cuisine, séjourn et ch avec accès balcon, dégagt, salle de douche, wc et 2<sup>e</sup> ch avec balcon. Cave. 2 emplacements de parking. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1310 à 1820€ - année réf. 2021.\*

**128 100 €**  
122 000 € + honoraires de négociation : 6 100 € soit 5 % charge acquéreur



**DAMERY** - RÉF. 51025-1014441. Située au Coeur du Village, Maison de 150m<sup>2</sup> hab, rénovee av gout, suite parentale, séj lumineux av accès terrasse, cuis équip et aménagée, Sde douches, 3 ch et pièce noire avec wc. Cour aménagée sans vis à vis; Cave et gge. CLASSE ENERGIE : B - CLASSE CLIMAT : A Coût annuel d'énergie de 920 à 1310€ - année réf. 2021.\*

**289 000 €** (honoraires charge vendeur)



**LES MESNEUX** - RÉF. 51025-1014009. Prox gare TGV, belle demeure XIX<sup>e</sup> siècle, charme authentique, parc arboré de 1 700 m<sup>2</sup>, surf hab env 300 m<sup>2</sup>; grde pièce à vivre, cuis équip, cave voutée, sàm, bur, 4 ch, sdb, 2 sdd. Grenier aménageable. Buanderie, chaufferie. Grde terrasse. Dépendance aménagée. Ensemble clos de murs. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 2860 à 3920€ - année réf. 2021.\*

**895 000 €** (honoraires charge vendeur)

## SARL OFFICE NOTARIAL DE TOURS-SUR-MARNE

37 rue de Champagne - BP 7 - 51150 TOURS SUR MARNE  
Tél. 03 26 58 92 28 - sophie.potisek@notaires.fr



**ATHIS** - RÉF. ATHIS. Entre Epernay et Chalons en Champagne longère : entrée sous porche à gauche corps d'hab comp: cuis aménagée salon séj. une arr cuis chaufferie une ling sdb wc. Etage: 4 ch 2 sdb un salon. jardin arboré appentis atelier gge et un chalet. CLASSE ENERGIE : C - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 3170 à 4288€ - année réf. 2021.\*

**467 400 €** (honoraires charge vendeur)



**TREPAIL** - RÉF. TREPAIL. Maison rurale, comp: Entrée dans cour- Habitation comp: Entrée, salle de bain av douche-wc, 1 chambre, salon séjour et véranda, cuisine aménagée av accès garage. Etage : Palier avec placards, 4 chambres dont 1 avec placards, salle de bain avec baignoire et wc- grenier. Garage av grenier au dessus. Chauffage fuel- CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 2954 à 3996€ - année réf. 2021.\*

**185 000 €** (honoraires charge vendeur)



**ISSE** - RÉF. ISSE. Corps de ferme à rénover, comp: RDC entrée avec verrière - cuisine grand salon séjour av cheminée bureau- wc- salle de bain- 1 ch - chaufferie- cour derrière avec accès cave. Etage : 4 ch -Grenier. Ext : grange ouverte-appentis - terrain clos de murs- pas de tout à l'égout assainissement ind. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 4403 à 5967€ - année réf. 2021.\*

**184 000 €** (honoraires charge vendeur)



**EPERNAY** - RÉF. EPERNAY. Immeuble rapport, comp: Local technique, caves : 4 logements BE - RDC appart avec cour: Séjour, salon, 1 ch, coin cuisine - sdb, wc. 1<sup>er</sup> ét: Appart: 2 ch, coin cuisine, sdb, wc. Cave. 2<sup>ème</sup> ét: Appart: 2 ch, coin cuisine, sdb, wc, cave. 3<sup>ème</sup> ét: Appart mansardé: Séjour, cuisine, 1 ch, wc, sdb, cave. Logements actuellement libres. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 3060 à 4190€ - année réf. 2021.\*

**363 800 €** (honoraires charge vendeur)

## SCP J.MARSAN &amp; V.REGNAULD

52 rue Jean le Bon - BP 34 - 51130 VERTUS  
Tél. 03 26 52 10 64 - officedeventus@notaires.fr  
pitel-marsan.notaires.fr/



**BERGERES LES VERTUS** - RÉF. 51011-1014459. Maison à usage d'habitation de 106 m<sup>2</sup> de plain pied comprenant : - une entrée, une cuisine, un salon, 2 chambres, une salle de bains, un WC, une pièce aménagée - un garage, un grenier, une cave et une terrasse avec jardin. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

**188 400 €**  
180 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 4,67 % charge acquéreur



**VAL DES MARAIS** - RÉF. 51011-986525. Maison comp: 6 ch, bureau, grande pièce vie en L proche cuisine av accès terrasse, véranda. Terrain paysager devant, places de parking sur le côté et une partie loisirs sur l'arrière av piscine équipée d'1 véranda amovible chauffée par pompe à chaleur, chalet et pergola. Quelques travaux de déco et rafraichissement à envisager. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

**303 920 €**  
290 000 € + honoraires de négociation : 13 920 € soit 4,80 % charge acquéreur



**BERGERES LES VERTUS** - RÉF. 51011-1007854. Maison à usage d'habitation comp : Rdc: sàm, cuisine, salon av mezz et 1 ch, bureau et véranda, WC, salle de bains (baignoire + douche). 1<sup>er</sup> étage : 2 ch, salon, cuisine équipée, salle de bains. Garage attenant 2 voitures, terrasse carrelée, jardin, cabane et puits sur le devant. Assainissement conforme.

**345 180 €**  
330 000 € + honoraires de négociation : 15 180 € soit 4,60 % charge acquéreur



**VERTUS** - RÉF. 51011-959260. Maison d'habitation comp: Rdc: Entrée, couloir, cuisine ouverte sur séjour, 1 chambre, 1 pièce de rangement, salle de bains, WC. Etage : Palier, 2 chambres, petit débarras et grenier. Maison possède une autre entrée sur le côté, mais aussi 1 cave. Il n'y a ni jardin ni garage mais 1 parking proche de la maison pour se stationner. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : C

**97 464 €**  
93 000 € + honoraires de négociation : 4 464 € soit 4,80 % charge acquéreur



**FERE CHAMPENOISE** - RÉF. 51011-1014067. Maison en viager occupé comprenant : - au rdc : entrée, cuis, sal, 3 ch, bur, sdb et WC, - un jardin de 2033 m<sup>2</sup>. Prix net vendeur : 160 000€, Bouquet : 30 000€, Montant de la rente mensuelle : 307€/mois. CLASSE ENERGIE : D

**167 680 €**  
160 000 € + honoraires de négociation : 7 680 € soit 4,80 % charge acquéreur

## SCP Maîtres Guillaume DRAPIER et Céline THENAULT-ZUNINO

2 avenue de la Gare - 51190 LE MESNIL SUR OGER  
Tél. 03 26 57 50 54 - julie.carre.51029@notaires.fr  
drapier-thenault.notaires.fr



**REIMS** - RÉF. 51029-469. **SECTEUR POMMERY** - Appt, 1<sup>er</sup> étage, immeuble en copro: Sal-séj, cuis, cellier, 2 ch, sdd, WC, 2 terrasses Gge fermé en s-sol, cave. Résidence fin années 70 av gardien, piscine intérieure, ascenseur. Copropriété de 357 lots, 2910€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 899 à 1217€ - année réf. 2021.\*

**236 250 €**  
225 000 € + honoraires de négociation : 11 250 € soit 5 % charge acquéreur



**MARDEUIL** - RÉF. 51029-452. Maison avec garage comp: Rdc : entrée par une véranda, WC, cuisine, salon, 2 ch, salle de douche. Cellier, chaufferie, cave, cabanon. Garage d'environ 45m<sup>2</sup> av une partie atelier d'environ 25m<sup>2</sup> en dessous. Jardin. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 1510 à 2044€ - année réf. 2021.\*

**147 000 €**  
140 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 5 % charge acquéreur



**VOIVREUX** - RÉF. 51029-470. Propriété env 952m<sup>2</sup>: 2 maisons à rénover, 1 grange. Maison 1: env 126m<sup>2</sup>: RDC : Cuis, sal/sàm, bureau, WC. Etage : 3 ch, sdb, WC. S-sol sous tte la maison. Maison 2: env 113m<sup>2</sup>: RDC : salon/sàm, cuisine, sde, WC, bureau, pièce noire. Etage : 2 ch, WC, sdb, greniers. Grange, atelier, jardin. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 2990 à 4090€ - année réf. 2021.\*

**273 000 €**  
260 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 5 % charge acquéreur

immo not

l'immobilier des notaires

Retrouvez-nous sur



**SCP J.MARSAN & V.REGNAULD**

52 rue Jean le Bon - BP 34 - 51130 VERTUS  
Tél. 03 26 52 10 64 - officedeventus@notaires.fr  
pitel-marsan.notaires.fr/

**VILLESENEUX**

Réf. 51011-1002630. Dans propriété de charme, traversée par une rivière, une cour dessert : Un ancien moulin à usage d'hab env 400m<sup>2</sup> entièrement rénové compr: Vaste entrée, cuisine ouverte, salle à manger, salon séjour avec cheminée. Moulin à eau à production d'électricité. Grande terrasse surplombant la rivière. Chauffage. 5 chambres, dressings, 2 salle de bains et 4 WC. Bureau dortoir, grande pièce à usage de loisir. Combles à usage de stockage. Une maison secondaire en briques rouges compr: au Rdc: studio d'habitation (séjour, coin cuisine, salle d'eau, WC et chambre), bureau, garage pour un véhicule, chaufferie et remise. Jardin derrière avec auvent, au 1<sup>er</sup> étage : appartement composé : cuisine, salle à manger, salon, 3 chambres, salle de bains, WC. Grenier aménageable. 1 bâtiment de loisir composé : Piscine couverte chauffée de 10x4,5, cuisine, hammam, sauna et solarium, douche, WC, vestiaires, terrasse, Garage double. Dépendances : Conteneur à l'arrière du bâtiment de loisir à usage de débarras. Boulodrome avec chenil. Parking. Jardin. Annexe comprenant : remise à bois, poulailler, débarras avec grenier et clapier à lapin.

**1 200 000 €**

1150 000 € + honoraires de négociation : 50 000 €  
soit 4,35 % charge acquéreur

**SCP MOBUCHON et VINCENT, successeurs de Mes DECROIX et JONQUET**

55 Avenue Général de Gaulle - BP 20220 - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE  
Tél. 06 74 49 29 22 - florian.sainz.51001@notaires.fr  
etudedegaulle.notaires.fr/

**CHALONS EN CHAMPAGNE**

Réf. 51001-998509. Maison non mitoyenne compr: Hall d'entrée avec placards, bureau, chaufferie, atelier, buand, 2 WC indépendant, sal-séj de 32 m<sup>2</sup> av cuisine ouverte aménagée et équipée, couloir desservant 3 ch et 1 sdb. Gge et grand jardin arboré. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D  
Coût annuel d'énergie de 1830 à 2540€ - année réf. 2021.\*

**210 000 €** (honoraires charge vendeur)**MATOUQUES - Réf. 51001-1008402.**

Jolie maison de caractère comprenant une entrée, une cuisine, un dégagement, une arrière cuisine, un WC, un séjour, un palier et 2 chambres - Une cave semi-enterrée - Une dépendance - Jardin à l'arrière. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E  
Coût annuel d'énergie de 1930 à 2660€ - année réf. 2021.\*

**198 000 €** (honoraires charge vendeur)**ST MARTIN SUR LE PRE**

Réf. 51001-1003990. Pavillon non mitoyen à rafraîchir de 110 m<sup>2</sup> compr: Hall d'entrée avec placards, 4 ch, sd'eau, dégagement, 2 WC indépendant, salon - séjour, cuisine équipée, sdb et dressing. Gge, buand et chaufferie. Terrasse et jardin à l'arrière. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G  
Coût annuel d'énergie de 3280 à 4480€ - année réf. 2021.\*

**179 000 €** (honoraires charge vendeur)**Me M-C. DUFAYE**

18 rue du Lycée - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE  
Tél. 03 26 65 17 72 - etude.dufaye.51003@notaires.fr  
dufaye-chalons-en-champagne.notaires.fr/

**CHALONS EN CHAMPAGNE**

Réf. M 37. CHALONS-EN-CHAMPAGNE - Maison quartier recherché sur terrain d'environ 800m<sup>2</sup> comprenant : - au 1<sup>er</sup> : cuisine équipée, séjour, 2 chambres, salle de bains, WC - RDC aménagé avec 2 chambres, salle d'eau, WC, garage DPE F

**265 000 €** (honoraires charge vendeur)**CHALONS EN CHAMPAGNE**

Réf. M 36. Maison proche rond point Bagatelle et Croix Dampierre Comprendant : RDC = 1 ch, séj, cuis, sdb, WC, dépendance attenante et chaufferie 1<sup>er</sup> étage = 2 ch, grenier Gge attenant. Rafraîchissements à prévoir. Terrain d'environ 800m<sup>2</sup> av grdes dépendces. DPE : E

**199 418 €**

189 000 € + honoraires de négociation : 10 418 €  
soit 5,51 % charge acquéreur

**CHALONS EN CHAMPAGNE**

Réf. TAB 310. Parcelle de terrain à bâtir d'environ 800 m<sup>2</sup> - Proche centre ville - Secteur Cimetière de l'Est.

**68 000 €**

(honoraires charge vendeur)

**CHALONS EN CHAMPAGNE**

Réf. G 01. Châlons-en-Champagne dans la Marne (51), Garage Avenue de Sainte Ménéhould Libre.

**9 800 €**

(honoraires charge vendeur)

**ARQUEBUSE NOTAIRES ASSOCIES**

18 rue de l'Arquebuse - - CS 70295 - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE  
Tél. 07 76 00 26 39 ou 03 26 26 21 31  
negociation.51084@notaires.fr - arquebuse.notaires.fr

**CHALONS EN CHAMPAGNE**

Réf. 51084-995. CHALONS, Centre ville, charmant F2 en duplex développant environ 53 m<sup>2</sup> habitables. Petite copropriété. Faible charge. Stationnement facile. DPE = E. Copropriété CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B

**86 920 €** (honoraires charge vendeur)**CHALONS EN CHAMPAGNE**

Réf. 51084-975. Maison de 5 pièces mitoyenne d'un coté comprenant : - Rez de chaussée : Entrée, wc, cuisine équipée, salon séjour. - Etage : Palier, salle de bains, 3 chambres. - véranda. - Garage avec porte électrique. CLASSE ENERGIE : C - CLASSE CLIMAT : C

**158 400 €** (honoraires charge vendeur)**SARRY - Réf. 51084-990.**

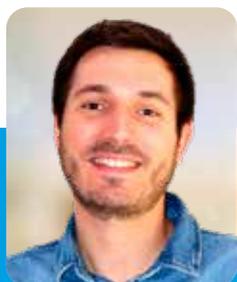
SARRY, Maison d'exception développant environ 200 m<sup>2</sup> habitables. Vaste pièce de vie avec accès terrasse. 4 chambres. bureau. dépendances. Appenti. Terrain clos de 1754 m<sup>2</sup>. DPE = D CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

**472 800 €** (honoraires charge vendeur)

Pour vos annonces immobilières presse  
et internet, priorité à l'efficacité !

**NOTAIRES**

**immo not**  
l'immobilier des notaires



**Baptiste ROMAIRE**  
**05 55 73 80 27**

bromaie@immonot.com



# LISTE DES NOTAIRES PARTICIPANT AU MAGAZINE DANS L'AUBE

Notaires Champagne-Ardenne est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la Chambre des Notaires de l'Aube  
126 rue du Général-de-Gaulle - 10000 TROYES - Tél. 03 25 73 05 10 - Fax 03 25 73 05 70  
chambre.notaire.aube@notaires.fr - www.chambre-interdep-08-10-51.notaires.fr

## ARCIS SUR AUBE (10700)

### Mes Karine LARCHÉ et Sandrine PICCOLI-MILLOT

7 Petite Rue de Brienne - BP 19  
Tél. 03 25 37 10 10 - Fax 03 25 37 10 11  
karine.larche@notaires.fr

### Me Carole TURPIN-VUILLEMIN

7 avenue Grassin - BP 26  
Tél. 03 25 37 83 60 - Fax 03 25 37 95 67  
negociation.10055@notaires.fr

## BAR SUR AUBE (10200)

### SCP Catherine DEPOISSON, Stéphanie ROYER et Jocelyn NICOLAS

26 rue du Gal Vouillemont  
Tél. 03 25 27 05 87 - Fax 03 25 27 26 88  
depoisson.royer.nicolas@notaires.fr

## BAR SUR SEINE (10110)

### SARL Julien LAPIERRE

32 rue Victor Hugo - BP 10  
Tél. 03 25 29 80 47 - Fax 03 25 29 91 22  
etude.lapierre@notaires.fr

### TANGRAM-NOTAIRES, Mes DELAVIGNE, BRUNEAU, KOSMAC et LEROY

9 faubourg de Bourgogne - BP 36  
Tél. 03 25 29 80 03 - Fax 03 25 29 91 37  
marc.rouillot.gdblh@notaires.fr

## BOUILLY (10320)

### SELARL MORANT-BROT Marie-Anne et DOBLER-LEDOT Lucie

4 rue du Pressoir  
Tél. 03 25 40 20 02 - Fax 03 25 40 29 18  
office.morant-dobler@notaires.fr

## BRIENNE LE CHATEAU (10500)

### Me Eric REMY

20 rue Jean Monnet  
Tél. 03 25 92 80 01 - Fax 03 25 92 95 04  
valerie.harris.10032@notaires.fr

## CHAOURCE (10210)

### SARL Julien LAPIERRE

35 grande Rue  
Tél. 03 25 40 11 14 - Fax 03 25 40 14 74  
etude.lapierre@notaires.fr

## CHAVANGES (10330)

### SCP Philippe LEPAGE et Arnaud LEFÈVRE

3 rue de la Fontaine d'Arrigny  
Tél. 03 25 92 10 08 - Fax 03 25 92 15 95  
etudes10025.chavanges@notaires.fr

## ESSOYES (10360)

### SCP DE VREESE-MATHIEU, Notaires associés

58 rue Gambetta  
Tél. 03 25 38 38 80 - Fax 03 25 38 38 81  
office.devreese-mathieu@notaires.fr

## ESTISSAC (10190)

### Me Evelyne TAFANI-DYON

Rue de la République - BP 18  
Tél. 03 25 40 69 10 - Fax 03 25 40 60 17  
evelyne.tafani-dyon@notaires.fr

## LES RICEYS (10340)

### SARL Caroline COURAILLON-ROUETTE

26 rue Saint Robert - BP 1  
Tél. 03 25 29 30 34 - Fax 03 25 29 36 97  
caroline.courailon-rouette@notaires.fr

### Maitre Clémence GAUTIER

92 rue du Général de Gaulle  
Tél. 03 25 29 44 29  
clemence.gautier@notaires.fr

## LUSIGNY SUR BARSE (10270)

### Me Anne-Marie LAFON-BEL

43 avenue du 28 aout 1944  
Tél. 03 25 41 20 04 - Fax 03 25 41 50 79  
lafon-bel.am@notaires.fr

## MARIGNY LE CHATEL (10350)

### SCP Séverine CAILLIEZ et Louis MAMAN

9 rue Roger Salengro - BP 4  
Tél. 03 25 21 50 24 - Fax 03 25 21 54 39  
scp.cailliezmaman@notaires.fr

## MERY SUR SEINE (10170)

### Me Fabien SCHMITE

8 place Croala  
Tél. 03 25 39 59 20 - Fax 03 25 21 44 75  
fabien.schmite@notaires.fr

## PINEY (10220)

### Me Michèle DAL FARRA

2 rue de l'Eglise  
Tél. 03 25 46 44 00 - Fax 03 25 46 38 03  
michele.dalfarra@notaires.fr

## ROMILLY SUR SEINE (10100)

### Me Eric BONNIN

75 rue Gornet Boivin - BP 62  
Tél. 03 25 24 75 77 - Fax 03 25 24 63 62  
etude.bonnin@notaires.fr

### Me Isabelle DIAS DE MELO

75 rue Gornet Boivin  
Tél. 03 25 24 75 77  
isabelle.diasdemelo@notaires.fr

### SCP Carole TURPIN-VUILLEMIN et Eric VUILLEMIN

9B av Mal de Lattre de Tassigny - BP 67  
Tél. 03 25 39 67 67 - Fax 03 25 39 67 62  
negociation.10055@notaires.fr

## ST ANDRE LES VERGERS (10120)

### Me Robin CUISANCE

122 route d'Auxerre  
Tél. 03 10 45 16 85  
Office10078.saintandre@notaires.fr

## ST JULIEN LES VILLAS (10800)

### SELARL Elizabeth DA SILVA et Agathe MILLERET-DRIAT

87 boulevard de Dijon - BP 4061  
Tél. 03 25 73 12 26 - Fax 03 25 73 04 70  
agathe.milleretdriat@notaires.fr

## ST PARRS AUX TERTRES (10410)

### Me Julie DUBERY

95 avenue du Général de Gaulle  
Tél. 03 25 42 40 41  
office.dubery@notaires.fr

## ST PARRS LES VAUDES (10260)

### TANGRAM-NOTAIRES, Mes DELAVIGNE, BRUNEAU, KOSMAC et LEROY

11 rue Georges Furier  
Tél. 03 25 40 90 11 - Fax 03 25 40 91 89  
chloe.leclert.10038@notaires.fr

## STE SAVINE (10300)

### Me Agathe SIMON

1 bis Av. Général Leclerc  
Tél. 03 25 71 00 56 - Fax 03 25 71 00 28  
agathe.simon@notaires.fr

## TROYES (10000)

### Me Olivier BICHEL

7 boulevard du 1er RAM  
Tél. 03 25 41 66 90  
olivier.bichel@notaires.fr

### OFFICE VICTOR HUGO, COSSARD MARTIN DAMAY

30 bd Victor Hugo - BP 704  
Tél. 03 25 82 66 55 - Fax 03 25 82 66 59  
office30vh@notaires.fr

### SELAS Nicolas JONQUET, Julien CHATON et de Cécile de CLARENS-JONQUET

11 rue Paul Dubois - BP 60278  
Tél. 03 25 82 65 65 - Fax 03 25 82 65 69  
jonquet.chaton@notaires.fr

### SCP Bertrand MANDRON, Thierry MAILLARD et Thierry BELLET

15 quai Lafontaine  
Tél. 03 25 43 43 80 - Fax 03 25 43 43 89  
scpmadron.maillard.bellet@notaires.fr

### SELARL Benoit PAUPE, Nicolas PAUPE et Vincent POUILLOT

4 rond Point Patton - BP 4019  
Tél. 03 25 73 05 57 - Fax 03 25 73 93 07  
ppp@notaires.fr

### Me Marion ROBERGE-LIMA

2 rue de la Madeleine - BP 50179  
Tél. 03 25 82 67 67 - Fax 03 25 73 15 18  
roberge.lima@notaires.fr

### SCP Evelyne TAFANI-DYON, Fabien SCHMITE et Michèle DAL FARRA

1 rue de la Tour Boileau - BP 734  
Tél. 03 25 83 12 30 - Fax 03 25 73 04 65  
evelyne.tafani-dyon@notaires.fr

### TANGRAM-NOTAIRES, Mes DELAVIGNE, BRUNEAU, KOSMAC et LEROY

46 rue de la Paix  
Tél. 03 25 81 48 03  
nicolas.bruneau@notaires.fr

## VENDEUVRE SUR BARSE (10140)

### Me Michèle DAL FARRA

20 ter Avenue de la Libération  
Tél. 03 25 43 85 90 - Fax 03 25 41 48 16  
dalfarra.michele@notaires.fr

**Me E. REMY**

20 rue Jean Monnet - 10500 BRIENNE LE CHATEAU  
Tél. 06 63 27 86 06 ou 03 25 92 54 24 - valerie.harris.10032@notaires.fr  
www.etude-remy-brienne-le-chateau.notaires.fr/



**DIENVILLE** - Au coeur d'un agréable lotissement, pavillon est excellent état: Entrée, séj, cuis aménagée et équipée(neuve), salon (ou ch) 2 chambres, salle d'eau et WC. 1 pce de 26 m<sup>2</sup> aménagée au s-sol, compr : Buand, chaufferie et gge. Terrain clos. Pompe à chaleur, fenêtres PVC double vitrage. CLASSE ENERGIE : DPE exempté. **179 000 €** (honoraires charge vendeur)



**RADONVILLIERS** - Au calme dans impasse, maison, compr : Rdc: Entrée, cuisine indép, sal, sàm, buand, WC. Etage: 2 ch spacieuses dont 1 av dressing neuf et sdb. Seuls travaux à prévoir: Rénovation d'1 ch (plancher et rafraichissement). Magnifique jardin avec arbres fruitiers, aucun vis à vis. Fenêtres PVC double vitrage, chauff électr inertie **139 000 €** (honoraires charge vendeur)



**PINEY** - Au bord rivière l'Auzon, sur plus d'1ha terrain, pour les amoureux des grands espaces et de la nature. Maison plain pied 100m<sup>2</sup> et dépendances. Véranda, sàm ouverte sur cuisine, arrière cuis, salon, 3 ch, salle douche, WC. Cave, gge double. Fibre. Eclairage nocturne du parc. CLASSE ENERGIE : E **189 000 €** (honoraires charge vendeur)

**NOTAIRES**  
CHAMPAGNE ARDENNE

Professionnels de l'habitat,  
de l'immobilier et autres...

**Vous souhaitez qu'on parle de vous ?**



- dans un article,
- une interview,
- un publiereportage

Appelez **Alix Duny**  
au **06 14 59 07 57**  
aduny@immonot.com

**Mes TAFANI-DYON, SCHMITE et DAL FARRA**

www.office-tourboileau-troyes.notaires.fr/ - Tél 03 25 83 12 34 - **Visite virtuelle des biens disponible à l'étude.**

Bureau de MERY SUR SEINE - Tél. 03 25 83 12 34  
8 place Croala 10170 MERY/SEINE



**SALON** - RÉF. M1089M. Axe Sézanne-Arcis, Maison ancienne à rafraîchir 168m<sup>2</sup> composée : grande cuisine, salon séjour, buanderie, chambre avec salle d'eau wc. Etage : dégagement, 2 grandes pièces en enfilade, 3 chambres, salle de bains wc. Dépendances. Terrain 1766m<sup>2</sup> clos arboré. Chauff central. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : F **149 100 €**  
**142 000 € + honoraires de négociation : 7 100 € soit 5 % charge acquéreur**



**ETRELLES SUR AUBE** - RÉF. M1109M. Terrain à bâtir de 1410m<sup>2</sup>(Lot B) à viabiliser.  
**33 000 €**  
**30 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 10 % charge acquéreur**



**CLESLES (51)** - RÉF. M1106M. Entre ROMILLY ET MERY SUR SEINE, Maison ancienne 92.8m<sup>2</sup> à rafraîchir sur sous-sol complet compr: entrée desserv cuisine nue, accès cave, et étage, salle d'eau récente, wc, pièce de vie double donnant terrasse. Etage : 3 ch dt 2 en enfilade, placard. Terrain clos et arboré 617m<sup>2</sup>. Garage attenant avec grenier. Appentis. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : F  
**115 500 €**  
**110 000 € + honoraires de négociation : 5 500 € soit 5 % charge acquéreur**

Bureau de TROYES - Tél. 03 25 83 12 34  
1 rue de la Tour Boileau - BP 734 - 10006 TROYES CEDEX

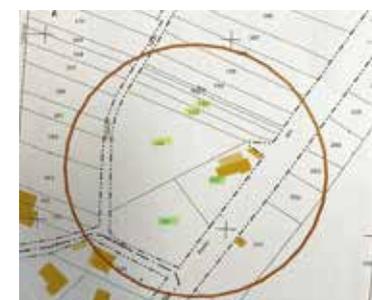


**ST ANDRE LES VERGERS** - RÉF. 1101A. Copro moyenne 53 lots, 3ème ss ascr, appartement T3 à rafraîchir 56.3 m<sup>2</sup> : entrée avec placard, cuisine nue, salle d'eau, wc, 2 chambres avec placards, dont 1 avec balcon, desservant séjour avec balcon et placard. Cave. Emplacement de parking commun. Chauff ind GDV. Aucune procédure en cours. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D  
**68 900 €**  
**65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 € soit 6 % charge acquéreur**

Bureau de VENDEUVRE/BARSE - Tél. 03 25 43 85 90  
20 ter Avenue de la Libération -10140 VENDEUVRE/BARSE



**VENDEUVRE SUR BARSE** - RÉF. V1036I. Propriété compr: Rdc: Ancien magasin, arrière-boutique, ptit salon av chem, anc cuisine, 1 pièce. Demi-étage: Mezz donnant sur grenier. Etage: 2 ch, autre petite pièce et grenier. Cave voutée. Pas de chauff central, pas sanitaires, état passable. Grange avec cave voutée sous partie et petites dépendances. Jardin clos de murs.  
**56 180 €**  
**53 000 € + honoraires de négociation : 3 180 € soit 6 % charge acquéreur**



**VENDEUVRE SUR BARSE**

RÉF. V1099T. Route de Brienne, parcelles de terrain constructibles 2410m<sup>2</sup> et non constructibles 3056m<sup>2</sup>, soit 5466m<sup>2</sup>.

**106 000 €**  
**100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur**

## SELAS JONQUET, CHATON et de CLARENS-JONQUET

11 rue Paul Dubois - BP 60278 - 10006 TROYES CEDEX

Tél. 03 25 82 65 66 - florence.barbou.10003@notaires.fr - jonquet-chaton-troyes.notaires.fr/



**TROYES - RÉF. 10376/1106. ANATOLE FRANCE**  
- Anatole France proche Hôpital : Cet appartement dont le balcon redonne sur un parc se compose d'un il possède également une cave. Il est vendu avec un garage. Copropriété de 204 lots, 604€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G Coût annuel d'énergie de 1580 à 2170€ - année réf. 2021.\* **80 560 €**  
76 000 €+ honoraires de négociation : 4 560 € soit 6 % charge acquéreur



**TROYES - RÉF. 10376/1120. PAIX**  
- Appartement, Secteur Paix : découvrez cet appartement de 7 pièces de 166,23 m<sup>2</sup> et de 250 m<sup>2</sup> de jardin privatif Copropriété de 81 lots, 8400€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 2480 à 3400€ - année réf. 2021.\* **424 000 €**  
400 000 €+ honoraires de négociation : 24 000 € soit 6 % charge acquéreur



**STESAVINE - RÉF. 10376-1103.** Maison T7 de 127,44 m<sup>2</sup> sur terrain de 553 m<sup>2</sup>. 4 chambres et un bureau. Sdb. Garage. Chauffage gaz. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 2203 à 2981€ - année réf. 2021.\* **206 700 €**  
195 000 €+ honoraires de négociation : 11 700 € soit 6 % charge acquéreur



**MONTREUIL SUR BARSE - RÉF. 10376/1097. COEUR DE VILLAGE** - Proche Lacs et Forêt d'Orient, propriété familiale (ayant presbytère) terrain plus de 3500 m<sup>2</sup>: Maison ppale 280 m<sup>2</sup> avec vaste réception 60 m<sup>2</sup>, salon de lecture, belles cheminées, 5 ch. Parquet, boiseries anciennes, tomettes, pierres. Piscine chauffée, pool house, terrasse en pierre. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 6170 à 8400€ - année réf. 2021.\* **445 000 €**  
430 000 €+ honoraires de négociation : 15 000 € soit 3,49 % charge acquéreur



**TROYES - RÉF. 10376/1111. HOPITAL** - Vente d'un appartement avec un balcon, séjour double et deux chambres dans le secteur de l'hôpital. Environnement calme proche des commerces et des écoles Il comprend également une cave et un garage Copropriété de 144 lots, 3780€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 1350 à 1880€ - année réf. 2021.\* **98 050 €**  
92 500 €+ honoraires de négociation : 5 550 € soit 6 % charge acquéreur



**LA CHAPELLE ST LUC - RÉF. 10376/1116. HAMEAU DE SAINT LUC** - Maison 5 pièces 90 m<sup>2</sup> construite de plain pied avec uniquement garage accolé, compr : 3 chambres. Chauffage alimenté au gaz. Jardin de 799 m<sup>2</sup> et une terrasse (15 m<sup>2</sup>) un gain de confort et d'espace bienvenu. Elle est en très bon état général. **185 500 €**  
175 000 €+ honoraires de négociation : 10 500 € soit 6 % charge acquéreur



**TROYES - RÉF. 10376/1114. MOLINE** - Maison 5 pièces, surf hab 108,22 m<sup>2</sup>, compr: Rdc: entrée, cuisine, 1 chambre, salle de bains et douche, séjour, salon, wc. 1er étage: 2 chambres, wc. Excellent état général. Chauffage gaz. Jardin 647 m<sup>2</sup>, garage et 1 place parking, remise. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1480 à 2040€ - année réf. 2021.\* **233 200 €**  
220 000 €+ honoraires de négociation : 13 200 € soit 6 % charge acquéreur



**FLACY (89) - RÉF. 10376-1096.** Maison 6 pièces sur un terrain de 2311 m<sup>2</sup> offre également la possibilité d'aménagement supplémentaire grâce à son garage de 98 m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 2870 à 3930€ - année réf. 2021.\* **212 000 €**  
200 000 €+ honoraires de négociation : 12 000 € soit 6 % charge acquéreur

## OFFICE VICTOR HUGO, COSSARD MARTIN DAMAY

30 bd Victor Hugo - BP 704 - 10001 TROYES CEDEX - Tél. 03 25 82 66 56

office30vh@notaires.fr - negociation.10059@notaires.fr - cossard-martin-damay-censier.notaires.fr/



**LA CHAPELLE ST LUC - RÉF. 10378/1107.** Appt d'une surface de 54m<sup>2</sup> au rdc comprenant : une entrée, une cuisine équipée, un salon-séjour, 1 salle d'eau, un wc, une chambre Copropriété de 58 lots, 2100€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 920 à 1290€ - année réf. 2022.\* **61 500 €**  
58 000 €+ honoraires de négociation : 3 500 € soit 6,03 % charge acquéreur



**TROYES - RÉF. 10378/1079.** Appartement d'une surface de 45m<sup>2</sup> avec jardin de 14m<sup>2</sup> en rdc, possédant une place de stationnement : cuisine ouverte sur salon, salle d'eau avec wc, chambre Logement loué jusqu'en mars 2025 pour 495 € dont 40 € de charges Résidence de 2013 Copropriété de 31 lots, 720€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : B. **121 500 € (honoraires charge vendeur)**



**ORIGNY LE SEC - RÉF. 10378/1131.** Maison sur sous-sol d'une surface d'environ 118m<sup>2</sup> comprenant : Au rdc : une entrée, une cuisine, un salon-séjour, une salle de bain, un wc Au 1er : un palier desservant 3 chambres Terrain de 3539m<sup>2</sup>. **153 000 €**  
145 000 €+ honoraires de négociation : 8 000 € soit 5,52 % charge acquéreur



**ROUILLY ST LOUP - RÉF. 10378/1122.** Maison, surface env 156m<sup>2</sup> compr: Au rdc : Entrée, salon-séjour de 37m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine équipée, salle d'eau, wc, cellier. 1er Etage : 3 chambres, salle de bain, wc. 2ème étage : 1 chambre, grenier. Sous sol, terrain de 655m<sup>2</sup> CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 2620 à 3590€ - année réf. 2022.\* **214 900 €**  
205 000 €+ honoraires de négociation : 9 900 € soit 4,83 % charge acquéreur



**ST PARRÉS AUX TERTRES - RÉF. 10378/1132.** Maison surface environ 230m<sup>2</sup> compr : Rdc : Entrée, salon-séjour 80m<sup>2</sup> avec insert, cuisine, 1 chambre, wc, chauffage, garage. Au 1er : Couloir, cuisine équipée, salle de bain, wc, 3 ch. Au 2ème: Grenier 70m<sup>2</sup> isolé à aménager Terrain 1377m<sup>2</sup> CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 2600 à 3600€ - année réf. 2022.\* **398 000 € (honoraires charge vendeur)**



**TROYES - RÉF. 10378/1139. CATHÉDRALE** - Appart, plein coeur du bouchon proche cathédrale, 2<sup>e</sup> étage sans ascenseur, surf 38m<sup>2</sup> compr: Salon-séjour av cuisine équipée, 1 ch, sde av wc. Idéal investisseur (location tourisme ou étudiante), aucun travaux à prévoir. Chaudière neuve Copropriété sécurisée. Cave Copropriété de 28 lots, 960€ de charges annuelles. **110 000 € (honoraires charge vendeur)**



**TROYES - RÉF. 10378/1140.** Appartement à rénover au 5<sup>e</sup> étage avec ascenseur, env 109m<sup>2</sup> comprenant : Entrée, salon-séjour, balcon, cuisine, salle de bain, salle d'eau, wc, 3 chambres Cave, garage Copropriété de 100 lots, 2280€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1310 à 1800€ - année réf. 2022.\* **174 100 €**  
165 000 €+ honoraires de négociation : 9 100 € soit 5,52 % charge acquéreur



**PAYNS - RÉF. 10378/956.** Maison d'une surface de 180m<sup>2</sup> sur sous sol comprenant : Au rdc : entrée, cuisine, salon-séjour, salle de bain, une chambre, wc Au 1<sup>er</sup> : palier, deux chambres, salle de bain, bureau, et mezzanine sous-sol, terrain de 2500m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : F **180 500 € (honoraires charge vendeur)**



**ST OULPH - RÉF. 10378/1141.** Maison environ 104m<sup>2</sup> compr: Au rdc : Entrée, salon-séjour avec insert de 36m<sup>2</sup>, cuisine équipée, lingerie, 1 pièce de 19m<sup>2</sup> (pouvant servir de cabinet pour une profession libérale). 1er étage : 3 chambres, et 1 dressing, wc. Appentis CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1460 à 2030€ - année réf. 2023.\* **148 000 € (honoraires charge vendeur)**



**TROYES - RÉF. 10378/1138.** Maison surface d'environ 51m<sup>2</sup> comprenant : Au rdc : une cuisine équipée ouverte sur le salon, une chambre, une salle d'eau, un wc Au 1er : un palier, une chambre Un terrain de 166m<sup>2</sup> CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 710 à 1020€ - année réf. 2022.\* **170 000 € (honoraires charge vendeur)**

**LUYERES - RÉF. 10378/994.** Terrain non viabilisé de 1330m<sup>2</sup>. **50 300 €**  
47 000 €+ honoraires de négociation : 3 300 € soit 7,02 % charge acquéreur

**SELARL B. PAUPE, N. PAUPE et V. POUILLON**  
4 rond Point Patton - BP 4019 - 10013 TROYES CEDEX  
Tél. 03 25 73 94 14 - ppp@notaires.fr - ppp.notaires.fr/

**APPARTEMENTS**

**TROYES - RÉF. 10010/334. RUE DE LA VISITATION** - 28 rue de la Visitation, ds petit immeuble, appt Rdc, compr: Entrée, WC, pièce de vie av coin cuis aménagée, sd'eau av fenêtre, sàm (ou chambre), ch. Garage en tôle sur l'arrière pour petite voiture et cave. Copropriété de 3 lots, 1080€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 1380 à 1900€ - année réf. 2021.\* **67 000 €** (honoraires charge vendeur)

**ST ANDRE LES VERGERS - RÉF. 10010/340. RUE CHARLES DERNUET** - Appt T4, rue Charles Darnet, copropriété bon standing av ascenseur, compr: Entrée par porte blindée, cuis A/E avec cellier, grd séj av balcon, 2 ch av placards, sdb, WC séparé, cave, garage. Huisseries PVC double vitrage av stores électr. Copropriété de 941 lots, 2494€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 1010 à 1410€ - année réf. 2021.\* **124 960 €**  
**119 000 € + honoraires de négociation : 5 960 € soit 5,01 % charge acquéreur**

**TROYES - RÉF. 10010/302. RUE DE TURENNE** - Troyes bouchon, rue de Turenne et 5 rue Vauluisan, Aubé, 10, Dans petite copropriété sans charges (hormis eau), appt F4 de 76 m<sup>2</sup> en duplex (2ème et 3ème étage mansardé) Copropriété de 12 lots, 360€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1051 à 1423€ - année réf. 2021.\* **155 000 €** (honoraires charge vendeur)

**TROYES - RÉF. 10010/338. MISSION** - 30 rue de la mission, résidence bon standing, appart 5 pièces 118,25 m<sup>2</sup>, 3 ch. (actuellement 2 chambres et un bureau ouvert sur séjour) Jardin 74 m<sup>2</sup> et terrasse (30 m<sup>2</sup>). Cave de 22 m<sup>3</sup>. Petit immeuble de 3 étages. Excellent état général. 2 garages. Copropriété de 4 lots, 4680€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 2000 à 2600€ - année réf. 2021.\* **239 000 €**  
**228 654 € + honoraires de négociation : 10 346 € soit 4,52 % charge acquéreur**

**MAISONS**

**LA CHAPELLE ST LUC - RÉF. 10010/347. RUE DES MYROSOTS** - Maison mitoyenne 5 pièces de 105 m<sup>2</sup>, terrain 487 m<sup>2</sup>, compr: Salon, sàm, cuisine, WC séparé, salle de douches et 4 chambres. Chauffage central au gaz. Garage. Maison à rafraîchir. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 2100 à 2900€ - année réf. 2021.\* **149 900 €** (honoraires charge vendeur)

**MUSSY SUR SEINE - RÉF. 10010/341. MAISON 6 PIÈCES DE 98 M<sup>2</sup>** - à rénover, compr: 3 ch et salle de bains. Terrain 255 m<sup>2</sup>. Cave. L'École Primaire Henri Chantavoine est implantée à moins de 10 minutes à pied. Boulangerie, commerce, supermarché, épicerie et boucherie charcuterie dans les environs. CLASSE ENERGIE : E **41 340 €**  
**39 000 € + honoraires de négociation : 2 340 € soit 6 % charge acquéreur**

**TROYES - RÉF. 10010/342. RUE BLANCHARD** - Maison 4 pièces 75 m<sup>2</sup>, 3 rue Blanchard. Rdc : Entrée sur pièce de vie avec un poêle à bois et coin cuisine ouvert, salle d'eau, buanderie et WC séparé. Petite véranda accès terrasse. Etage: 3 ch mansardées dont 2 équipées climatisation. Terrain 200 m<sup>2</sup>. Garage auvent. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 2040 à 2820€ - année réf. 2021.\* **146 800 €**  
**140 000 € + honoraires de négociation : 6 800 € soit 4,86 % charge acquéreur**

**TROYES - RÉF. 10010/336. PAIX** - Maison de 7 pièces de 150 m<sup>2</sup>, 5 chambres dont 1 en Rdc avec salle d'eau attenante. Etage: 4 ch et 1 salle de bains. Chauffage central gaz avec chaudière Viessmann à condensation récente. Terrain 598 m<sup>2</sup>. Bon état général. Garage qui peut après quelques petits travaux être double. La porte est électrique. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 2000 à 2800€ - année réf. 2021.\* **340 240 €**  
**326 000 € + honoraires de négociation : 14 240 € soit 4,37 % charge acquéreur**

**TROYES - RÉF. 10010/348. GARE** - Maison de Maître 211 m<sup>2</sup>, terrain 643 m<sup>2</sup>, compr: Rdc: Double séjour, salle à manger, cuisine, terrasse et jardin. 1er étage, 3 ch avec 2 sde et sdb. Au 2ème mansardé : 3 ch, WC, salle de jeux. Sous sol avec chaufferie, atelier et cave à vins. Chauffage central, chaudière récente. Panneaux photovoltaïques. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 2299 à 3190€ - année réf. 2021.\* **570 000 €** (honoraires charge vendeur)

**LOCATION**

**TROYES - RÉF. 10010/346. RUE DE LA HAUTE CHARME** - Appartement T3 de 42 m<sup>2</sup>, Rue de la Haute Charme, compr: Séjour avec cuisine ouverte, 2 chambres, salle de bains, WC séparé. Chauffage électrique. Loyer : 545/mois+15 € charges Montant du dépôt de garantie : 545 € Frais de rédaction d'acte et honoraires de location : env 1 mois de loyer CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 810 à 1130€ - année réf. 2021.\* **Loyer 560 €/mois CC dont charges 15 € + dépôt de garantie 545 €**

**TERRAIN À BÂTIR**

**ST LYE - RÉF. 10010/162. RUE DU MOULIN**, terrain à bâtir en rectangle de 4.866 m<sup>2</sup>, non viabilisé avec chemin d'accès. Le terrain a été fouillé. L'assainissement est individuel. **313 200 €**  
**300 000 € + honoraires de négociation : 13 200 € soit 4,40 % charge acquéreur**

**MAISON**

**LOUZE (52) - RÉF. 10010/337. LOUZE - RIVES DERVAOISE**, Haute Marne, Hameau de Louze, 31 Grande Rue, maison en pan de bois, couverte de bardeaux, de 160 m<sup>2</sup> habitable, avec confort succinct, à rénover en totalité. CLASSE ENERGIE : DPE exempté. **50 000 €** (honoraires charge vendeur)

**SCP MANDRON, MAILLARD et BELLET**

15 quai Lafontaine - 10000 TROYES

Tél. 03 25 43 43 80 ou 06 02 71 82 18 - karine.delorme.10061@notaires.fr mandron-maillard-bellet-mazure-jacquot.notaires.fr/



**TROYES - RÉF. 10377/775.** Secteur 1er mai, résidence standing avec ascenseur. T4 au 5ème étage compr: Séjour salon avec balcon, cuisine aménagée balcon, 2ch, salle de douche, toilette, cellier. Cave et garage. fenêtres double vitrage pvc. Habitable de suite. Copro sécurisée. budget prévisionnelle 2646 € chauffage collectif eau chaude et froide et copro. Copropriété de 50 lots, 2646€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1500 à 1600€ - année réf. 2021.\* **115 460 €**  
**110 000 € + honoraires de négociation : 5 460 € soit 4,96 % charge acquéreur**

**TROYES - RÉF. 10377/788.** Résidence bon standing de 2007. Appt T3 avec belle terrasse couverte, compr: Belle entrée avec vestiaire, séjour avec cuisine ouverte, très lumineux, 2 ch, salle de bains, toilette séparé. 1 place parking. Chauff électr. Bien rare. Copropriété de 40 lots, 1058€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1054 à 1426€ - année réf. 2021.\* **141 360 €** (honoraires charge vendeur)



**TROYES - RÉF. 10377/791. CENTRE VILLE** - Appt T5 compr: Entrée, beau séj sal av balcon donnant sur parc verdoyant, cuis, 3 ch dt 1 av sdb attenante, sdd, wc. Placds dans dégagement et dressing. Belle cave, gge dble en s-sol. Copro de 25 lots, 2328€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1310 à 1800€ - année réf. 2021.\* **174 100 €**  
**165 000 € + honoraires de négociation : 9 100 € soit 5,52 % charge acquéreur**

**ST ANDRE LES VERGERS - RÉF. 10377/787.** maison T5 sur s6sol total. Rdc: Beau séj sal av chem, sdb, cuis, toilette. 1<sup>er</sup> étage: 3 ch. Grenier possibilité agrandir chambres et créer sdb. Jardin clos. Secteur proche hôpital et utt. Chauff gaz et chem. travaux à prévoir. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 2170 à 3000€ - année réf. 2021.\* **177 620 €**  
**170 000 € + honoraires de négociation : 7 620 € soit 4,48 % charge acquéreur**

**ST PARRIS AUX TERTRES - RÉF. 10377/790.** Maison sur s-sol total compr: Entrée plain pieds, 1 ch. 1<sup>er</sup> étage: Entrée, beau séj sal donnant jardin, cuis, 2 ch, sdd et toilette. Joli terrain de 800m<sup>2</sup>. Bon état général à rafraîchir. Chauff électr récent et climatisation, construction traditionnelle. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1560 à 2110€ - année réf. 2021.\* **239 780 €** (honoraires charge vendeur)

**TANGRAM-NOTAIRES, Mes DELAVIGNE, BRUNEAU, KOSMAC et LEROY**

marc.rouillot.gdblh@notaires.fr - chloe.leclert.10038@notaires.fr

9 faubourg de Bourgogne  
BP 36 - 10110 BAR SUR SEINE  
Tél. 06 76 48 74 47

**LES RICEYS - RÉF. 10361/4196.** Propriété viticole, excellent état, composée d'une habitation de 260 m<sup>2</sup> avec partie gîte, chauffage géothermie, cave voûtée 15000 bouteilles, hangar viticole. Sur 1257 m<sup>2</sup> de terrain. CLASSE ENERGIE : B - CLASSE CLIMAT : A Coût annuel d'énergie de 1190 à 1600€ - année réf. 2021.\* **442 125 €**  
**425 000 € + honoraires de négociation : 17 125 € soit 4,03 % charge acquéreur**

**VENDEUVRE SUR BARSE - RÉF. 10361/4198.** Pavillon traditionnel de 94 m<sup>2</sup> sur sous-sol total, cuisine, salon-séjour avec conduit de cheminée, 3 chambres, salle de bains, wc. Etage aménageable de 59 m<sup>2</sup>. Sur 656 m<sup>2</sup> de terrain. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1565 à 2117€ - année réf. 2021.\* **155 420 €**  
**148 000 € + honoraires de négociation : 7 420 € soit 5,01 % charge acquéreur**

**VILLE SUR ARCE - RÉF. 10361/4195.** Maison en pierre de 167 m<sup>2</sup> à rénover, cuisine aménagée, salon, salle à manger, 5 chambres, salle d'eau, 2 wc. Cave voûtée. Atelier. Chauffage fioul. Sur 911 m<sup>2</sup> de terrain clos. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 2610 à 3570€ - année réf. 2021.\* **141 900 €**  
**135 000 € + honoraires de négociation : 6 900 € soit 5,11 % charge acquéreur**

11 rue Georges Furier  
10260 ST PARRIS LES VAUDES  
Tél. 06 71 48 72 76

**CLEREFY - RÉF. 1036102/4181.** FERMETTE A RENOVER et ac cuisine, séjour, 2 chbres, bureau, wc, SDE, Dépendance, Ancienne écurie, Grange, Jardin. CLASSE ENERGIE : DPE vierge. **167 850 €**  
**160 000 € + honoraires de négociation : 7 850 € soit 4,91 % charge acquéreur**

**ST JULIEN LES VILLAS - RÉF. 1036102/4195.** PAVILLON T6: RDC : Entrée par véranda, séjour/salon av cheminée, cuisine, 2 ch, WC, SDB, bureau, buanderie. 1er étage : 2 ch, pièce au-dessus garage, appentis pour véhicule. Terrasse. CC gaz ville et cheminée insert et poêle à bois, assainissement collectif. - Jardin de clos et arboré. CLASSE ENERGIE : C - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 940 à 1350€ - année réf. 2021.\* **260 000 €**  
**250 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 4 % charge acquéreur**

**CLEREFY - RÉF. 1036102/4175.** TERRAIN A BATIR CLOTURE avec compteur d'eau sur place et l'assainissement collectif et EDF sur la rue, HORS LOTISSEMENT et LIBRE CONSTRUCTEUR façade sur rue de 25m et de forme rectangulaire. **82 600 €**  
**78 862 € + honoraires de négociation : 3 738 € soit 4,74 % charge acquéreur**

## SCP DE VREESE-MATHIEU, Notaires associés

58 rue Gambetta - 10360 ESSOYES

Tél. 03 25 38 38 80 - office.devreese-mathieu@notaires.fr - devreese-essoyes.notaires.fr/

**EGUILLY SOUS BOIS**

RÉF. 10043-368142. Ensemble de 2 maisons et dépendances en partie à rénover. Hab. ppale: cuis am, sèj chem, sde et wc.

Double vitrage sur la totalité des huis. 2nd hab: pièces en rdc, 4 ch à l'étage. L'ensemble à rénover. Petite maison indép. de 2 pièces et cellier, grange, vinée, remise et bûcher. Jardin clos et arboré 3369m². **157 000 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,67 % charge acquéreur

**LANDREVILLE -**

RÉF. 10043-944296. **CENTRE BOURG** - Maison de village entièrement rénovée comprenant : Entrée, cuisine, séjour avec poêle à bois, salon. Etage : 2 chambres en

enfilades, salle d'eau et WC, grenier sur l'ensemble en partie aménagée. Cave sous partie. Toiture récemment rénovée, fenêtres double vitrage, isolation refaite, Habitable sans frais. **CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B**

**97 500 €**

92 000 € + honoraires de négociation : 5 500 € soit 5,98 % charge acquéreur

**LANDREVILLE -**

RÉF. 10043-938115. Maison de village à rafraîchir compr :Rdc: Entrée, cuisine repas av cheminée, séjour av cheminée, chambre, cellier-buanderie, WC. Etage : 2 ch,

bureau ou ch amis, sdb, grenier. Grange usage garage, grenier, cave voutée, cour devant et jardin clos et paysagé. Chauff central fuel, assainissement collect tout à l'égout. Ens superfl 1226m². **189 000 €**

180 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 5 % charge acquéreur

**MUSSY SUR SEINE -**

RÉF. 10043-1016602. Pavillon plain-pied dans lotissement: Cuisine, séjour double parquet chêne, 3 ch, sdb, WC. Garage, bureau, s-sol av bûcher, atelier, chaufferie, abri jardin. Jardin clos. Chauff central bois et fioul, assainissement collectif. Hab de suite.

Vente interactive, enchère par pas de 2.000 € à l'ouverture de la salle. Visite et demande d'agrément à effectuer à l'Etude. **CLASSE ENERGIE : F**

**84 000 €**

80 000 € + honoraires de négociation : 4 000 € soit 5 % charge acquéreur

**NEUVILLE SUR SEINE -**

RÉF. 10043-920330. Maison de village à rafraîchir compr: Rdc: entrée, cuisine, séjour avec poêle, salle d'eau, wc. A l'étage : 2

chambres. Grange en retour, cave voutée, cour devant et jardin à l'arrière. (230m²) Garage ind et potager non attenant. Huisseries double vitrage, chauff central fuel, assainissement collectif. **63 600 €**

60 000 € + honoraires de négociation : 3 600 € soit 6 % charge acquéreur

**ESSOYES -**

RÉF. 10043-943643. Ensemble bureaux de plain-pied, zone commerciale, prox centre Bourg: Espace accueil clientèle bureau, 2 bureaux fermés, wc et douche, local technique. Nombreux stationnements et commerces alentours. Copro de 7 lots. Surf loi carrez : 74m².valeur

locative : 1.400 euros H.T/Mois. Taux de rendement d'environ 14% frais d'acte inclus. **101 700 €**

96 000 € + honoraires de négociation : 5 700 € soit 5,94 % charge acquéreur

**ESSOYES -**

RÉF. 10043-932875. **CENTRE BOURG** - Proximité de tous commerces, ravissant T2 état impeccable et lumineux, 1er étage d'une petite copropriété,

compr: Entrée, cuisine ouverte sur séjour, chambre, salle d'eau et WC. Facilité de stationnement. Loyer 350€ charges comprises de 20€ (Parties communes). Frais de bail et état des lieux: 195€ TTC. **1**

Loyer **330 €/mois CC**



RÉF. 10043-1006377. Terrain à bâtir, surface de 1400m². Façade d'environ 28m. Viabilités sur rue : eau, électricité et tout à l'égout (à raccorder) **1**

**19 500 €**

18 000 € + honoraires de négociation : 1 500 € soit 8,33 % charge acquéreur

## Me J. LAPIERRE

etude.lapierre@notaires.fr

32 rue Victor Hugo - BP 10 - 10110 BAR SUR SEINE  
Tél. 03 25 29 80 47

**TROYES -**

RÉF. 10063/1175. **HOPITAL** - Appartement F4 bis au 6ème étage, quartier de l'hôpital, prox commerces et bus, compr : Entrée av placards, cuisine aménagée av cellier, séjour lumineux av rangements, vu sur parc, 3 ch, salle de bains et WC séparés, cave. Fenêtres PVC double vitrage Chauff ind gaz. Ascenseur. Stationnement. Copropriété de 258 lots, 1313€ de charges annuelles. **CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D** Coût annuel d'énergie de 1096 à 1482€ - année réf. 2021.\*

**84 400 €**

80 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 5,50 % charge acquéreur

**ST ANDRE LES VERGERS -**

RÉF. 10063/1170. Idéal activité tertiaire. Bâtiment usage bureaux. Rdc : grand hall d'accueil, 15 bureaux, WC, cuisine, locaux archives. Etage : 13 bureaux, salle

réunion av balcon, WC, locaux archives. Parkings. Pas de copropriété, bâtiment situé au fonds d'allée, secteur calme, libre de suite. Proximité rocade. **1 393 600 €**

1 340 000 € + honoraires de négociation : 53 600 € soit 4 % charge acquéreur

**BOURGUIGNONS -**

RÉF. 10063/1161. Une parcelle en nature de terrain à bâtir, pour une superficie totale de 1609 m², actuellement occupée par du taillis. **17 040 €**

16 000 € + honoraires de négociation : 1 040 € soit 6,50 % charge acquéreur

**THIEFFRAIN -**

RÉF. 10063/1171. Un terrain à bâtir d'une superficie totale de 909 m². Non viabilisé. Assainissement individuel sur toute la commune. Étude géotechnique réalisée. **19 362 €**

18 180 € + honoraires de négociation : 1 182 € soit 6,50 % charge acquéreur

35 grande Rue - 10210 CHAOURCE  
Tél. 03 25 40 11 14

**CUSSANGY -**

RÉF. 10063/1188. Ancien presbytère à rénover, comprenant : Une entrée, un salon, une cuisine avec arrière cuisine, deux chambres, un bureau, une salle d'eau, un WC. Grenier aménageable sur l'ensemble. Cave sous partie. Dépendances : deux granges. Un terrain d'une superficie de 1000 m² se situe derrière le bien sans vis à vis. **CLASSE ENERGIE : DPE vierge.** **79 125 €**

75 000 € + honoraires de négociation : 4 125 € soit 5,50 % charge acquéreur

**PARGUES -**

RÉF. 10063/1168. Une maison à rénover en totalité, comprenant trois pièces avec étage, cave et garage indépendant. Jardin derrière. **CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : C** Coût annuel d'énergie de 2872 à 3886€ - année réf. 2021.\*

**31 950 €**

30 000 € + honoraires de négociation : 1 950 € soit 6,50 % charge acquéreur

**MAISONS LES CHAOURCE -**

RÉF. 10063/1136. Terrain à bâtir d'une superficie totale de 1 727 m². Le terrain n'est pas raccordé mais l'eau et l'électricité passent à proximité. La commune n'est pas située dans une zone inondable et n'est pas exposée aux retrait-gonflement des sols argileux. **36 743 €**

34 500 € + honoraires de négociation : 2 243 € soit 6,50 % charge acquéreur

**SENNEVOIS LE BAS (89) -**

RÉF. 10063/1180. Terrain à bâtir d'une superficie totale de 4.751 m², à diviser en maximum trois lots (non encore déterminés). Terrain non viabilisé, pour un prix de 12 €/m². **60 135 €**

57 000 € + honoraires de négociation : 3 135 € soit 5,50 % charge acquéreur

# BIENTÔT CHEZ VOUS



Des annonces immobilières  
de notaires dans toute la France

immo not  
BIENTÔT CHEZ VOUS !

# LISTE DES NOTAIRES PARTICIPANT AU MAGAZINE DANS LES ARDENNES

**Notaires Champagne-Ardenne** est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la Chambre des Notaires des Ardennes  
132 avenue Charles-Boutet - BP 358 - 08105 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES - Tél. 03 24 56 03 29  
Fax 03 24 56 14 02 - mail : [chambre.notaires.08@notaires.fr](mailto:chambre.notaires.08@notaires.fr) - [www.chambre-interdep-08-10-51.notaires.fr](http://www.chambre-interdep-08-10-51.notaires.fr)

## ASFELD (08190)

### SARL OFFICE NOTARIAL SUD ARDENNES

27 rue Chanteraine - BP 03  
Tél. 03 24 72 95 59  
Fax 03 24 72 91 38  
[delannoy.jacques@notaires.fr](mailto:delannoy.jacques@notaires.fr)

## ATTIGNY (08130)

### SCP Pascale GUERIN et Damien DELEGRANGE

8 place Charlemagne  
Tél. 03 24 71 22 33  
Fax 03 24 71 42 13  
[guerin-delegrange-attigny@notaires.fr](mailto:guerin-delegrange-attigny@notaires.fr)

## CHARLEVILLE MEZIERES (08000)

### SELARL OFFICE NOTARIAL D'ARCHES

1 bis rue de Lorraine - BP 69  
Tél. 03 24 57 64 64  
Fax 03 24 57 51 83  
[officearches.08066@notaires.fr](mailto:officearches.08066@notaires.fr)

### Me Dominique LAURENT

11 Rue de Lorraine - BP 222  
Tél. 03 24 57 31 95  
Fax 03 24 58 29 25  
[dominiquelaurent@notaires.fr](mailto:dominiquelaurent@notaires.fr)

### SCP Robert MOUZON, Jean-Paul CATTELAIN et Alexandre MOUZON

43 rue Madame de Sévigné  
Tél. 03 24 56 23 66  
Fax 03 24 59 26 59  
[office.notarial.mouzon@notaires.fr](mailto:office.notarial.mouzon@notaires.fr)

## CHEMERY CHEHERY (08450)

### Me Etienne WELTER

20 rue Nationale  
Tél. 03 24 35 40 33  
Fax 03 24 35 44 56  
[etienne.welter@notaires.fr](mailto:etienne.welter@notaires.fr)

## GIVET (08600)

### SELURL Camille HUGET

3 place Méhul  
Tél. 03 24 42 01 26  
[negotiation.08038@notaires.fr](mailto:negotiation.08038@notaires.fr)

## MOUZON (08210)

### Me Lionel BIHIN

1 place de l'Abbatiale - BP 4  
Tél. 03 24 26 10 20  
Fax 03 24 26 18 58  
[etude.bihin.secretariat@notaires.fr](mailto:etude.bihin.secretariat@notaires.fr)

## NOUZONVILLE (08700)

### SCP Corinne VILLEMIN et Christelle JANIK

37 Rue de Chanzy - BP 49  
Tél. 03 24 53 80 35  
Fax 03 24 53 33 50  
[corinne.villemin@notaires.fr](mailto:corinne.villemin@notaires.fr)

## RETHEL (08300)

### SELARL Vetea GRIMOD et Ludivine MARCHAND

8 Avenue Gambetta - BP 15  
Tél. 03 24 72 66 70  
Fax 03 24 72 66 71  
[negotiation.08018@notaires.fr](mailto:negotiation.08018@notaires.fr)

### SELARL Arnaud MANGIN

13 place de la République  
Tél. 03 24 38 48 08  
[mangin@notaires.fr](mailto:mangin@notaires.fr)

## ROCROI (08230)

### SELARL SEVERINE FILAINE

3 rue des Jardins de Larame  
Tél. 03 24 54 13 29  
Fax 03 24 54 25 21  
[office.filaine@notaires.fr](mailto:office.filaine@notaires.fr)

## SEDAN (08200)

### Me Stéphan ROSTOWSKY

1 avenue du Maréchal Leclerc  
Tél. 03 24 29 24 30  
Fax 03 24 27 17 44  
[scp.rostowsky@notaires.fr](mailto:scp.rostowsky@notaires.fr)

### Me Maud ZEBERT-LANDRIN

8 place Alsace Lorraine  
BP 70066  
Tél. 03 24 29 14 67  
Fax 03 24 29 64 30  
[maud.zebert-landrin@notaires.fr](mailto:maud.zebert-landrin@notaires.fr)

## SIGNY L'ABBAYE (08460)

### Me Sophie COLLET-MONOD

1 rue de l'Hotel de ville  
BP 5  
Tél. 03 24 52 80 80  
Fax 03 24 52 86 82  
[collet.monod.sophie@notaires.fr](mailto:collet.monod.sophie@notaires.fr)

## VILLERS SEMEUSE (08000)

### Me Agnès DEJARDIN-GIBONI

11 Rue Gambetta  
Tél. 03 24 58 09 05  
[agnes.dejardin-giboni@notaires.fr](mailto:agnes.dejardin-giboni@notaires.fr)

## VOUZIERES (08400)

### SCP Frédéric INFANTINO et Isabelle GALLI-RICOUR

10 rue de l'Aisne  
Tél. 03 24 71 85 44  
Fax 03 24 71 74 39  
[frederic.infantino@notaires.fr](mailto:frederic.infantino@notaires.fr)

**SELARL GRIMOD et MARCHAND**

8 Avenue Gambetta - BP 15 - 08300 RETHEL

Tél. 03 24 72 66 77 - boris.bouchat.08018@notaires.fr  
bettinger-grimod.notaires.fr**RETHEL** - RÉF. 08018-MAIS-2045. **CENTRE VILLE** - MAISON DE PLAIN-PIED DE 2022. AXE REIMS/CHARLEVILLE-MEZIERES, gare (à 1h15 de Paris gare de l'Est et 30 mns en voiture Reims). Maison ind compr: 1 pièce de vie env 77 m² av cuis ouverte équip, cellier, 3 ch dt 1 av dche italienne, sdb, WC. Terrasse ouverte. Proche commerces. CLASSE ENERGIE : B - CLASSE CLIMAT : A Coût annuel d'énergie de 788 à 1066€ - année réf. 2021.\***299 000 €** (honoraires charge vendeur)**SAULX MONCLIN** - RÉF. 08018-MAIS-2037. Maison ind compr: RDC : entrée, WC, sarn, sal-séj m² avec mezz, cuis, cellier, 1 ch, sde et WC. Etage : 2 ch, sdb. Véranda, terrasse bois av piscine 8m²4m, terrain pétanque. Gge. Cave. Dépendce : anc maison av poss stockage et stationnement CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 3610 à 4940€ - année réf. 2021.\***228 600 €** (honoraires charge vendeur)**RETHEL** - RÉF. 08018-MAIS-2057. AXE REIMS/CHARLEVILLE-MEZIERES, gare (à 1h15 de Paris gare de l'Est et 30 mns en voiture Reims). Maison ind de Plain pied, sur s-sol complet compr: RDC : Pièce vie de 41 m², cuis, 3 ch, sdd et WC. Etage : 1 ch, grande pièce av douche. 1 pce aménagée au s-sol. Gge, grande terrasse 68 m². Quartier résidentiel calme CLASSE ENERGIE : D**342 900 €** (honoraires charge vendeur)**SAULX LES RETHEL** - RÉF. 08018-MAIS-2052. Maison mitoyenne RECENTE (30 minutes en voiture Reims), terrasse et jardin sur l'arrière compr: RDC : 1 pce de vie av cuis ouverte, rangement et WC. Etage : couloir, 3 ch, sd'e av WC. Gge pour un véhicule et places de stationnements devant. CLASSE ENERGIE : D**176 000 €** (honoraires charge vendeur)**SAULX MONCLIN** - RÉF. 08018-MAIS-2030. MAISON DE PLAIN-PIED AVEC SOUS-SOL INTEGRAL ET VASTE TERRAIN 4708 m², proche A 34, compr: Cuis ouverte, sal, séj, 2 ch, bur, sd'eau et WC. Sous-sol intégral avec garage pour 2 véhicules légers. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 2140 à 2960€ - année réf. 2021.\***208 000 €** (honoraires charge vendeur)**VIEL ST REMY** - RÉF. 08018-MAIS-2047. MAISON A RENOVER, proche FAISSAULT, A 34 à prox -10 mns gare de Poix-Terron, 25 mns en voiture de Charleville-Mézières et 45 mns en voiture Reims). Maison mitoyenne de 136,1 m² avec gge, terrain 1 359 m². RDC : Cuis, sal-séj, buanderie, chauffage, 1 ch, WC. Etage : Cuis, 3 ch, sde. Grenier, cave, terrasse av jardin.**135 900 €** (honoraires charge vendeur)**SARL OFFICE NOTARIAL SUD ARDENNES**

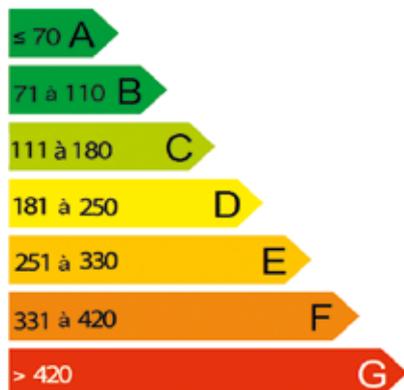
27 rue Chanteraine - BP 03 - 08190 ASFELD

Tél. 03 24 72 95 59 - delannoy.jacques@notaires.fr  
delannoy-jacques.notaires.fr/**LE CHATELET SUR RETOURNE**

RÉF. 021/1711. Proche A34, 18 min Reims, 10 min de Rethel) maison de plain pied sur sous-sol- terrain 1020 m² maison 2002 compr: Cuisine, séjour, 3 ch, sdb, wc, lingerie. S-Sol complet, terrasse, Terrain 1020 m² Montant estimé dépenses annuelles énergie pour usage standard : entre 1710 € et 2370 € (base 01/01/2021). CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1710 à 2370€.

**259 300 €** (honoraires charge vendeur)**SEUIL** - RÉF. 021/1734. PAVILLON DE PLAIN PIED de 110 m² à 10 MIN de Rethel, comprenant : Entrée, cuis ouverte sur séj 31 m², 3 ch, bur, pce de 15 m² (pouvant servir de salle de jeux, dressing...etc), salle de bains, wc grange 123 m² - dépendances - garage terrain de 3499 m² CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1160 à 1640€.**218 100 €** (honoraires charge vendeur)**WITRY LES REIMS (51)** RÉF. 021/1751. MAISON 113 m² avec Garage Maison d'habitation d'une surface de 113 m² comprenant : - RDC : Entrée, cuis, séjour, wc - ETAGE : 4 ch, sdb, salle de douche, placard GARAGE TERRASSE Terrain : 202 m²- dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1110 € et 1560 € (base 01/01/2021) CLASSE ENERGIE : C - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 1110 à 1560€.**259 300 €** (honoraires charge vendeur)

L'étiquette ci-contre indique les différentes lettres attribuées pour la classe énergie dans les annonces immobilières

**Logement économe****Logement énergivore****SCP GUERIN et DELEGRANGE**

8 place Charlemagne - 08130 ATTIGNY

Tél. 03 24 71 22 33

guerin-delegrange-attigny@notaires.fr

**ALLAND'HUY ET SAUSSEUIL** - RÉF. ATT174. Maison à rénover, comprenant : - au rdc : entrée, cuisine, une pièce, salle à manger, salle de bains, WC, cellier, - à l'étage : 2 chambres, - grenier avec deux chambres, - cave, - dépendances, - garage derrière. Le tout sur un terrain de 470 m² CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E**73 472 €**

90 000 €+ honoraires de négociation : 3 472 € soit 4,96 % charge acquéreur

**ATTIGNY** - RÉF. ATT189. Maison à rénover, sur un terrain de 209 m², comprenant : - au rez-de-chaussée : cuisine, une pièce, douche, WC, - à l'étage : deux chambres, - grenier au-dessus CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G**63 172 €**

60 000 €+ honoraires de négociation : 3 172 € soit 5,29 % charge acquéreur

**ATTIGNY** - RÉF. ATT171. Immeuble à usage de commerce et d'hab à rénover, compr: au rdc: bar, salle de réception, cuis, arr cuis, chauffage, 3 W.C.; au 1<sup>er</sup> étage: 4 ch, 2 sdb, un débarras, 2 W.C.; au deuxième étage: 3 ch, un cabigi, grenier; pte cour. CLASSE ENERGIE : DPE vierge.**83 772 €**

80 000 €+ honoraires de négociation : 3 772 € soit 4,71 % charge acquéreur

**ATTIGNY** - RÉF. ATT184. Maison comprenant : - au rez-de-chaussée : couloir, salle à manger, cuisine, buanderie, WC, - à l'étage : 4 chambres, salle d'eau, WC, - grenier au-dessus, - garage. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G**94 072 €**

90 000 €+ honoraires de négociation : 4 072 € soit 4,52 % charge acquéreur

**TOURTERON** - RÉF. ATT188. Maison comprenant : - au rez-de-chaussée : couloir, cuisine, coin douche, coin lavabo, WC, séjour, - au premier étage : palier, deux chambres avec dressing, - cave, - dépendance. Sur un terrain de 298 m² CLASSE ENERGIE : G**51 842 €**

49 000 €+ honoraires de négociation : 2 842 € soit 5,80 % charge acquéreur

**ATTIGNY** - RÉF. ATT187. Immeuble comp : \*1<sup>er</sup> logt libre, au rdc: entrée, cuis, salle de séj, wc, au 1<sup>er</sup> étage: 2 ch, sde avec wc, au 2<sup>e</sup> étage: une ch mans, grenier, cave, pte dépend, terrain, \* 2<sup>e</sup> logt loué (loyer de 380 € par mois), au rdc: salle de séj, cuis, wc, véranda, 1<sup>er</sup> étage: 2 ch, sde, pte dépend, terrain CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F**119 822 €**

115 000 €+ honoraires de négociation : 4 822 € soit 4,19 % charge acquéreur

Le notaire est un **professionnel** du **droit immobilier**Il est, à ce titre, un **intermédiaire de choix** entre les vendeurs et les acquéreursPlus d'informations sur [www.immonot.com](http://www.immonot.com)



# LES FRAIS DE DOSSIER SONT ENCORE EN CONGÉ...

(Seulement jusqu'au 30 septembre 2023)

**C'EST LE MOMENT**

**D'EN PROFITER !**



Venez rencontrer vos conseillers  
sur notre stand Allée Blé N°717  
(À côté de la ferme)



AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT  
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ



**Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

Offre valable du 1er au 30 septembre 2023 pour toute souscription d'un prêt personnel amortissable. Sous réserve d'acceptation de votre dossier par votre Caisse Régionale, prêteur. Vous disposez d'un droit de rétractation. CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU NORD EST - Société coopérative à capital variable - Agréée en tant qu'établissement de Crédit - Société de courtage d'assurances immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurances sous le n° ORIAS 07 022 663 - RCS Reims n° 394 157 085 - Siège social : 25 rue Libergier - 51088 REIMS. IDU ADEME : FR234269\_03LRBN.

# NOUVEAUX CLA

Découvrez-les chez  
AUTOBERNARD



Mercedes-Benz



Mercedes-Benz Etoile Autobernard  
rue jacqueline vernier, 51100 REIMS  
03 26 49 97 77

Nouveau CLA Shooting Brake | Consommations : 5,0-6,6 l/100 km (cycle combiné WLTP); Émissions de CO<sub>2</sub> : 132-151 g/km (cycle combiné WLTP). Nouveau CLA Coupé | Consommations : 4,9-6,5 l/100 km (cycle combiné WLTP); Émissions de CO<sub>2</sub> : 129-147 g/km (cycle combiné WLTP). RCS Etoile Autobernard. 34912430500013



Pour les trajets courts, privilégiez la marche ou le vélo. #SeDéplacerMoinsPolluer