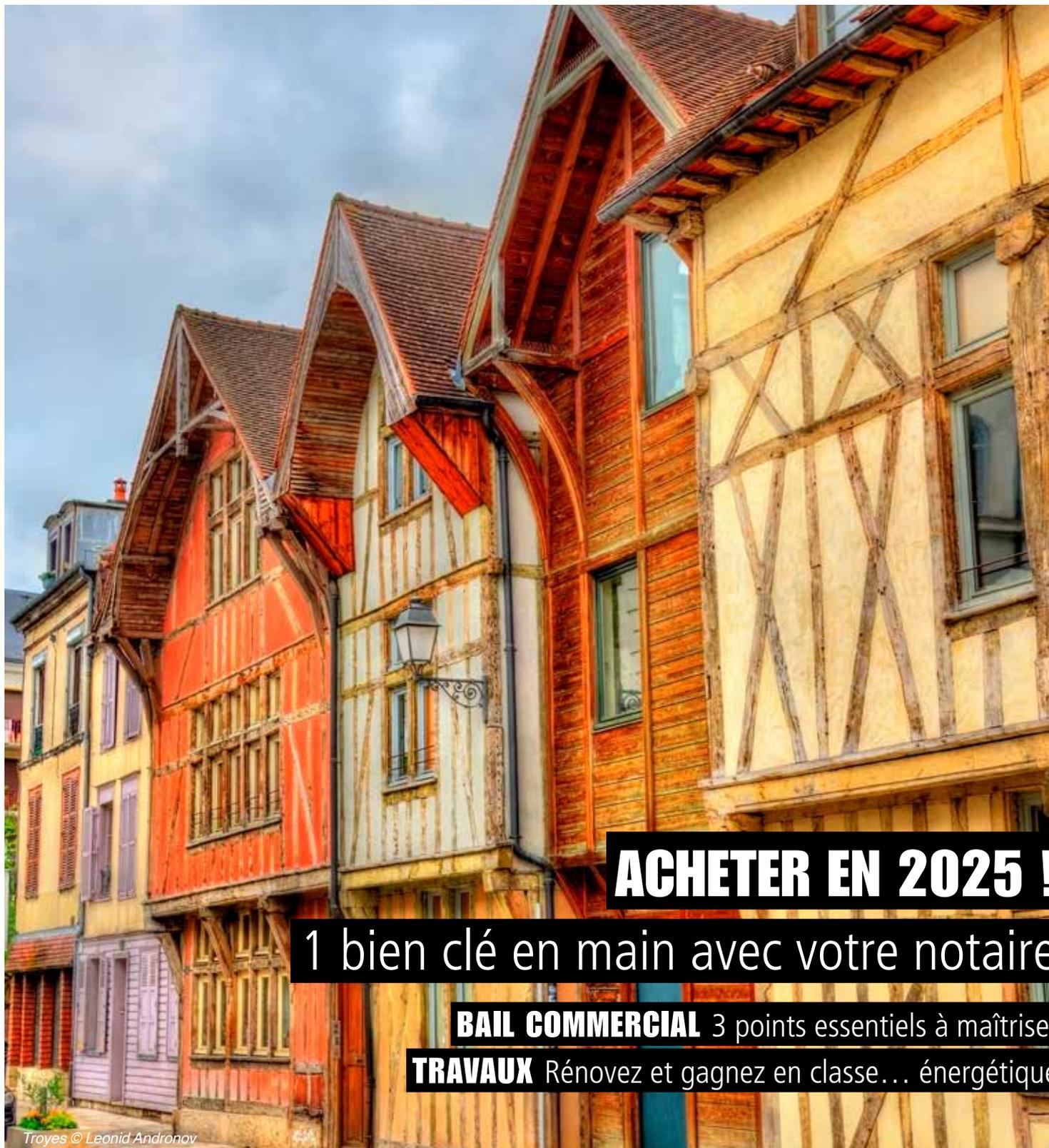


NOTAIRES

CHAMPAGNE ARDENNE

N° 156 - Février 2025

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire



ACHETER EN 2025 !

1 bien clé en main avec votre notaire

BAIL COMMERCIAL 3 points essentiels à maîtriser

TRAVAUX Rénovez et gagnez en classe... énergétique

Troyes © Leonid Andronov



www.chambre-interdep-08-10-51.notaires.fr | Plus d'annonces sur immonot.com

immo not

l'auditeur énergétique

VOS ÉCONOMIES D'ÉNERGIE COMMENCENT ICI !

Un audit énergétique permet d'identifier les travaux nécessaires pour **AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES** de votre logement.

BÉNÉFICIEZ D'AIDES FINANCIÈRES

telle MA PRIME RÉNOV' cumulable avec d'autres aides.

VALORISEZ VOTRE BIEN

Améliorez sa classe énergétique et optimisez la vente ou la location



RGE RECONNU
GARANT
ENVIRONNEMENT



NOS SERVICES

- ✓ **Analyse complète** de l'état énergétique de votre logement.
- ✓ **Rapport détaillé** avec recommandations de travaux.
- ✓ **Accompagnement Ma Prime Rénov' :** Gestion de votre demande d'aides financières.
- ✓ **Suivi de chantier** Contrôle de la bonne exécution et respect des budgets.

Interventions sur maisons individuelles uniquement

**DEVIS
GRATUIT**



CONTACTEZ-NOUS !

☎ 07 88 34 19 51

6 Rue Robert Delloye
51500 Sillery

lauditeurenergetique.fr



8

14

A
B
C
D
E
F
G



IMPRIMÉ
sur du papier
100% recyclé

Sommaire

FLASH INFO	4
MON NOTAIRE M'A DIT	6
DOSSIER	
Acheter en 2025 ! 1 bien clé en main avec votre notaire	8
VRAI/FAUX	
Que reste-t-il de la défiscalisation ?	10
ENCHÈRES INTERACTIVES	
Pilotez la vente de votre maison !	12
IMMO VERT	
Rénovez et gagnez en classe... énergétique	14

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Ardennes	19
Marne	21
Aube	26

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 **19 février 2025**

édito

BIEN À TOIT !

En ce début d'année, il m'appartient de te souhaiter les meilleures réalisations pour 2025. En effet, le contexte immobilier permet de voir l'avenir avec plus de sérénité, enfin !

La principale ombre au tableau concernait les taux d'intérêt, mais ils viennent d'enregistrer un repli significatif. Il faut désormais se baser sur un taux de 3 % pour un emprunt sur 20 ans, à la condition de soigner son dossier emprunteur. Pour mémoire, la valeur moyenne se situait à 4,3 % en novembre 2023 (source Observatoire crédit logement/CSA). Parallèlement, les prix des maisons et des appartements viennent respectivement d'enregistrer un recul de -5 % sur un an au 4^e trimestre 2024, selon la note de conjoncture des notaires de France. D'après les projections des notaires sur les prix signés dans les avant-contrats, la baisse devrait s'atténuer de manière significative pour se limiter à -2 % environ à l'horizon du premier trimestre 2025...

Dans ce contexte qui associe un repli du niveau des prix et des taux de crédit, la bonne résolution de l'année consiste à acheter un bien immobilier. Qu'il s'agisse d'investir pour se loger ou pour générer de la rentabilité, la Pierre demeure un actif solide. Elle permet de disposer de liquidités en cas de besoin, de sécuriser l'avenir de son conjoint, d'accorder des moyens pour aider les siens...

Aussi, il semble tout à fait d'actualité de se rapprocher du notaire pour rechercher un bien de qualité. Le stock de produits en fichier reste encore bien achalandé ; et les conditions de négociation avec les vendeurs semblent assez facilitées, mais pour quelle durée...

Ce millésime 2025 paraît idéal pour faire l'acquisition de ce bien qui va servir de toit !

Meilleurs vœux immobiliers !

Bien à toit,

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef

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 C. BRISSAUD - cbrissaud@immonot.com Tél. 05 55 73 80 27

Diffusion S. GOLFFIER Tél. 05 55 73 80 01 Iconographie Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) Impression IPS PACY - 27120 PACY SUR EURE 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'AFACQ

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.

Loi Le Meur**LA LOCATION TOURISTIQUE SE MEURT...**

Avec la loi du 19 novembre 2024, la réglementation se durcit. Elle veut inciter les propriétaires à préférer la location longue plutôt que de courte durée à un rythme saisonnier. 5 changements majeurs s'appliquent à compter de 2025 :

- Déclaration et enregistrement de tous les meublés de tourisme auprès d'un service national unique d'ici à 2026
- Décence énergétique pour les meublés de tourisme qui devront respecter des normes de performance énergétique à partir de 2034, sauf s'ils constituent la résidence principale du propriétaire
- Réduction des jours et définition de zonage afin que les communes limitent à 90 jours annuels la location des résidences principales
- Régulation au sein des copropriétés pour qu'elles votent l'interdiction de location à court terme, à la majorité des deux tiers
- Fiscalité moins attrayante qui fixe l'abattement forfaitaire du micro BIC à 30 %, dans la limite de 15 000 € de revenus locatifs, pour les meublés de tourisme non classés et 50 % pour les meublés classés mais uniquement jusqu'à 77 700 € de recettes.



**VOUS AVEZ UN PROJET
D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ?**

**REJOIGNEZ-NOUS,
NOS EXPERTS VOUS ACCOMPAGNENT !**

Gites de France Marne

03.26.65.97.92

contact@gites-de-france-marne.com

#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 EN LIGNE

36h-immobilier.com

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

Le site compte de nombreuses offres immobilières sur l'ensemble du territoire pour devenir propriétaire à tous budgets également.

RISQUE D'INCENDIE INFORMATION

Depuis le 1^{er} janvier, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur pour renforcer la transparence sur les risques d'incendies de forêt dans les zones particulièrement exposées.

Les propriétaires de biens immobiliers situés dans ces zones doivent désormais fournir des informations détaillées sur les risques d'incendie aux futurs acheteurs et locataires.

Les vendeurs ou bailleurs de biens immobiliers situés dans des zones avec des obligations légales de débroussaillage (OLD) doivent informer les potentiels acheteurs ou locataires dès l'annonce immobilière. Cette information doit aussi figurer dans l'état des risques et pollutions (ERP).

Ce document doit être remis :

- aux locataires, lors de la première visite, et annexé au bail ;
- aux acquéreurs, lors de la première visite, et annexé à la promesse de vente, à l'acte de vente ou au contrat préliminaire si la vente se fait en l'état futur d'achèvement.

Plus d'informations sur le site www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-le-gales-de-debroussaillage

**MA PRIME RÉNOV Rabotée...**

Depuis janvier 2025, les propriétaires les plus aisés voient leurs taux d'aide MaPrimeRénov' chuter de 30 à 10 % pour les projets qui permettent un gain de 2 classes du diagnostic de performance énergétique (DPE). Coup de rabot aussi pour gagner 3 classes puisque le taux passe de 35 à 15 %, et pour 4 classes il régresse de 35 à 20 %. L'autre tour de vis porte sur le taux d'avance de MaPrimeRénov' dont peuvent bénéficier - ce sont les seuls à y avoir accès - les ménages très modestes : il passera de 70 à 50 % à compter de 2025 !

Source : www.leparticulier.lefigaro.fr

QUOI DE SPÉCIAL EN 2025 ? Loi de finance

Pour assurer la continuité des services publics, une loi spéciale a été adoptée le 18 décembre.

Il faut attendre la « vraie » loi de finances pour décider de nouvelles mesures fiscales qui vont concerner l'immobilier et le logement notamment.

En effet, le nouveau gouvernement va décider s'il souhaite reprendre ces textes ou repartir d'une feuille blanche pour définir le budget de 2025.

Source : www.leparticulier.lefigaro.fr

AU CHEVET DE L'IMMOBILIER Taux d'intérêt

Les taux d'intérêt poursuivent leur repli depuis début 2024... Accentué par la baisse des taux directeurs de la BCE (Banque centrale européenne) à l'automne 2024, cette nouvelle donne en matière de crédit vient soutenir le marché immobilier. Elle témoigne de la volonté des banques de répondre à l'amélioration des intentions d'achat des particuliers.

Source : www.observatoirecreditlogement.fr

Taux des crédits immobiliers
Observatoire Crédit Logement / CSA au 23/12/24

Durée	Taux moyen
	3,37 % en novembre 3,46 % en octobre
15 ans	3,26 %
20 ans	3,30 %
25 ans	3,38 %

PRESTATION COMPENSATOIRE

Calcul

Dans le cadre d'une procédure de divorce, l'évaluation de la prestation compensatoire, destinée à corriger les déséquilibres financiers créés par la rupture du mariage, doit se faire indépendamment des allocations familiales perçues par l'un des conjoints. Ces dernières, destinées exclusivement à l'entretien et à l'éducation des enfants, ne constituent pas des revenus bénéficiant directement à l'époux récipiendaire. Par conséquent, les allocations familiales ne sauraient être intégrées dans l'assiette de calcul de la prestation compensatoire. Le juge, lors de l'appréciation du droit à compensation, se doit d'exclure ces montants du revenu de l'époux bénéficiaire.

Source : articles 270 et 271 du Code civil et Cass. 1e civ. 11-9-2024 n° 22-16.819 F-D.

CRÉDIT IMMOBILIER

Quelle durée ?

En octobre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 247 mois. Plus précisément, cette durée moyenne était de 267 mois pour l'accession dans le neuf contre 256 mois dans l'ancien.

Source : l'Observatoire Crédit Logement / CSA

DROITS DE SUCCESSION ET IMMOBILIER

Une nouvelle exonération ?

Vendredi 29 novembre 2024, les sénateurs ont, malgré l'opposition du gouvernement, approuvé un amendement au projet de loi de finances visant à introduire une exonération temporaire et ciblée des droits de succession sur l'immobilier.

L'objectif de cette mesure est de redynamiser un marché du logement qui reste morose. L'exonération concerne certains droits de succession liés à des dons destinés à l'achat, à la construction ou à la rénovation de biens immobiliers. Proposée par Jean-François Husson, rapporteur général du budget pour la commission des Finances, cette initiative permettrait une exonération des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) pour les dons faits à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, en leur absence, un neveu ou une nièce.



Limitée à 100 000 €, cette exonération serait applicable du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2026, dans le but de « favoriser l'acquisition de logements au regard de la situation de blocage dans laquelle se trouve globalement le marché de l'immobilier » Jean-François Husson. Pour profiter de cette exonération, le bénéficiaire devra conserver le logement concerné pendant trois ans.



Passoire énergétique classe G

FIN DU LAISSER PASSER

AU 1^{ER} JANVIER 2025

À compter du 1^{er} janvier, les logements classés G au DPE ferment leur porte aux nouveaux occupants car ils sont frappés par l'interdiction de location.

Cette mesure impose aux propriétaires de réaliser une rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique de leur bien.

Compte tenu du délai de mise en œuvre des travaux, une proposition de loi de 2 députés vise à

suspendre l'interdiction de louer au sein des copropriétés. Cela concernerait les logements pour lesquels le chantier a été lancé mais où il existe un blocage qui ne dépend pas de la volonté du propriétaire. Avec l'examen de cette proposition de loi, les députés espèrent éviter de possibles contentieux et un retrait du nombre de logements sur le marché.

Source : www.bfmtv.com



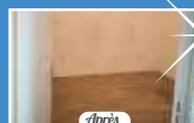
3D NET SERVICES

VOTRE BIEN IMMOBILIER EST INSALUBRE

suite à un décès ou syndrome de Diogène...

3D NET SERVICES S'OCCUPE DE TOUT !

- ✓ Débarras
- ✓ Désinfection
- ✓ Désinsectisation, dératisation
- ✓ Nettoyage complet
- ✓ Documents administratifs
- ✓ Rafraîchissement murs et plafonds
- ✓ Remise en état électricité et plomberie



DEVIS GRATUIT

CERT BIOCIDE

23 place Victor Hugo 51480 DAMERY

☎ 07 72 41 32 21

www.3dnetsservices.fr

Dans le monde complexe de l'immobilier commercial, la signature d'un bail peut devenir un véritable casse-tête. Que vous soyez locataire ou bailleur, il est crucial de bien comprendre les tenants et aboutissants de ce contrat. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous en dit plus.

BAIL COMMERCIAL

3 points essentiels à maîtriser

+ d'infos

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.



1

QUELS SONT LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS À NÉGOCIER DANS UN BAIL COMMERCIAL ?

Négocier un bail commercial est un exercice crucial pour tout entrepreneur cherchant à établir ou à étendre une activité. La durée du bail constitue l'un des éléments centraux.

Bien que la norme soit un bail commercial de neuf ans, il est légalement modulable avec des possibilités de sortie tous les trois ans, sauf si le locataire renonce à ce droit dans certaines situations spécifiques, comme la conclusion d'une durée supérieure avec des avantages particuliers. Le montant du loyer et ses modalités de révision figurent également parmi les points essentiels. Le loyer initial doit refléter la réalité du marché tout en prenant en compte la capacité de l'entreprise à le supporter.

Sa révision peut être calquée sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), ce qui influence l'évolution des coûts. Il est aussi vital de clarifier les charges locatives, c'est-à-dire de convenir précisément quels coûts seront pris en charge par le locataire, qu'il s'agisse des taxes, de l'entretien ou des réparations.

fournir un local conforme à l'usage commercial prévu et doit s'assurer que celui-ci ne présente pas de vices empêchant l'exploitation normale de l'activité. Il est également responsable des réparations structurelles et assure la tranquillité des lieux.

Par ailleurs, il bénéficie du droit de revoir périodiquement le montant du loyer, sous certaines conditions. D'un autre côté, le locataire a l'obligation fondamentale de s'acquitter du loyer et des charges dans les délais convenus. Il doit également utiliser les locaux selon l'usage stipulé dans le contrat, sans altérer leur usage initial, et les maintenir en bon état en réalisant les réparations d'entretien courant.

Il dispose du droit de renouveler son bail et, s'il respecte ses obligations, il peut demander une indemnité en cas de refus de renouvellement par le bailleur.

3

COMMENT SE DÉROULE LA PROCÉDURE DE RENOUVELLEMENT D'UN BAIL COMMERCIAL ?

Le renouvellement d'un bail commercial est un processus qui doit être préparé à l'avance afin d'éviter toute mauvaise surprise ! Le locataire qui souhaite renouveler son bail doit notifier son intention au bailleur par acte d'huissier ou lettre recommandée avec avis de réception au moins six mois avant la fin du bail, assurant une sécurité juridique aux deux parties. Une fois l'intention exprimée, le bailleur peut choisir d'accepter ou de refuser.

En cas de refus, sans motif légitime, le bailleur doit verser une indemnité d'éviction au locataire, sauf s'il justifie d'un motif légitime tel que faute grave du locataire ou projet de démolition ou de reconstruction de l'immeuble. Si le renouvellement est accepté, le nouveau bail peut entraîner une réévaluation du loyer.

2

QUELS SONT LES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE ?

Dans le cadre d'un bail commercial, bailleur et locataire ont un ensemble clairement défini de droits et obligations qui conditionnent la bonne tenue de la relation contractuelle. Le bailleur a l'obligation de

LA CLAUSE DE PRÉCIPUT

Pour protéger votre conjoint



Préciput. Drôle de nom pour une clause qui a de grands pouvoirs. Ceux de protéger votre conjoint et de lui assurer un avenir serein. Tout en offrant une grande flexibilité dans sa mise en œuvre.

par Marie-Christine Ménoire

À savoir

Le contenu de la clause de préciput dépend de la composition du patrimoine du couple, de leurs aspirations communes et du contexte familial. Dans cette démarche, le notaire vous accompagne pour concevoir une clause sur mesure, parfaitement adaptée à votre situation.

Important

À la différence de la donation entre époux (ou « au dernier des vivants »), la clause de préciput ne peut être révoquée sans l'accord mutuel des conjoints. Toutefois, en cas de divorce, la clause est automatiquement annulée, sauf si les époux en décident autrement.

POUR UNE PROTECTION MAXIMALE

Prévue par l'article 1515 du Code civil, la clause de préciput permet au conjoint survivant de prélever en pleine-propriété certains biens dans le patrimoine commun au décès de son époux, sans obligation de compensation. Ces biens pouvant représenter une valeur supérieure à la part successorale légale du survivant. En pratique, les époux optent souvent pour un préciput portant sur leur résidence principale. Cela permet d'assurer la pleine propriété du logement au survivant et de lui éviter les contraintes de l'usufruit et de l'indivision. Il pourra, s'il le souhaite, décider seul de vendre son logement sans avoir besoin de l'accord de ses enfants nus-propriétaires. Cependant, il est également envisageable de viser d'autres types de biens (immeuble locatif, contrat d'assurance-vie, comptes-titres, fonds de commerce, meubles). Au moment du décès, le conjoint survivant conserve la liberté de mettre en œuvre ou non cette clause. Il peut choisir d'y renoncer totalement ou de prélever seulement une partie des biens désignés, selon ses besoins et ses priorités. Le prélèvement du bien a lieu avant tout partage

successoral. Sa valeur ne s'impute donc pas sur la part d'héritage du conjoint survivant. Il n'est pas non plus compensé par le versement d'une indemnité. Enfin, la clause de préciput n'est ni assimilée à un acte de partage ni à une donation.

DANS LE CONTRAT DE MARIAGE

La clause de préciput est généralement incluse dans le contrat de mariage, établi par les époux avant la célébration de l'union. Elle peut également être ajoutée ultérieurement lors d'une modification du régime matrimonial. Dans tous les cas, elle nécessite l'accord des deux conjoints.

Cette décision doit ensuite être formalisée par un acte notarié. Cependant, pour être valable, la clause de préciput doit remplir plusieurs conditions :

- elle doit être rédigée de manière explicite afin d'éviter tout litige au moment du décès de l'un des époux ;
- elle ne peut concerner que les biens communs des époux. Les biens propres restent exclus de ce dispositif. Toutefois, dans le cadre d'un régime de séparation de biens, il est possible de constituer une société d'acquêts, permettant ainsi à certains biens (ou une partie d'entre eux) d'être couverts par la clause de préciput ;
- elle ne doit pas porter atteinte à la réserve héréditaire. Si la clause dépasse la quotité disponible, les héritiers réservataires peuvent exercer une action en réduction contre le conjoint survivant ;
- elle ne doit pas désavantager les enfants issus d'une précédente relation. À défaut, ces derniers peuvent engager une « action en retranchement », comme le prévoit l'article 1527 du Code civil, pour limiter l'avantage accordé au conjoint survivant.

Étymologie

Le terme « préciput » trouve son origine dans le latin juridique « praecipuum », qui signifie « ce qui est pris en premier ». Il est formé de deux éléments : « prae », qui signifie « avant » ou « en premier » et « capere », qui signifie « prendre ». « Préciput » désigne littéralement « ce qui est pris avant » ou « ce qui est pris en priorité ».

ACHETER EN 2025 !

1 bien clé en main avec votre notaire



Privilégiez les bonnes adresses lors de votre prospection immobilière, suivez l'itinéraire menant chez votre notaire. Cette option vous réserve une acquisition bien organisée avec des prestations personnalisées. Voilà une adresse où vous pouvez acheter sans hésiter !

par Christophe Raffailac

La période d'incertitudes géopolitiques ne doit pas nous amener à stopper toute prise de décision stratégique. Bien au contraire, nous devons continuer à investir dans des secteurs aussi porteurs que la pierre. Qu'il s'agisse de se loger ou de louer, l'immobilier demeure une valeur sûre pour bâtir un patrimoine.

Avantage 1 **DE BONS PRODUITS**

S'il est un secteur où il faut apporter un soin particulier dans le produit sélectionné, c'est bien l'immobilier. Fort heureusement, le notaire accompagne ses clients prospects au mieux de leurs intérêts. Ainsi, il facilite leur acquisition en leur permettant de se positionner sur des biens en exclusivité ou d'accéder à de nombreuses offres en fichier. Les courses immobilières deviennent alors une activité bien attrayante.

Repère de la marque notaire ! Pour capter les acquéreurs, le notaire use de recettes éprouvées. En effet, les biens proposés à la vente s'offrent une publicité de qualité. Ils apparaissent dans le magazine NOTAIRES - IMMONOT, sur des sites spécialisés comme immonot.com, leboncoin.fr, seloger.com... Sans oublier la vitrine de l'étude qui ne manque pas de recourir aux bonnes recettes de

ATOUT DE LA NÉGOCIATION NOTARIALE ?

Les honoraires de négociation des notaires se situent dans une fourchette comprise entre 4 et 6 % du prix du bien.

Il faut ajouter à ces honoraires de négociation les frais habituels à payer dans tous les cas et qui comprennent des droits et taxes dus à l'État mais également la rémunération du notaire pour la rédaction de l'acte authentique de vente.

Avantage, les frais de négociation notariale s'avèrent souvent moins élevés que ceux appliqués par les autres professionnels de l'immobilier.

merchandising afin de mettre en tête de gondole les produits attractifs au travers d'affichettes dédiées ! Cette promotion s'appuie naturellement sur de belles propositions. En effet, le notaire compte pas mal d'exclusivités qui proviennent du service succession. Lorsque des héritiers envisagent de négocier un patrimoine, le notaire figure au rang des premières personnes informées.

=> Le bon choix : un bien répondant au mieux à ses critères car l'offre vient de se reconstituer en raison du ralentissement des transactions.

Avantage 2 **DES OFFRES EN VNI**

VNI, voici 3 lettres qui doivent attirer votre attention car elles cachent de belles opérations ! Il s'agit d'enchères immobilières en ligne qui invitent l'acquéreur à se positionner s'il souhaite remporter le bien.

Repère de la marque notaire ! Ces annonces portent le label « 36 heures immo ». Il s'agit de ventes flash en quelque sorte puisqu'elles se déroulent durant une période de 36 heures.

Pour participer, il convient à l'acheteur de présenter un plan de financement lors de la visite du bien.

Sur étude de son dossier, le notaire sélectionne les candidats qui pourront participer aux offres en ligne. Elles s'effectuent depuis le site www.36h-immo.com.

D'un simple clic, il suffit de se positionner pour manifester son intention d'acheter, et d'ajouter à chaque fois le montant du « pas d'offre », équivalent au « pas d'enchère ».

Comme le prix de départ se trouve décoté - d'environ 15 % - les occasions de réaliser une belle acquisition existent ! Cela dépend bien sûr de sa motivation pour devenir l'heureux propriétaire. Dans tous les cas, cela permet de s'engager selon le budget que chacun se fixe et d'apprécier la réelle valeur d'un bien sur des marchés assez tendus notamment.

=> Le bon choix : des produits idéalement mis à prix dont le potentiel de valorisation apparaît bien réel, dans des villes comme Bordeaux, Rennes...

Avantage 3 LE JUSTE PRIX

Le pouvoir d'achat malmené des Français affecte bien sûr leurs projets. Notamment dans l'immobilier où les budgets à consacrer atteignent bien souvent les sommets ! D'où la nécessité de consulter des valeurs de référence. Elles se trouvent de toute évidence dans les li néaires de notaires.

Repère de la marque notaire ! Avec des prix idéalement positionnés, les biens à vendre par les notaires ne peuvent que séduire. Mais comment peuvent-ils avoir valeur de référence ?

Les notaires procèdent à des étiquetages rigoureux lors de la mise en vitrine. En effet, il ne s'agit pas de fixer un prix de vente sans avoir réalisé une évaluation ou une expertise immobilière.

Ainsi, les notaires effectuent une visite de terrain du bien afin d'identifier toutes les qualités ainsi que les défauts. Ensuite, ils s'appuient sur une méthode d'expertise dite « par comparaison » pour établir un prix cohérent. Il découle d'un examen rigoureux des biens déjà vendus sur le même secteur et présentant des caractéristiques similaires.

Autre argument économique de poids en faveur des notaires, il s'agit des honoraires de négociation. Cela représente sa commission due au titre de l'intermédiation entre le vendeur et l'acheteur. Cette rémunération représente en moyenne 4 à 6 % du prix de vente du bien. Elle s'avère plus concurrentielle que dans bon nombre d'autres enseignes de professionnels de l'immobilier. Précisons que cette activité de négociation immobilière doit rester accessoire au sein des études pour rendre service à la clientèle.

=> Le bon choix : des biens qui permettent de négocier en toute confiance avec le vendeur puisque le notaire fixe le prix.

À SAVOIR

Retrouvez les biens proposés à la vente par les offices notariaux qui pratiquent la négociation notariale en page :
« Sélection d'offres immobilières de votre notaire ».



VENTE NOTARIALE INTERACTIVE

Les étapes pour acheter avec « 36 heures immo » :

- **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.

BÉNÉFICIEZ DE LA DÉLÉGATION DE MANDAT...

Pour une transaction en dehors du territoire d'habitation de son client, le notaire peut recourir à une délégation de mandat.

Cette coopération entre deux notaires distants géographiquement permet d'étendre la recherche et la vente de biens à travers les régions de France.

Cela assure aux vendeurs et acquéreurs de bénéficier d'un accompagnement, quel que soit l'emplacement du bien.

Par exemple, un notaire exerçant à Rennes réalise une transaction en sollicitant un confrère de Paris afin d'organiser cette vente inter-études.

Avantage 4 UN BON COMPROMIS

Pour que la transaction donne entière satisfaction, elle doit s'appuyer sur des accords parfaitement conclus. Le notaire y veille lors de la rédaction du compromis de vente qu'il établit dans l'intérêt du contrat.

Repère de la marque notaire ! Le devoir d'information qui s'impose dans toute vente trouve ainsi toute son expression. avec l'article 1112-1 du Code civil. À ce titre, le notaire s'emploie à porter à la connaissance de l'acquéreur toutes les informations qui pourraient nuire à son consentement au moment de signer l'avant-contrat de vente, le compromis. De plus, il procède à de nombreuses vérifications au plan juridique, technique pour que le bien n'ouvre pas la porte à des problèmes de mitoyenneté, de constructibilité, à des irrégularités, à des vices cachés...

=> Le bon choix : un compromis de vente rédigé par le notaire, qui sécurise les conditions de la transaction pour l'acquéreur et le vendeur.

Avantage 5 DES GARANTIES...

Toute transaction se déroule d'autant mieux qu'elle respecte la réglementation au plan juridique et technique.

Repère de la marque notaire ! La rédaction du compromis de vente jette les bases de l'acte authentique. Elle évite que des désaccords puissent survenir lors de sa signature !

En effet, le notaire procède à des vérifications rigoureuses : titres de propriété, absence de servitudes, collecte des diagnostics techniques obligatoires, impacts des règles d'urbanisme, contrôle de l'assainissement...

=> Le bon choix : une vente négociée par le notaire qui permet de gagner en sécurité et efficacité !

« LE NOTAIRE, UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER AUX COMPÉTENCES ET À L'EXPÉRIENCE AVÉRÉES. »



Que reste-t-il de la défiscalisation ?

Pour ceux qui seraient en quête d'optimisation fiscale ou qui ne sauraient plus comment investir... laissez tomber le Code général des impôts, on vous dit tout dans notre vrai/faux !

par Stéphanie Swiklinski

Le dispositif PINEL est exceptionnellement prolongé



Vrai Initialement prévu pour s'arrêter le 31 décembre 2024, une décision de l'Assemblée nationale a prolongé le délai de signature des actes authentiques de vente jusqu'au 31 mars 2025. Investir en Pinel permet de réduire ses impôts en achetant un logement neuf ou en VEFA, destiné à la location. En contrepartie d'un engagement locatif de 6 à 12 ans, l'acheteur bénéficie d'une réduction fiscale dont le taux est proportionnel à la durée de location choisie.



Il existe 2 régimes fiscaux quand on est loueur meublé non professionnel (LMNP)



Vrai L'intérêt d'investir en LMNP, c'est que vous avez le choix entre deux fiscalités : Le régime micro-BIC, qui vous permet d'obtenir un abattement forfaitaire de 50 % sur vos revenus locatifs. Dans ce cas précis, il n'est pas possible de déduire les charges liées à l'exploitation du bien.

Le régime réel simplifié, qui vous permet d'amortir votre bien en déduisant de vos revenus locatifs, l'ensemble des charges liées à la location : intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété etc...

La loi Denormandie permet de défiscaliser



Vrai Ce dispositif, prolongé jusqu'au 31 décembre 2027, permet d'avoir une réduction d'impôts pouvant atteindre 21 % du montant total investi. Il s'agit de réaliser un investissement locatif dans une zone de réhabilitation ou dans un quartier ancien dégradé. Le montant des travaux doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération, le logement doit répondre à un niveau de performances énergétiques et se situer dans une ville éligible.

La loi Malraux concerne les investissements réalisés dans le neuf



Faux Cette loi concerne les investissements réalisés dans l'ancien, dans les Secteurs Sauvegardés (S.S.) ou dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P). Réduction d'impôt à la clé :

- en Secteur Sauvegardé : à 30 % des dépenses plafonnées à 100 000 € de travaux /an.
- en ZPPAUP : à 22 % des dépenses (visées par l'article 31 I, 1° du CGI) plafonnées à 100 000 € de travaux/an.

Il n'est plus possible de «faire du déficit foncier» pour défiscaliser ses revenus fonciers



Faux Ce mécanisme est toujours d'actualité. Il permet de réduire jusqu'à 10 700 € par an votre revenu global imposable et vos revenus fonciers des dix années suivantes. Il est pour les propriétaires de biens immobiliers en location dont les charges sont plus importantes que le montant des revenus locatifs.

La loi de défiscalisation Monuments Historiques existe depuis 100 ans



Vrai Elle a pour objectif de favoriser l'entretien et la restauration de biens immobiliers classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier, ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux sont déductibles à 100 % des revenus fonciers. Le déficit généré est déductible du revenu global, sans aucun plafonnement. Il faut conserver le bien pendant 15 ans.



VENTE RÉCENTE À HYÈRES (83)

Appartement 2 pièces - 45 m²
5 acquéreurs • 34 enchères

1^{RE} OFFRE POSSIBLE : 159 000 €
DERNIÈRE OFFRE : 259 500 €

*Appartement
avec loggia
et vue mer
au 5^e avec
ascenseur,
situé au pied
du port.*



VENTE RÉCENTE LE MANS (72)

Maison 6 pièces - 150 m²
5 acquéreurs • 21 enchères

1^{RE} OFFRE POSSIBLE : 158 700 €
DERNIÈRE OFFRE : 221 700 €

*Maison de ville
sur 2 étages,
proche des
transports
en commun.*



Pilotez la vente de votre maison !

**Le dispositif
«36 heures immo»
permet de négocier
un bien immobilier
en toute efficacité
et sécurité.
Le système de
vente en ligne évite
les délais excessifs
et les budgets peu
compétitifs.**

par Christophe Raffailac



Le vendeur peut s'installer confortablement dans son fauteuil et se laisser conduire pour négocier son bien immobilier. Avec le dispositif 36 heures immo, il profite d'un système de vente ultra connectée.

En effet, les offres d'achat s'effectuent en ligne sur la plateforme www.36h-immo.com. Elles s'affichent instantanément à l'écran et s'incrémentent à chaque nouvelle intention d'achat. Le principe s'apparente à celui des enchères où les acheteurs se positionnent en validant un prix et en enchaînant les propositions. L'autre innovation repose sur la programmation de la transaction qui dure 36 heures. Ce parcours bien balisé indique l'heure de début et de fin des offres. Il permet de se diriger vers la signature du compromis de vente avec pas mal d'aide à la conduite là encore. Qu'il s'agisse de l'appréciation du plan de financement, de la sélection du client, de l'obtention du juste prix pour le logement, il existe des alertes pour prévenir de la bonne réalisation de la transaction. Vient s'ajouter l'intervention du notaire tout au long du processus pour faire ce bout de chemin aux côtés de son client vendeur. Ainsi, il donne le cap à suivre pour déterminer le prix de la « 1^{re} offre possible », pour sélectionner l'acquéreur le plus compatible et pour rédiger un compromis parfaitement utile ! Dans ces conditions, le dispositif 36 heures immo vous mène vers une belle aventure immobilière.

Témoignage

VENDEUR

« J'ai vécu une expérience exceptionnelle avec la plateforme de ventes interactives 36h-immo.com pour la négociation d'une maison à Saint-Victorien (en Haute-Vienne), assisté par mon notaire. Le processus de vente interactive s'est révélé être une solution innovante et efficace. C'est d'ailleurs ce qui m'a séduit.

La maison, une construction classique des années 80, nécessitait d'importants travaux et faisait partie d'une succession. J'étais le seul héritier. Je souhaitais m'en séparer rapidement sans multiplier les intermédiaires. La plateforme www.36h-immo.com m'a permis d'atteindre cet objectif en seulement deux mois !

L'approche digitale m'a particulièrement séduit, connectée, parfaitement en phase avec notre époque. Le processus de qualification des acheteurs m'a rassuré compte tenu du sérieux de leur démarche. La vente a suscité un vif intérêt avec 17 enchères au total.

Partant d'un prix initial bas de 95 000 €, nous avons finalement vendu à 120 500 €. C'est le prix du marché.

La rapidité et la fluidité du processus m'ont impressionné. Les acheteurs ont même choisi mon notaire, ce qui a encore accéléré la transaction.

Avant de me décider, j'avais pris soin de consulter les avis en ligne sur la plateforme www.36h-immo.com, ce qui a renforcé ma confiance. Et le fait d'être accompagné par mon notaire m'a aussi rassuré.

En conclusion, je recommande vivement 36h-immo pour toute vente immobilière. C'est un concept bien pensé, flexible et très efficace qui répond parfaitement aux exigences du marché actuel. »

Fabien CLOULAS

Propos recueillis le 13/12/2024

1^{re} ÉTAPE

LA BONNE VISION...

Avec 36 heures immo, vous profitez d'un parfait accompagnement dès le démarrage de la vente. Le notaire procède à une évaluation de votre bien pour le proposer sur la plateforme d'enchères en ligne www.36h.immo.com.

Pour lui assurer le succès dès sa commercialisation, il vous propose de le décoter légèrement, de 15 % environ. Une technique qui permet ensuite de maximiser les enchères et de décrocher un prix final bien supérieur à sa valeur de marché !

Sur accord de votre part, la vente peut démarrer avec le plan de communication ciblé qui autorise une belle visibilité sur les sites Immonot, Leboncoin, Seloger notamment.

2^e ÉTAPE

LES VÉRIFICATIONS

L'aventure se poursuit à l'occasion des visites organisées pour présenter votre bien. Il s'agit en quelque sorte de « porte ouverte » où les potentiels acheteurs découvrent la maison ou l'appartement avec le notaire ou son négociateur.

À cette occasion, les candidats à l'acquisition sont invités à exposer leur plan de financement pour informer sur la qualité de leur projet. Le notaire en profite pour vérifier qu'ils disposent des capacités financières nécessaires pour acheter. Ainsi, ils se voient remettre un numéro d'agrément qui les autorise à accéder à la plateforme www.36h-immo.com afin de participer à la vente en ligne.

3^e ÉTAPE

LA PHASE D'ACCÉLÉRATION !

Au déclenchement du chrono, les participants se trouvent derrière leur écran pour émettre leurs offres durant une période de 36 heures.

Au fur et à mesure que le temps passe, les plus motivés pour acheter n'hésitent pas à mettre le pied sur l'accélérateur pour que les offres de prix s'enchaînent à un rythme effréné !

De votre côté, vous vivez cette course à l'acquisition avec passion car le compteur atteint des valeurs inespérées en comparaison avec une vente classique. Il peut arriver que la dernière offre dépasse de 50 % le prix de départ !

4^e ÉTAPE

LES BONNES VALIDATIONS

Le dispositif 36 heures immo requiert néanmoins une intervention humaine pour désigner le vainqueur. Vous avez la main pour sélectionner la personne qui va devenir le nouveau propriétaire. Il ne s'agit pas forcément du plus offrant, cela peut être le plus rassurant au niveau de son plan de financement. Au regard de l'option que vous choisissez, le notaire se charge alors de rédiger le compromis de vente avec toute la rigueur que comporte une vente négociée traditionnellement.

ÉTAPES POUR VENDRE



1. Je consulte mon notaire

et son négociateur pour étudier la stratégie de mise en vente.

2. Je valide le prix

de la 1^{re} offre possible, prix minimum au début des enchères et signe un mandat exclusif.

3. Je mets à disposition mon logement

pour la visite groupée.

4. Je choisis l'acheteur

en fonction du prix atteint et de son plan de financement à la fin de la vente.

Contact utile !

Pour négocier votre bien avec la plateforme d'enchères interactives www.36h-immo.com consultez votre notaire ou un conseiller 36 heures immo au 05 55 73 80 02.

RÉNOVEZ

Et gagnez en classe... énergétique



La rénovation énergétique s'impose comme un enjeu majeur face aux défis climatiques et économiques. En réduisant les consommations d'énergie et en améliorant le confort des logements, ces actions permettent de répondre aux exigences environnementales et de valoriser le patrimoine immobilier.

par Marie-Christine Ménoire

Dans un contexte où la transition énergétique est au cœur des préoccupations, la rénovation des bâtiments devient incontournable. Elle représente non seulement une réponse aux impératifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais aussi une opportunité pour réaliser des économies substantielles sur les factures énergétiques.

AVOIR LA CLASSE

La classe énergétique est une note attribuée à un logement, sur la base d'un calcul prenant en compte ses performances énergétiques et sa production annuelle de gaz à effet de serre (GES). Défini sur une échelle allant de A à G, A représentant une performance optimale et G une performance médiocre, ce classement retranscrit dans le DPE est devenu un facteur déterminant dans le secteur immobilier :

- **il renseigne sur la consommation énergétique** et l'impact environnemental d'un bien,

À savoir

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est une autre étape vers une maison écologiquement responsable. Grâce aux avancées technologiques, les panneaux photovoltaïques sont plus abordables et efficaces que jamais. Non seulement vous réduisez votre facture d'électricité, mais toute énergie excédentaire peut être revendue, contribuant ainsi à l'amortissement des coûts.

tout en donnant une estimation des coûts énergétiques. Cette information est essentielle pour les locataires et propriétaires cherchant un logement économe en énergie, surtout si des travaux de rénovation sont nécessaires ;

- **il influe sur la valeur du bien.** Un bon classement DPE augmente la valeur d'un logement grâce à des factures réduites, une faible empreinte carbone et une meilleure pérennité de l'investissement. À l'inverse, les passoires thermiques voient leur attractivité et leur potentiel de plus-value diminués ;
- **il détermine l'éligibilité à la location.** Les logements très énergivores sont déjà interdits à la location. Ces mesures, renforcées depuis 2022, visent à encourager la rénovation des passoires thermiques et à lutter contre la précarité énergétique. Au 1^{er} janvier 2025, cette interdiction concerne les logements classés G. Puis ce sera le cas pour les logements classés F à partir du 1^{er} janvier 2028 et enfin ceux notés E au 1^{er} janvier 2034.

PROCÉDER ÉTAPE PAR ÉTAPE

Avant de vous lancer dans les travaux, il est essentiel de suivre plusieurs étapes clés pour garantir l'effet escompté :

- **réalisez un audit énergétique.** Ce diagnostic permet d'identifier précisément les points faibles de votre habitation en termes d'isolation, de chauffage ou encore de ventilation. Grâce à cet audit, vous obtiendrez une liste claire et priorisée des travaux à envisager pour améliorer les performances énergétiques de votre logement. Cet outil vous offre une estimation réaliste des coûts et des gains potentiels, comme la réduction de vos factures d'énergie ou l'augmentation de la valeur de votre bien immobilier ;
- **étudiez les solutions de financement.** Les travaux de rénovation énergétique peuvent représenter un investissement important. De nombreuses aides financières existent pour alléger leur coût. Prenez le temps de contacter un conseiller France Rénov', un courtier en rénovation ou un conseiller en énergie.

C'est le moment de faire le grand saut de la pompe à chaleur hybride.

Réalisez jusqu'à 40% d'économies d'énergie en choisissant la PAC hybride⁽¹⁾ compatible gaz vert⁽²⁾ et participez à la décarbonation⁽³⁾ de la France.



pac.hybride.grdf.fr

L'énergie est notre avenir, économisons-la !



Quel que soit votre fournisseur,

(1) La pompe à chaleur hybride fait partie des équipements gaz dernière génération. Économies d'énergie en kWh d'énergie primaire par an, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire : de 30 % à 40 % en fonction de l'ancienneté de la chaudière remplacée et de l'énergie d'origine (calculs réalisés par des bureaux d'études indépendants sur la base de la méthode d'élaboration des diagnostics de performance énergétique 3CL-2021)

(2) Le gaz vert, ou biométhane, est un gaz produit localement, principalement à partir de résidus agricoles, d'effluents d'élevage et de déchets issus des territoires. La part de biométhane actuellement injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 2,5 à 3% en France.

(3) Les perspectives gaz des opérateurs de réseau, publiées en 2023, démontrent qu'il est possible d'avoir une part de 20% de gaz verts dans la consommation de gaz en 2030, via un effet croisé de hausse de la production de gaz verts (biométhane, H2) et une baisse des consommations de gaz liée aux effets de sobriété et d'efficacité énergétique. (source : Perspectives Gaz 2030 – 2050 | oct4gaz.grdf)

Ils vous guideront pour identifier les dispositifs auxquels vous êtes éligible, tels que MaPrimeRénov', les certificats d'économie d'énergie (CEE) ou encore les aides des collectivités locales. Leur accompagnement peut également inclure le montage des dossiers administratifs pour maximiser vos chances de bénéficier des subventions ;

■ **planifiez les travaux.** Établissez un calendrier tenant compte des différentes étapes et délais nécessaires pour chaque intervention. En vous y prenant tôt, vous éviterez le stress et les risques d'imprévus. Prenez le temps de rechercher des artisans ou des entreprises qualifiées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), pour garantir des travaux conformes aux standards requis pour les aides financières. Enfin, n'oubliez pas de prévoir un budget détaillé et une marge pour les éventuelles dépenses imprévues.

GAGNER DES POINTS

Pour améliorer le DPE de votre logement et passer à une meilleure classe énergétique, la priorité devra être donnée à :

À prévoir

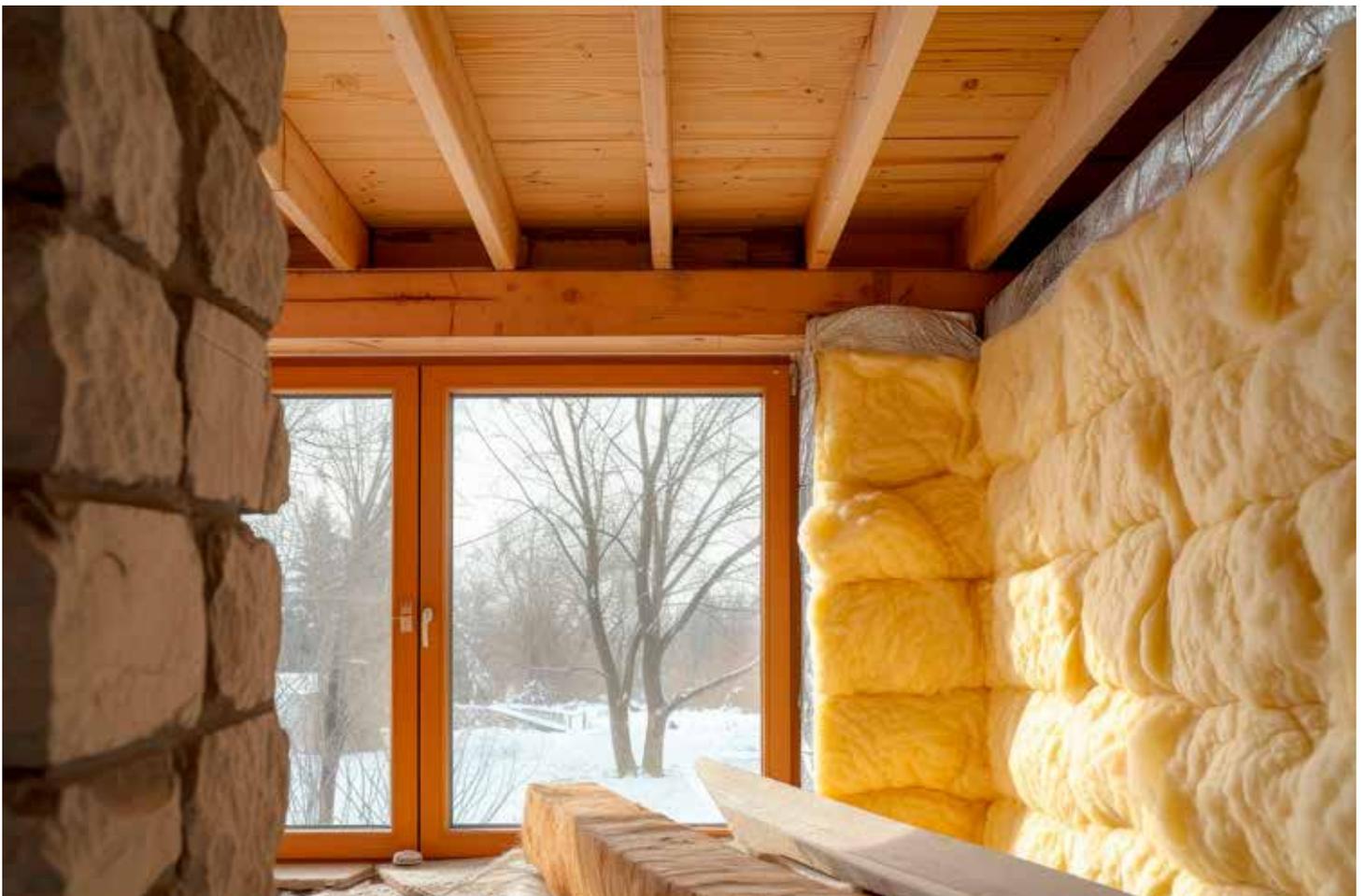
Installez des systèmes de régulation et de programmation du chauffage, tels que les thermostats.

Ils vous offrent la possibilité de définir la température idéale et de programmer le chauffage pour qu'il s'active au moment opportun. Surplus de confort assuré et réduction de la consommation énergétique de 5 à 15 %, selon l'Ademe.

■ **l'isolation thermique.** Qu'il s'agisse des combles, des murs ou des sols, limiter les déperditions de chaleur permet de réduire significativement la consommation d'énergie. Changer les fenêtres pour du double ou triple vitrage joue également un rôle clé en optimisant le confort thermique et phonique tout en abaissant les factures ;

■ **la modernisation du chauffage.** Remplacer une vieille chaudière fioul ou gaz par une pompe à chaleur, une chaudière biomasse ou un poêle à granulés offre des bénéfices immédiats. Ces systèmes, bien plus économes en énergie, permettent non seulement de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi de réaliser des économies substantielles sur la durée ;

■ **la ventilation complète** ce trio gagnant. Une ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux améliore la qualité de l'air tout en limitant les pertes thermiques. Ce système, qui récupère la chaleur de l'air extrait pour réchauffer l'air entrant, contribue à un équilibre énergétique optimal.



**CPE
BARDOUT**

La Maison du Pellet

INSTALLATION DE POÊLES ET CHAUDIÈRES À GRANULÉS DE BOIS



- ✓ Diagnostic
- ✓ Installation
- ✓ Entretien
- ✓ SAV
- ✓ Montage des dossiers d'aides
(uniquement le reste à charge
pour le client)

**Vous ne faites rien...
On s'occupe de tout !**



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 - 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

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

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

SCP Robert MOUZON, Jean-Paul CATTELAÏN 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

CHEMERY CHEHERY (08450)

SAS OFFICE NOTARIAL CHARLEMAGNE

20 rue Nationale
Tél. 03 24 35 40 33
Fax 03 24 35 44 56
etienne.welter@notaires.fr

GIVET (08600)

SELURL Camille HUGET

3 place Méhul
Tél. 03 24 42 01 26
negociation.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

NOUZONVILLE (08700)

SCP Corinne VILLEMIN et Christelle JANIK

80 rue Jules Fuzelier
Tél. 03 24 53 80 35
Fax 03 24 53 33 50
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
negociation@08018.notaires.fr

SELARL Arnaud MANGIN

3 Quai d'Orfeuill
Tél. 03 24 38 48 08
mangin@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@08044.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

SIGNY L'ABBAYE (08460)

SELARL Sophie COLLET MONOD et Gauthier ENEAU, Notaires Associés

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

VILLERS SEMEUSE (08000)

Me Agnès DEJARDIN-GIBONI

11 Rue Gambetta
Tél. 03 24 58 09 05
etude.dejardin@08071.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

SELARL GRIMOD et MARCHAND
8 Avenue Gambetta - BP 15 - 08300 RETHEL
Tél. 03 24 72 66 77 - negociation@08018.notaires.fr
bettinger-grimod.notaires.fr

ACY ROMANCE
RÉF. 08018-MAIS-2135.
Maison comprenant : au RDC : entrée, WC, grand séjour, cuisine ouverte, buanderie et suite parentale avec SDD + WC et un dressing. Etage : palier, trois chambres et une SDD avec un WC. Un garage. CLASSE ENERGIE : DPE exempté. **363 500 €**
350 000 € + honoraires de négociation : 13 500 € soit 3,86 % charge acquéreur

NOVION PORCIEN
RÉF. 08018-MAIS-2104.
MAISON RENOVÉE AVEC CONFORT DU PLAIN-PIED ET DÉPENDANCES. AU RDC : Salon, séjour, cuisine, cellier, 1 ch, salle de bains et WC. A l'étage : 4 ch, WC. Plusieurs dépendances. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 2310 à 3220€ - année réf. 2021.* **269 700 €** (honoraires charge vendeur)

CHAUMONT PORCIEN
RÉF. 08018-MAIS-2139.
PROPRIÉTÉ AU CALME AVEC ETANG ET PISCINE CONFORT DU P-PIED, comprenant au RDC : salon, cuisine, arrière cuisine, SDD avec WC et 2 ch. Etage : grde chambre et SDD avec WC. Garage attenant. Bel abris de jardin. Piscine couverte et chauffée, Un étang CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 3795 à 5135€ - année réf. 2022.* **301 700 €** (honoraires charge vendeur)

RETHEL
RÉF. 08018-MAIS-2138.
Parc avec un chalet meublé pour des moments au cœur de la nature. Vendue meublée à l'exception de quelques meubles. Maison comprenant : AU RDC : entrée, salon/séjour, cuisine, bureau, buanderie, rangement et un WC. Etage : palier, 3 ch, 1 SDB et un WC. 2ème étage : grenier aménageable. Cave. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 3990 à 5450€ - année réf. 2022.* **530 000 €** (honoraires charge vendeur)

ECLY - RÉF. 08018-MAIS-2131.
Ancien moulin avec cours d'eau, barrage, partie boisée et de belles étendues d'espaces verts. AU RDC : salon/séjour, cuisine ouverte sur salle à manger, couloir, 2 ch, une SDD et un WC. Etage : pièce palière, 2 ch, SDB et un bureau. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 6140 à 8340€ - année réf. 2021.* **298 000 €** (honoraires charge vendeur)

SAULCES MOUCLIN - RÉF. 08018-MAIS-2133.
Maison comprenant : Au RDC : entrée, salon, séjour, cuisine, 1 chambre ou bureau et un WC. A l'étage : 3 chambres et une SDD avec WC. 5-sol complet avec un garage pour un véhicule léger. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 4170 à 5690€ - année réf. 2022.* **167 800 €**
160 000 € + honoraires de négociation : 7 800 € soit 4,88 % charge acquéreur

Me S. ROSTOWSKY
1 avenue du Maréchal Leclerc - 08200 SEDAN
Tél. 03 24 29 88 44 - negociation@08044.notaires.fr
scp-rostowsky.notaires.fr/

SEDAN - RÉF. 3988A. Très bel appartement de type 5 avec 3 chambres, salon-séjour, grand balcon bien exposé avec vue dégagée, A visiter sans tarder! pas de procédure en cours. Copropriété de 291 lots, 2271€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1730 à 2400€ - année réf. 2021.* **95 100 €**
90 000 € + honoraires de négociation : 5 100 € soit 5,67 % charge acquéreur

POURU ST REMY
RÉF. 4057M.
En exclusivité, Agréable pavillon de type 5 sur sous-sol complet, Terrasse et balcon. Terrain de 884m². CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 3320 à 4530€ - année réf. 2023.* **167 900 €**
160 000 € + honoraires de négociation : 7 900 € soit 4,94 % charge acquéreur

LES AYVELLES
RÉF. 4059M.
En exclusivité, Idéalement situé, Pavillon de type 5 sur sous-sol complet. Terrain de 678m². A découvrir absolument! CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 3517 à 4759€ - année réf. 2023.* **209 500 €**
200 000 € + honoraires de négociation : 9 500 € soit 4,75 % charge acquéreur

ST MENGES
RÉF. 4062M.
En exclusivité, Lumineuse maison de village mitoyenne de type 6 Cour sur l'arrière. Garage. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1750 à 2430€ - année réf. 2023.* **99 990 €**
94 690 € + honoraires de négociation : 5 300 € soit 5,60 % charge acquéreur

NOYERS PONT MAUGIS
RÉF. 4061M.
En exclusivité, Pavillon individuel de type 5 à rénover. Garage. Terrain de 988m². CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G Coût annuel d'énergie de 4090 à 5580€ - année réf. 2023.* **69 100 €**
65 000 € + honoraires de négociation : 4 100 € soit 6,31 % charge acquéreur

SEDAN - RÉF. 4045I. En exclusivité, Ensemble immobilier à usage mixte comprenant : Deux locaux commerciaux sept appartements de type 3 Un studio. Renseignements à l'étude. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D **443 500 €**
425 000 € + honoraires de négociation : 18 500 € soit 4,35 % charge acquéreur

Mes GUERIN et DELEGRANGE
guerin-delegrange-attigny@notaires.fr

8 place Charlemagne
08130 ATTIGNY
Tél. 03 24 71 22 33

LA ROMAGNE
RÉF. ATT210.
Maison comprenant : RDC : entrée, cuisine, salle à manger, une chambre, salle de douche, WC, une lingerie, à l'étage : deux chambres, greniers, dépendances, terrain CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 2854 à 3862€ - année réf. 2022.* **88 922 €**
85 000 € + honoraires de négociation : 3 922 € soit 4,61 % charge acquéreur

19 Grande Rue
08390 LE CHESNE
Tél. 03 24 30 10 70

BAIRON ET SES ENVIRONS
RÉF. LC159. Maison comprenant : Au RDC : entrée, cuisine, séjour, une chambre, wc et buanderie à la suite, A l'étage : trois chambres et salle de bains, Combles perdus et grenier au-dessus, Cave en dessous, Garage et jardin attenant. CLASSE ENERGIE : D **104 372 €**
100 000 € + honoraires de négociation : 4 372 € soit 4,37 % charge acquéreur

VRIZY
RÉF. ATT199.
Commune de VOUZIERES (08400), de plain pied, comprenant entrée, salon-salle à manger, cuisine, cuisine aménagée, trois chambres, salle de bains, WC, grenier et combles, deux garages, abri terrasse, terrain CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 2110 à 2890€ - année réf. 2022.* **161 022 €**
155 000 € + honoraires de négociation : 6 022 € soit 3,89 % charge acquéreur

BELLEVILLE ET CHATILLON SUR BAR
RÉF. LC 157.
Maison rurale comprenant : Au rez-de-chaussée : cuisine, salon/séjour, une chambre, salle de bains, wc et remise. A l'étage : deux chambres et grenier. Garage. terrain sur l'arrière CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 2220 à 3050€ - année réf. 2021.* **63 172 €**
60 000 € + honoraires de négociation : 3 172 € soit 5,29 % charge acquéreur

ATTIGNY - RÉF. ATT134.
Terrain à bâtir d'une superficie de 1.258,00 m² à vendre, rue du Général Longuet, sur lequel se trouve un garage. **31 800 €**
30 000 € + honoraires de négociation : 1 800 € soit 6 % charge acquéreur

SORBON
RÉF. LC 161.
Maison à vendre comprenant : Au RDC : cuisine, salle de bains, W.C., A l'étage : quatre chambres, W.C., douche, Grenier, cave, garage accolé, dépendances, terrain. Pas de chauffage. CLASSE ENERGIE : DPE exempté. **114 672 €**
110 000 € + honoraires de négociation : 4 672 € soit 4,25 % charge acquéreur

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/

BOUT SUR SUIPPE (51)
RÉF. 021/1909. MAISON DE 188 m² + grenier + garage avec terrain de 1497 m² maison comprenant : - rdc : entrée, cuisine, salon, sàm, ch ou séj, wc - 1^{er} étage : couloir, 3 chambres (19,90 m², 20,10 m² et 23,90 m²), sdb, wc, grenier - 2^e étage : grenier aménageable (52,30 m²) grange de 62 m² terrain 1497 m² potentiellement divisible/constructible CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 6690 à 9080€* **285 000 €** (honoraires charge vendeur)

NEUFCHATEL SUR AISNE (02)
RÉF. 021/1866. Maison d'habitation de 144 m² + grenier 56 m² + 2 Garages, compr : Rdc : Entrée, cuis, séjour 1^{er} Etage : 3 ch, sdb, wc, accès terrasse/balcon av petite dépendance 2^e Etage : Palier, 1 ch, grenier 2 GARAGES CAVE CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G Coût annuel d'énergie de 4120 à 5620€* **128 400 €** (honoraires charge vendeur)

SIGNY L'ABBAYE - RÉF. 021/1908. MAISON DE 141 m² + GRENIER DE 48 m² aménageable RDC : Entrée, cuisine, sal, séj, un bureau (possible ch de 13 m²), sdd, wc Au 1^{er} ETAGE : 4 Ch dont 1 avec sdd Au 2^e ETAGE : GRENIER aménageable de 48 m² CAVE TERRAIN : 285 m² CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 3010 à 4130€* **94 500 €** (honoraires charge vendeur)

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

NOTAIRES
CHAMPAGNE ARDENNES

immo not
l'immobilier des notaires

Cécile BRISSAUD
05 55 73 80 27
cbrissaud@immonot.com

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/

**TOURS SUR MARNE**

RÉF. 51025-1060007. Bon état général, mitoyenne d'un côté, Entrée, cuis aménagée et équipée, sàm, sal avec cheminée, 2 ch et sdd. S-sol complet divisé en atelier - chaufferie - garage 2 voitures. Jardin. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1400 à 1950€ - année réf. 2023.* **190 800 €** (honoraires charge vendeur)

**VINAY** - Réf. 51025-1053073.

Maison sur s-sol complet. couloir d'entrée, cuisine aménagée, salon - sàm, 4 ch dont 2 à l'étage et sdb. S-sol divisé en garage, chaufferie, cave et cuis d'été av accès direct au jardin. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 3030 à 4150€ - année réf. 2021.* **240 000 €** (honoraires charge vendeur)

**REIMS** - Réf. 51025-1067933.

Rue Roger Salengro, Maison de ville en parfait état. Rdc : cuis, pce de vie, sal - sàm av accès cour-jardin et véranda. Etage : sdd, 3 ch dt 1 av accès terrasse. Grenier. Libre immédiatement. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 1710 à 2350€ - année réf. 2021.* **Loyer 1 100 €/mois CC** + honoraires charge locataire 590 € + dépôt de garantie 1 100 €

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

**AMBONNAY** - Réf. AMBONNAY. PAVILLON à rénover sur s-sol complet compr :

cuisine aménagée salon séjour, wc. Rdc surélevé 3 ch, sdb à l'étage. Cave, garage, jardin, terrain clos et arboré. chaudière fuel (cheminée dans séjour). CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G Coût annuel d'énergie de 2180 à 2990€ - année réf. 2021.* **160 000 €** 152 500 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 4,92 % charge acquéreur

**TOURS SUR MARNE** - Réf. TOURS SUR MARNE. Sur s-sol surélevé, entrée, séj, terrasse, cuisine aménagée, 2 ch, une sdb, wc, placard dans couloir, Etage : 1 ch, grenier aménageable - S-sol : chaufferie, cave, bureau, gge, Jardin av cabanon et abri de jardin. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1423 à 1925€ - année réf. 2021.* **229 500 €** (honoraires charge vendeur)**BISSEUIL** - Réf. AY CHAMPAGNE (BISSEUIL).

Terrain à bâtir, parcelle viabilisée de 1124 m² dont 943 m² constructible. **105 000 €** (honoraires charge vendeur)

Me B. XIBERRAS

7 place du Général de Gaulle - 51270 MONTMORT LUCY
Tél. 03 26 59 10 01 - brice.xiberras@notaires.fr
xiberras-montmort-lucy.notaires.fr

**AVIZE** - Réf. MAISON AVEC DEPENDANCES AVIZE. Maison comprenant :

s-sol divisé en gge, buand, wc, cave et chaufferie, RDC surélevé divisé en cuis aménagée et équipée ouverte sur sal, sàm, sdb, wc. 3 ch. Sous combles aménagés : accès par une échelle pliante, grd pièce. Cour derrière av petites dépendances. Jardin devant av dépendance en entrant à droite, A gauche, une grande dépendance av étage, qui pourrait être aménagée en un 2^e logement totalement indépendant. BEAUCOUP DE POTENTIEL! CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 3460 à 4730€ - année réf. 2023.* **208 000 €** 200 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 4 % charge acquéreur

**MONTMORT LUCY** - Réf. MAISON MONTMORT LUCY.

Maison, rdc: Sal sàm av poêle, cuis équip, sde wc, ch av une chem insert, une 2^e ch. A l'étage: grenier aménageable. Cave, terrasse donnant sur le jardin clos. Appentis sur le côté. Bcp de charme! CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 1340 à 1850€ - année réf. 2023.* **96 000 €** 90 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6,67 % charge acquéreur

**VILLEVENARD** - Réf. MAISON A VILLEVENARD. Maison compr au rdc: entrée, salon sàm, cuis, une ch, W. C., sde à aménager, véranda, chaudière Au 1^{er} étage: 4 ch dont une avec sde, W. C. sdb. Jardin, gge. Travaux à prévoir mais maison avec bcp de potentiel! CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 3630 à 4960€ - année réf. 2021.* **186 000 €** 180 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 3,33 % 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

**LE MESNIL SUR OGER**

Réf. 51029-482. Maison d'habitation comprenant : Au rdc : entrée par la cuisine/sàm, salon. A l'étage : palier, 3 ch, sdb/wc. Au 2^e étage : grenier. Cave. Cour intérieur. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 2190 à 2990€ - année réf. 2021.* **99 750 €** 95 000 € + honoraires de négociation : 4 750 € soit 5 % charge acquéreur

**VOUZY** - Réf. 51029-489. A VENDRE sur la commune de VOUZY (51130) Terrain à bâtir pour une surface 680m². **35 700 €** 34 000 € + honoraires de négociation : 1 700 € soit 5 % charge acquéreur**VOUZY** - Réf. 51029-488. Lot 1 :

un terrain à bâtir viabilisé d'une surface de 875m² au prix de 55.125,00euros. - Lot 2 : un second terrain de 750m² avec une maison en très mauvais état au prix de 51.187,50euros. Pour une contenance totale de 1625m². Possibilité d'acheter par lot séparé ou l'ensemble. **106 313 €** 101 250 € + honoraires de négociation : 5 063 € soit 5 % charge acquéreur

TRÉSOR

EPERNAY

TRAVAUX EN COURS

SITUATION EXCEPTIONNELLE
au Centre-ville d'Epernay**PROGRAMME RÉSIDENTIEL**

Du T2 au T5 avec jardin, loggia ou terrasse. Parking en sous-sol.

03 26 79 10 40

Une réalisation
Quadrance
Immobilier
PROMOTEUR

contact@quadrance-immobilier.fr
www.quadrance-immobilier.fr



Passoire énergétique : classe F et G, logement à consommation énergétique excessive. * Prix moyen des énergies indexées sur les années de référence (abonnement compris).

SCP NOTAIRES DE LA VALLÉE

3-5 rue du Général Louis Vallin - 51700 DORMANS
Tél. 03 26 58 68 30 - immo.notairesdelavallee@notaires.fr
www.notaires-de-la-vallee.notaires.fr/



ANTHENAY - RÉF. VM1719-51085. Pavillon sur magnifique terrain arboré : Au s-sol, grde pce, bureau, chaufferie, cave, buand et coin douche et wc. 1^{er} étage : entrée, cuis aménagée, sal séj, 3 ch, sdb et wc. 1^{er} étage, grde ch, pce et un grd grenier aménageable. Cour et jardin arboré sans vis à vis. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G Coût annuel d'énergie de 3820 à 5220€ - année réf. 2021.*

204 800 € (honoraires charge vendeur)



CHATILLON SUR MARNE
RÉF. VM1712-51085. Maison Bourgeoise élevée sur s-sol à usage de chaufferie

et cave, offrant: rdc, entrée, cuisine, salon, séjour, wc. 1^{er} étage, 2 ch, sdb avec wc et 1 pièce. 2^{ème} étage, grenier aménageable. Garage. Cour et jardin. Trvx à prévoir. Coût annuel d'énergie de 5290 à 7200€ - année réf. 2021. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G Coût annuel d'énergie de 5290 à 7200€ - année réf. 2021.*

159 000 € (honoraires charge vendeur)



DORMANS - RÉF. VM1727-51085. Maison offrant au rdc : cuis, sal, ch av sdd privative, bur, wc, gge. 1^{er} étage, 4 grde ch, lingerie, sdb, wc, très grd grenier aménageable. 2^e maison : cour offrant au rdc : entrée, cuis, sal, buand, cellier, cave. 1^{er} étage: 2 ch, SDD, wc. 2^e étage : grenier aménageable. Nombreuses dépendances, 3 garages. Cour intérieure. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 3050 à 4190€ - année réf. 2021.*

525 300 € (honoraires charge vendeur)

SCP BOUFFIN et Laetitia MARCHAND

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



BROUSSY LE GRAND - RÉF. 043/1691. Entrée, cuisine aménagée ouverte sur sal-séj avec poêle à pellets, WC, sd'eau. Cellier-buand. A l'étage : 2 ch, bureau, grenier et 1 ch av mezz. Terrasse et jardin clos de murs. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1660 à 2290€.* **148 000 €**
141 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,96 % charge acquéreur



FERE CHAMPENOISE - RÉF. 043/1686. Salon, cuisine, WC et cellier-buanderie. Au 1^{er} étage : 3 ch, WC, salle de bain et une chambre avec une terrasse. Porche attenante à usage de garage. Cour intérieure sans vis-à-vis. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 3620 à 4950€.* **130 000 €**
125 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 4 % charge acquéreur



GAYE - RÉF. 043/1690. Entrée, grande cuisine avec cheminée insert, salon, dégagement et WC. A l'étage : palier, 3 chambres, salle d'eau avec WC. Terrasse couverte d'environ 40 m² et jardin clos. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 3140 à 4300€.* **87 300 €**
82 000 € + honoraires de négociation : 5 300 € soit 6,46 % charge acquéreur

SELARL Office Notarial Notre-Dame

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



CHALONS EN CHAMPAGNE
RÉF. A 11. Quartier Chanzy dans immeuble récent, appart au 2^e étage av ascenseur et balcon, comprenant cuisine équipée, séj, 1 ch, sdb, wc. Grd gge fermé au s-sol pour 2 voitures. Chauffage individuel électrique. DPE : C Copropriété de 18 lots, 1200€ de charges annuelles.

122 000 € (honoraires charge vendeur)



CHALONS EN CHAMPAGNE
RÉF. M 46. **HYPER CENTRE VILLE** - Hyper centre ville, maison de caractère du 16^{ème} siècle à rénover. D'environ 170m² + grenier de 100m². Jardin, dépendance, cour avec accès voiture. Cave. Chauffage Gaz. DPE F

237 000 € (honoraires charge vendeur)



CHALONS EN CHAMPAGNE
RÉF. M 44. Village proche Châlons-en-Champagne, maison de p-pied surélevé comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres, salle de douche. Sous-sol complet avec garage. Dépendance. Chauffage central fuel. Terrain d'environ 1000m². DPE : G

119 000 € (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
emilie.ferrand.51084@not-arquebuse.fr - arquebuse.notaires.fr



CHALONS EN CHAMPAGNE
RÉF. 51084-1128. Coeur de ville, Environ 88 m² habitables pour cet apt de 4 pièces. Vaste pièce de vie avec accès terrasses. 2 ch. Qques travaux à prévoir. Copropriété CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E

100 700 € (honoraires charge vendeur)



COURTISOLS - RÉF. 51084-1143. Ancien corps de ferme A RENOVER. Nombreux bâtiments en annexe. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G

158 400 € (honoraires charge vendeur)



SARRY - RÉF. 51084-990. Agréable maison +250m² s/parcelle env 1700m²: Rdc : Sal-séj accès jardin, coin chem cuis aménagée et espace repas accès terrasse, buand. Au 1^{er} : 1 suite parentale, sdd, 3 ch dont 1 av espace bur ou dress, wc. Dernier niveau : 1 pce isolé poss bureau ou espace détente. S-sol: Chaudière. Jardin arboré 2 stat couverts. Dépendance env 140m² + mezz. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

368 000 € (honoraires charge vendeur)

BIENTÔT

CHEZ VOUS



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !

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



FOUCHÈRES
Maison en pierre à rénover entièrement, surface aménageable de 105 m², cuisine, 3 pièces, salle d'eau, wc, grenier. Sur 544 m² de terrain attenant. Raccordée assainissement collectif. CLASSE ENERGIE : DPE exempté. **53 500 €**
50 000 € + honoraires de négociation : 3 500 € soit 7 % charge acquéreur



FRALIGNES
Maison en excellent état avec belles prestations, 184 m², cuisine équipée, séjour, 4 chambres, sous-sol total. Bureau indépendant, 2 garages. Terrasse couverte. Sur 1767 m² de terrain clos. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 3380 à 4630€ - année réf. 2023.* **299 295 €**
287 000 € + honoraires de négociation : 12 295 € soit 4,28 % charge acquéreur



JULLY SUR SARCE
Pavillon de 168 m², cuisine équipée, pièce de vie avec poêle à bois, 5 ch, sdb 2 wc. Garage double. Prêau de 78 m². Sur 941 m² de terrain clos. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1690 à 2370€ - année réf. 2021.* **235 125 €**
225 000 € + honoraires de négociation : 10 125 € soit 4,50 % charge acquéreur

SELARL MORANT-BROT et DOBLER-LEDOT
4 rue du Pressoir - 10320 BOUILLY
Tél. 03 25 40 65 08
alcy.martin.10014@morant-dobler.notaires.fr

BUCHÈRES - Réf. 10369/347. Idéal investisseur ou possibilité de transformer en une seule habitation. Ensemble immo dans maison : 1 local pro avec vitrine, pièce/cuisine, bureau, grande pièce, SDE, WC, débarras. Au dessus 2 appart de type II et studio. Grenier. Très bon état et libre de tout occupant. Terrain clos environ 700m² (attente géomètre) et parking devant. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 800 à 1120€ - année réf. 2023.* **334 340 €**
320 000 € + honoraires de négociation : 14 340 € soit 4,48 % charge acquéreur

LAINES AUX BOIS - Réf. 10369/346. Corps de ferme à rénover. Maison anc de caractère, hall d'entrée, grde cuis, pce de vie avec cheminée, WC + douche, 2 ch. Étage : grenier sur toute la surface. Toiture en bon état. 2 grdes dépendances à rénover et vaste hangar. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G Coût annuel d'énergie de 5468 à 7398€ - année réf. 2023.* **271 820 €**
260 000 € + honoraires de négociation : 11 820 € soit 4,55 % charge acquéreur



ST PARRÉS AUX TERTRES
RÉF. 10369/337. Maison de ville. Entrée dans pièce à vivre ouverte sur cuisine aménagée, WC, accès garage. Étage: palier, 3 ch, grand dressing, bureau, s/d'eau et WC. Garage accolé. Débarras sur le côté. Terrain clos. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 1570 à 2180€ - année réf. 2021.* **193 670 €**
185 000 € + honoraires de négociation : 8 670 € soit 4,69 % charge acquéreur

MOUSSEY - Réf. 10369/343. **HAMEAU DE SAVOIE** - Terrain à bâtir - Viabilisé Parcelle de 8500 M², Prix: 64.670€ (61.200€ + 3.470€ négo chg acq.) **64 670 €**
61 200 € + honoraires de négociation : 3 470 € soit 5,67 % charge acquéreur

SARL E. REMY NOTAIRE

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/



BRIENNE LE CHATEAU
Maison se compose ainsi : sal, sàm, cuis, grd cellier, wc. A l'étage, un spacieux palier : bur, sal de détente, bibliothèque, salle de jeux... 3 ch, 1 sdb wc. Terrasse. 2 gges, atelier. Grd terrain clos est constructible si vous souhaitez le réduire. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 2030 à 2830€ - année réf. 2024.* **189 000 €** (honoraires charge vendeur)



DIENVILLE - Pavillon plain pied, sur s-sol. Séj cathédrale de 50 m² environ, cuisine indépendante, 3 ch dt 1 avec sdd privative (douche et wc), 1 sdd + wc et un wc séparé. Au s-sol : garage, buanderie, atelier, rangement, cuisine d'été. Cabanon de jardin. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1960 à 2700€ - année réf. 2024.* **229 000 €** (honoraires charge vendeur)



PINEY - Ce pavillon de p-pied se compose ainsi : pièce de vie, cuisine, 3 ch, 1 sdd, wc. Garage. Terrain clos avec portail. Pour compléter ce bien, un hangar métallique offre des possibilités de rangement. CLASSE ENERGIE : C - CLASSE CLIMAT : A Coût annuel d'énergie de 900 à 1290€ - année réf. 2024.* **208 000 €** (honoraires charge vendeur)

SCP DEPOISSON, ROYER et NICOLAS

26 rue du Gal Vouillemont - 10200 BAR SUR AUBE
Tél. 03 25 27 05 87 - cyril.guerinot.10064@notaires.fr
depoisson-royer-nicolas-bar-sur-aube.notaires.fr/



BAR SUR AUBE
RÉF. 10379/542.
Bien atypique de 162 m² habitable comprenant un logement de 85 m² de type T3 au RDC et un logement de type T3 de 77 m² à l'étage avec deux garages et terrain divisible. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 3200 à 4380€ - année réf. 2021.* **90 000 €** (honoraires charge vendeur)



FONTAINE
RÉF. 10379/552.
CALME - Maison d'environ 180m² avec entrée, couloir, cuisine, séjour de 45 m², salle de bains, WC, 3 grandes chambres et un bureau. Grand garage, cave voutée et jardin. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F Coût annuel d'énergie de 3980 à 5430€ - année réf. 2021.* **149 000 €** (honoraires charge vendeur)



BAYEL
RÉF. 10379/565.
CALME - Maison 3 pièces, 2 chambres, 92 m² habitables sur 1684 m² de terrain. Grenier, proches bus, écoles et services. À saisir à 90 000 €. Beau potentiel ! CLASSE ENERGIE : DPE exempté. **80 000 €** (honoraires charge vendeur)



MONTIER EN L'ISLE
RÉF. 10379/559.
CALME - Maison de caractère de 218 m² comprenant de belles pièces de vie avec 6 chambres dont une au rez-de-chaussée sur un domaine arborée de 9779 m² clos de murs et de grillage. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 3940 à 5390€ - année réf. 2021.* **350 000 €** (honoraires charge vendeur)

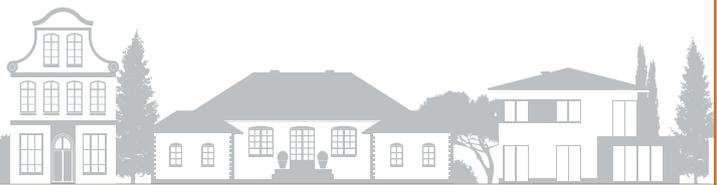


COUVIGNON
RÉF. 10379/454.
CALME - Maison en pierre de 135 m² avec cuisine aménagée équipée, salle de bains avec douche, 3 chambres, bureau, grand séjour et un studio situé en face de 40 m². CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D Coût annuel d'énergie de 3370 à 4610€ - année réf. 2021.* **199 000 €** (honoraires charge vendeur)



ARNANCOURT (52)
RÉF. 10379/566.
CALME - Charman te maison de 126 m² avec terrain de 200 m², 5 pièces dont 3 chambres, grenier. Idéal pour une famille, à saisir à 98 000 €. Ne manquez pas cette opportunité ! CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1330 à 1870€ - année réf. 2023.* **98 000 €** (honoraires charge vendeur)

PARTICULIERS - PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER



DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
VENTE ET LOCATION

Gaëtan **HUBERDEAU**
Frédéric **POKALSKY**

2 bd Victor Hugo **10000 TROYES**

☎ **03 25 71 89 10**



www.diagamter.com

Mes TAFANI-DYON, SCHMITE et DAL FARRA
www.office-tourboileau-troyes.notaires.fr/ - Tél 03 25 83 12 34

Bureau de PINEY
 2 rue de l'Eglise - 10220 PINEY - Tél 03 25 83 12 30



TROYES - RÉF. 2023-12. **1ER MAI** - Appartement, Type IV, comprenant : cuisine, salle de bains, WC, salle de séjour, 2 chambres, dégagement et rangement. Cave. Copropriété 2600€ de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 1000 à 1390€ - année réf. 2021.*

86 920 €
 82 000 €+ honoraires de négociation : 4 920 €
 soit 6 % charge acquéreur



MAGNY FOUCHARD - RÉF. 2024-15. Belle maison rénovée, rdc: cuis aménagée et équipée, salon séj avec insert, 2 sde avec leurs wc, une ch, bureau et véranda donnant sur terrasse. A l'étage: 2 ch, dble gge. Abri pour camping car. Cave; Jardin. Le tt d'une contenance de 650m2. Terrain d'agrément non attenant d'une surface de 443m2. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : A Coût annuel d'énergie de 1250 à 1740€ - année réf. 2021.*

158 550 €
 151 000 €+ honoraires de négociation : 7 550 €
 soit 5 % charge acquéreur

BOUY LUXEMBOURG - RÉF. 2024-11. VENTE EN VIAGER OCCUPE : Terrain a batir Bouy-Luxembourg dans l'Aube (10)

Viager - Bouquet : 15 000 € / Rente : 250 €

TROYES - RÉF. 2024-19. **1ER MAI** - Au 3ème étage avec ascenseur, comprenant : entrée avec placard, séjour-salon sur balcon, cuisine aménagée et équipée, SDB, WC, 2 petites ch, placards avec cumulus. Avec cave et 2 emplacements pour voiture. Copropriété CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 1430 à 1990€ - année réf. 2023.*

115 500 €
 110 000 €+ honoraires de négociation : 5 500 €
 soit 5 % charge acquéreur

AULNAY - RÉF. 2025-1. RDC : pièce de vie avec insert à granulés, cuisine équipée, 1 ch, WC, bureau, SDB avec douche et baignoire. Etage : pièce de vie, mezzanine, 2 ch, SDE avec WC, coin buanderie. Garage attenant (pour 2 véhicules). Chalet en bois desservi en eau et élec. Piscine coque avec abri. Jardin. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B Coût annuel d'énergie de 2190 à 3020€ - année réf. 2023.*

260 400 €
 248 000 €+ honoraires de négociation : 12 400 €
 soit 5 % charge acquéreur

Bureau de MERY SUR SEINE
 8 place Croala 10170 MERY/SEINE- Tél 03 25 39 59 20



MAIZIERES LA GRANDE PAROISSE - RÉF. M1112M-10060. Maison à rafraîchir. Entrée : cuisine, SDB/SDD, wc, pièce de vie. Etage : 4 chambres, wc avec lave-mains. Grenier aménageable. Cave voûtée. Garage indépendant avec pièce habitable avec wc. Jardin clos. Visite virtuelle CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E Coût annuel d'énergie de 2460 à 3360€ - année réf. 2021.*

141 750 €
 135 000 €+ honoraires de négociation : 6 750 €
 soit 5 % charge acquéreur



BAGNEUX (51) - RÉF. M1140M-10060. Maison mitoyenne d'un côté à rafraîchir : entrée par petite véranda, wc, SDE, cuisine nue, séjour avec cheminée, Etage : 2 chbrs. Petites dépendances. Garage non attenant. Honoraires inclus de 10% à la charge de l'acquéreur CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 1410 à 1950€ - année réf. 2021.*

55 000 €
 50 000 €+ honoraires de négociation : 5 000 €
 soit 10 % charge acquéreur



BAGNEUX (51) - RÉF. M1141M-10060. Petite maison à rafraîchir. Entrée desservant wc, placard, SDB, cuisine nue, séjour avec cheminée. Etage : 2 chambres. Petites dépendances non attenantes. Garage non attenant. Honoraires inclus de 6% charge de l'acquéreur. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : C Coût annuel d'énergie de 1740 à 2400€ - année réf. 2021.*

63 600 €
 60 000 €+ honoraires de négociation : 3 600 €
 soit 6 % charge acquéreur

Le notaire est un **professionnel**
 du **droit immobilier**

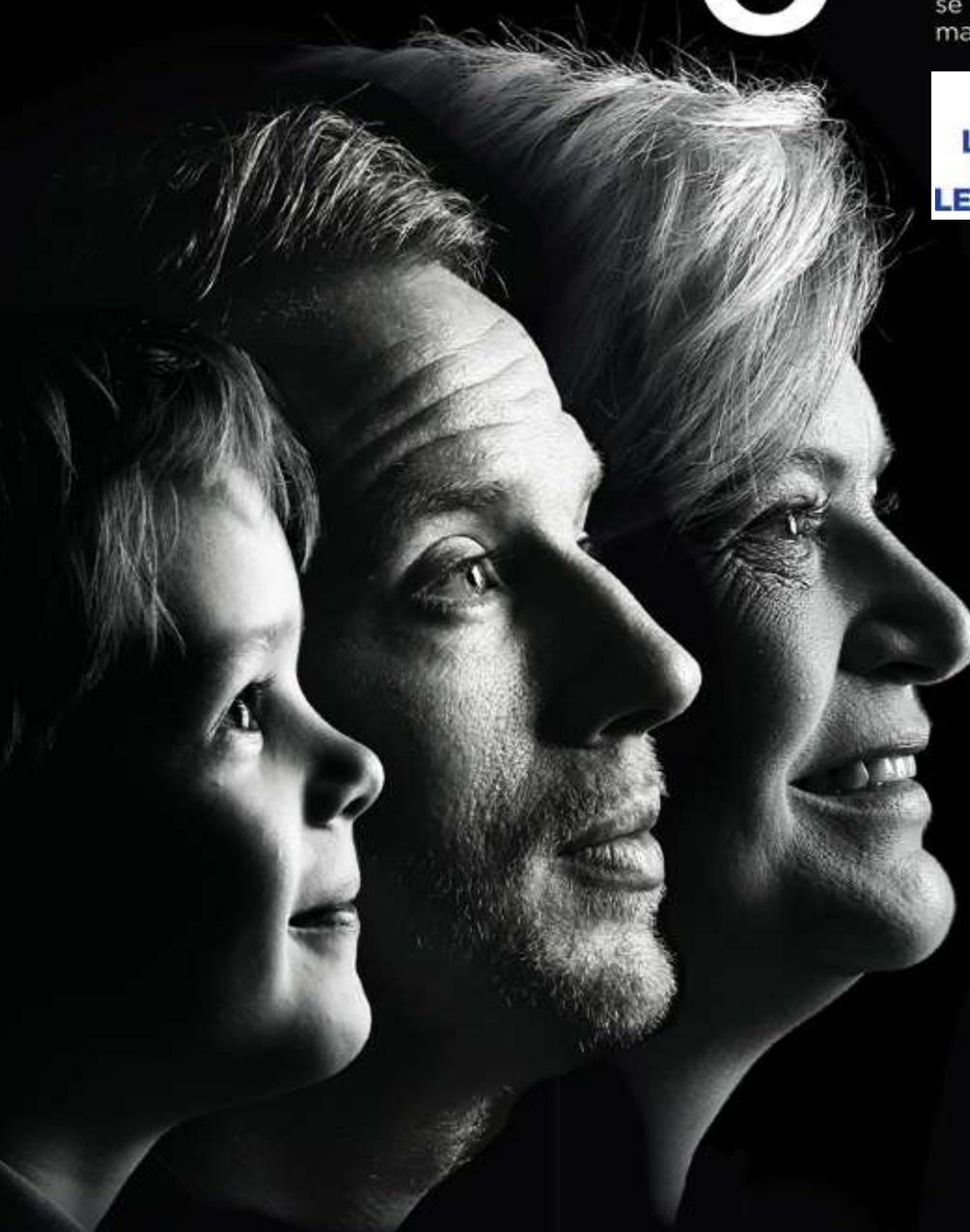
Il est, à ce titre, **un intermédiaire de choix**
 entre les vendeurs et les acquéreurs



Parce que la vie ne doit
jamais s'arrêter, faites un

. LEGS à la LIGUE

Donner et transmettre à
la Ligue, c'est continuer de
se battre pour les personnes
malades et contre le cancer.



Avec 1 100 nouveaux cas détectés chaque jour et 150 000 décès par an, le cancer est la première cause de mortalité en France. En transmettant tout ou partie de votre patrimoine, vous donnez à la Ligue la possibilité de poursuivre son combat quotidien contre la maladie. Grâce à vous, l'association, premier financeur indépendant de la recherche contre le cancer en France, réalise des actions de prévention et de promotion des dépistages, aide les malades et leurs proches et défend leurs droits auprès des pouvoirs publics et des parties prenantes.

Pour tout renseignement, contactez Céline Ponchel-Pouvreau, Directrice des Libéralités :
01 53 55 25 03 - legs@ligue-cancer.net



VOUS RECHERCHEZ
VOTRE RÉSIDENCE
PRINCIPALE
AUX PORTES DE REIMS ?

32

logements
du 2 pièces
au 4 pièces

avec loggias, terrasses
ou jardins. Parking et garage
en sous-sol.



LES **BARNS**
RÉSIDENCE

Reims . Tinquieux - Avenue Gabriel Peri



LANCEMENT
TRAVAUX
JANVIER
2025

horizon-bien.com

OFFRES PRIMO - ACCÉDANTS ET LMNP ! CONTACTEZ NOUS.

RÉALISATION



T. : 03 26 47 06 09
contact@groupefic.com

COMMERCIALISATION



VICTORIA *keys*

T. : 03 26 47 30 36
m.thienot@victoria-keys.com