

NOTAIRES

CHAMPAGNE ARDENNE

N° 165 - Décembre 2025

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire

SUCCESSIONS

Gagnez à transmettre vos biens

RÉNOVATION VS CONSTRUCTION

Et si on se mettait au vert ?

IMMOBILIER NEUF

L'appartement sous ses 4 meilleurs angles

©Helena GARCIA



NE LAISSEZ PAS LE CANCER S'EN TIRER.



SIGNATURE

Transmettre à la Ligue contre le cancer,
c'est permettre à des millions de personnes
de se battre contre la maladie.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur ligue-cancer.net





Sommaire



FLASH INFO	4
MON NOTAIRE M'A DIT	6
DOSSIER	
Succession : gagnez à transmettre vos biens	8
HABITAT	
Rénovation vs construction, et si on se mettait au vert ?	12
Immobilier neuf : l'appartement sous ses 4 meilleurs angles	14
MON PROJET	
Joli taux : passez commande à votre banquier !	18

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Ardennes	20
Marne	22
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 **15 décembre 2025**



édito

IMMOBILIER Passage à l'heure d'hiver éclairant !

Le changement d'heure ne vient pas assombrir vos perspectives d'acquisition malgré le temps de jour en diminution. Bien au contraire, il faut y voir une opportunité de découvrir la Pierre sous d'autres facettes...

Sous l'angle fiscal premièrement avec la présentation du projet de loi de finances 2026 (PLF). Les projecteurs méritent d'être braqués sur le « statut du bailleur privé » qui vise à soutenir les investisseurs. Il se traduirait notamment par un amortissement s'élevant à 5 % sur 20 ans du prix d'achat d'un logement dans le neuf et à 4 % dans l'ancien (sous condition de rénovation).

De plus, cette saison hivernale s'accompagne d'une éclaircie sur le financement immobilier. Désormais stabilisés, les taux d'intérêt s'établissent à 3,12 % en moyenne selon l'Observatoire crédit logement/CSA. Néanmoins, des perspectives haussières ne sont pas à écarter à horizon début 2026. À l'origine de cette possible augmentation, regrettons l'absence de dispositif en faveur de l'accès au logement dans le projet de loi de finance 2026, et le probable gel des taux directeurs de la BCE (Banque centrale européenne).

Enfin, la période autorise une vision éclairante sur les qualités d'un bien. Les acquéreurs peuvent notamment observer la luminosité naturelle en milieu de journée et apprécier l'exposition de la propriété. Une saison qui permet aussi de jauger l'efficacité du dispositif de chauffage, de repérer les traces de moisissures, de déceler les éventuelles faiblesses de la toiture...

Dans tous les cas, un projet gagne à être envisagé sous le meilleur angle avec le regard du notaire. En pratiquant la négociation immobilière, il ouvre votre champ de vision en matière d'acquisition durant la saison d'été... comme d'hiver !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef





Faut-il acheter ou louer ?

LA PROPRIÉTÉ RENTABLE AU BOUT DE 12 ANS

De plus en plus connue et très attendue, l'étude de Meilleurtaux détermine pour chaque ville combien de temps il faut pour que l'achat d'une résidence principale devienne plus rentable qu'une location.

Calculée pour une surface moyenne de 70 m², elle tient compte du prix au mètre carré, de la taxe foncière et des charges en cas d'acquisition. Pour la location, elle se base sur le montant des loyers et le rendement de l'argent placé qui aurait été consacré à l'apport personnel en cas d'achat.

S'il fallait 15 ans et 6 mois en 2023, la tendance s'inverse désormais, car la durée moyenne pour rentabiliser l'achat d'une résidence principale s'établit désormais à 12 ans et 3 mois.

Ce rééquilibrage s'opère grâce à la baisse des taux intervenue au printemps 2024. Cette étude fait apparaître quelques disparités selon les villes. Quand il faut un peu moins de 5 ans pour rentabiliser son achat au Havre, Paris réclame 18 ans.

Des valeurs qui montrent que dans une perspective d'installation dans le logement sur du long terme, un achat immobilier prend l'avantage sur le paiement d'un loyer, quelle que soit la localité.

source : www.meilleurtaux.com



INVESTISSEMENT LOCATIF

Avantages fiscaux, le retour

Depuis l'arrêt du dispositif Pinel, les avantages fiscaux liés à l'acquisition d'un bien immobilier neuf relèvent de la figuration !

La loi de finance 2026 revoit la distribution des rôles.

Inscrite au programme du futur « statut du bailleur pri-

vé », cette mesure vise à déduire des revenus l'amortissement d'un bien immobilier mis en location nue.

Ainsi, les propriétaires pourraient amortir une partie de la valeur du bien acquis :

- 5 % par an pendant 20 ans pour un logement neuf ;

CONSULTATIONS JURIDIQUES gratuites

Chambre interdépartementale des Notaires des Ardennes, de l'Aube et de la Marne

- 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.



TAXE D'HABITATION Pour vacances

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur la résidence principale est supprimée pour beaucoup de contribuables, mais maintenue pour les propriétaires de résidences secondaires.

Les avis en ligne sont consultables à compter du 3 novembre pour les contribuables non mensualisés et du 17 novembre pour les autres. Le paiement devra être effectué avant le 15 décembre 2025. En cas de prélèvement à l'échéance, celui-ci interviendra sur le compte bancaire le 29 décembre 2025.

Source : www.meilleurtaux.com

CADEAU DE NOVEMBRE Chèque énergie

Les chèques énergie vont être envoyés par courrier, au domicile des bénéficiaires, sur le mois de novembre 2025, selon les départements de résidence. Désormais, le montant peut être utilisé en plusieurs fois chez les fournisseurs d'électricité et de gaz. C'est l'Agence des services et des paiements (ASP) qui recense les personnes éligibles.

Source : <https://leparticulier.lefigaro.fr>

Taux d'intérêt TRAJECTOIRE LINÉAIRE

Installée jusqu'en août 2025 depuis plus d'un an, la baisse des taux d'intérêt fait désormais place à la stabilité.

En effet, les banques ont dû réajuster leurs barèmes pour répondre à la dégradation de leur environnement. Aussi, les taux des 3 produits « phares », prêt sur 15, 20 et 25 ans, se sont accrus de 4 points de base en septembre.

Cette situation n'affecte pas encore la reprise de l'immobilier, elle reflète quelques incertitudes économiques et politiques...

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen 3,12 % en septembre Le 31/10/25
15 ans	3,04 %
20 ans	3,12 %
25 ans	3,20 %

JUSQU'AU 31/12/2026

Coup de pouce fiscal

Jusqu'au 31 décembre 2026, il est possible de bénéficier d'un abattement exceptionnel de 100 000 € sur les droits de donation, à condition que les fonds transmis soient utilisés pour construire, acheter un logement neuf destiné à la résidence principale du donataire ou d'un locataire, ou des travaux de rénovation énergétique sur la résidence principale du donataire. Cette mesure vise à encourager la production de logements dans un contexte de crise immobilière. Pour en profiter, la donation doit être réalisée en pleine propriété, et l'usage des sommes doit répondre strictement aux conditions fixées par la loi.



CHIFFRE DU MOIS

53 %

Des donations aux enfants interviennent au moment d'un achat immobilier (Insee)

JUSQU'À 1 200 € D'AIDE POUR VOTRE RACCORDEMENT

FIBRE OPTIQUE

Depuis le 29 septembre 2025, une nouvelle aide de l'État peut financer jusqu'à 1 200 € de travaux pour raccorder votre maison individuelle à la fibre optique.

Réservée aux foyers modestes vivant dans des zones où l'ADSL sera coupé d'ici janvier 2027, cette aide est déduite du devis, sans avance de frais.

La demande est à faire avant le 31 janvier 2027 sur le site de l'agence de services et de paiement (ASP).

LA MÉDIATION NOTARIALE

Une solution aux conflits

Parfois, malgré toute la bonne volonté de votre notaire, aucune solution à un litige ne semble se profiler à l'horizon. C'est ainsi qu'à vu le jour la médiation notariale, une possibilité pour éviter le passage au tribunal.

En effet, c'est dans un des centres de médiation du notariat que vous pourrez confier à un notaire médiateur la mission de rechercher avec vous-même et votre partie adverse, un accord pour mettre fin à un conflit.

Les centres de médiation du notariat peuvent intervenir à la demande d'un particulier, d'une entreprise, d'une association ou d'un magistrat, dans différents domaines : droit de la famille, immobilier, droit des affaires.



Vous pouvez rechercher le centre le plus proche de chez vous en consultant la carte sur le site : <https://mediation.notaires.fr>

NOUVEAUTÉ FISCALE

Loyers déclarés en ligne dès 2026

À partir de 2026, les propriétaires bailleurs devront franchir une nouvelle étape dans la déclaration de leurs revenus locatifs.

Concrètement, ils devront indiquer les loyers perçus en 2025 dans l'espace « Gérer mes biens immobiliers », sur le site des impôts. Jusqu'ici facultative, cette déclaration deviendra obligatoire. Elle s'inscrit dans un objectif bien précis : mettre à jour les valeurs locatives cadastrales, qui servent de base au calcul de certains impôts locaux. Pour rappel, le montant de la taxe foncière est obtenu en multipliant la valeur locative cadastrale par les taux d'imposition votés par les collectivités locales (commune, intercommunalité...).

Ce changement pourrait donc avoir des répercussions financières pour les propriétaires, puisque la révision des valeurs cadastrales pourrait faire grimper la note. Un rapport d'impact est par ailleurs attendu afin d'analyser les conséquences de cette réforme, tant pour les contribuables que pour les collectivités territoriales.

VOUS AVEZ UN PROJET D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ?

REJOIGNEZ-NOUS, NOS EXPERTS VOUS ACCOMPAGNENT !

Gîtes de France Marne
03.26.65.97.92
contact@gites-de-france-marne.com

Pour une occasion particulière, il est courant d'offrir un cadeau à ses proches. Est-ce un présent d'usage ou un don manuel ? Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, vous explique comment éviter les mauvaises surprises au moment du règlement de la succession.

PRÉSENT D'USAGE

Offrir sans se démunir

+ 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

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE UN PRÉSENT D'USAGE ET UN DON MANUEL ?

Le présent d'usage et le don manuel sont deux manières de transmettre un bien ou une somme d'argent. Pourtant, ces deux gestes ne relèvent pas du même cadre juridique ni du même régime fiscal. Le présent d'usage est un cadeau offert à l'occasion d'un événement particulier : anniversaire, mariage, Noël, réussite à un examen... Il fait partie des usages sociaux, et pour être reconnu comme tel, il doit être proportionné aux revenus et au patrimoine du donateur. L'idée est qu'il s'agit d'un geste courant, sans conséquence financière notable. Dans ce cas, aucune formalité n'est requise : pas de déclaration, pas de fiscalité et le présent n'est pas pris en compte lors du règlement de la succession.

À l'inverse, le don manuel n'est pas nécessairement lié à une occasion précise. Il peut être fait à tout moment, de manière plus significative : il peut s'agir d'une somme d'argent importante, d'un bijou, d'une œuvre d'art ou encore de titres financiers. Ce don doit alors être déclaré à l'administration fiscale, notamment si le bénéficiaire souhaite bénéficier d'un abattement ou faire valoir ce don dans le cadre d'une succession. Le don manuel peut, selon les cas, être soumis à des droits de donation. Il est également rapportable à la succession, c'est-à-dire qu'il sera pris en compte pour évaluer ce que chaque héritier a déjà reçu.

2

LE PRÉSENT D'USAGE PEUT-IL ÊTRE ASSIMILÉ À UNE DONATION DÉGUISÉE ?

En principe, il ne peut pas l'être, car il bénéficie d'un régime juridique à part, qui le distingue clairement

d'une donation classique. Comme il s'agit d'un cadeau offert à l'occasion d'un événement particulier, sa valeur doit rester raisonnable au regard de la situation financière de la personne qui l'offre.

Autrement dit, le présent d'usage est un geste d'attention, proportionné aux ressources et au mode de vie du donateur. Ce critère de proportionnalité est essentiel : c'est lui qui permet de le distinguer d'une donation déguisée, c'est-à-dire d'une transmission de biens ou de sommes d'argent qui ne dit pas son nom. Mais attention, si la valeur du cadeau dépasse manifestement ce que le donateur peut raisonnablement offrir, ce geste pourrait être requalifié, notamment par l'administration fiscale ou par des héritiers au moment du règlement de la succession. On parlera alors de donation déguisée.

Le bénéficiaire pourrait alors se retrouver à devoir payer des droits de donation, parfois élevés selon le lien de parenté. De plus, le cadeau pourrait être pris en compte dans le calcul du partage entre héritiers, et ainsi déséquilibrer la succession.

Enfin, dans certains cas, un héritier lésé pourrait contester le don en justice pour demander sa réduction ou son annulation.

3

COMMENT PROUVER QU'UN TRANSFERT D'ARGENT ÉTAIT UN PRÉSENT D'USAGE EN CAS DE CONTESTATION ?

La preuve repose sur les circonstances et les éléments matériels du moment. Si un héritier conteste un transfert d'argent effectué du vivant d'un parent, il peut prétendre à une donation déguisée, surtout en l'absence de justificatif. Pour se prémunir, il est conseillé d'accompagner le virement ou le chèque d'un libellé clair (« présent pour tes 30 ans », « cadeau de mariage », etc.) et de conserver des traces de l'événement (invitation, photos, messages, etc.). Ces éléments permettront de démontrer qu'il s'agissait bien d'un présent d'usage et non d'une donation.



L'ADOPTION

Un projet de cœur encadré par le droit



Adopter un enfant c'est construire sa famille autrement. Qu'il s'agisse d'adopter l'enfant de son conjoint ou d'entamer une adoption extérieure au cercle familial, votre notaire joue un rôle central pour vous conseiller et sécuriser votre projet.

par Stéphanie Swiklinski

Déclaration conjointe des époux (mariés)

Lorsque les époux souhaitent adopter ensemble ou que l'un adopte l'enfant de l'autre, ils peuvent signer une déclaration d'intention conjointe, préparée par le notaire. Ce document n'est pas une obligation légale mais constitue une preuve utile dans le dossier.

ADOPTION : DES DÉMARCHES FACILITÉES PAR UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Avant même de lancer une procédure d'adoption, il est essentiel de bien comprendre les implications juridiques, fiscales et patrimoniales d'un tel engagement. On ne se rend pas forcément compte de toutes les conséquences qui peuvent découler de cet acte de cœur. À ce stade, votre notaire est votre premier interlocuteur.

Il vous éclaire sur les différents types d'adoption possibles (simple ou plénière) et sur leurs conséquences concrètes pour votre famille. Ensuite, il vous aide à identifier la solution la plus adaptée à votre situation, en tenant compte de vos souhaits, de l'histoire de votre famille, mais aussi des droits des autres enfants ou héritiers. C'est aussi lui qui prépare les premiers actes : consentements, attestations, déclarations... En vous appuyant sur son expertise, vous avancez plus sereinement dans un parcours souvent complexe.

ADOPTION SIMPLE OU PLÉNIÈRE : UN CHOIX AVEC DES ENJEUX DIFFÉRENTS

Il existe deux formes principales d'adoption, qui n'ont pas les mêmes effets juridiques.

L'adoption simple est fréquemment choisie dans les familles recomposées. Elle permet d'établir un lien légal entre l'adoptant et l'enfant, tout en maintenant les liens de filiation existants. C'est une solution souple qui préserve l'histoire familiale de l'enfant, tout en lui apportant la stabilité d'un cadre juridique clair.

L'adoption plénière, en revanche, entraîne une rupture complète avec la famille d'origine. Elle confère à l'enfant les mêmes droits et devoirs qu'un enfant biologique. Cette forme d'adoption est plus radicale, mais elle peut être adaptée dans certaines situations, notamment en cas d'abandon ou lorsque l'enfant est pupille de l'État.

Votre notaire vous aide à mesurer les conséquences de chaque option sur le plan de l'autorité parentale, du nom de famille, des obligations alimentaires... et surtout, en matière de succession.

ADOPTION : LE NOTAIRE EST UN ACTEUR CLÉ DANS LA PROCÉDURE

Contrairement à ce que l'on imagine parfois, l'adoption ne se résume pas à une décision du juge. En amont, de nombreuses étapes doivent être franchies, et c'est là que le notaire intervient de façon déterminante.

Il commence par recueillir les consentements nécessaires : celui du conjoint, de l'autre parent si l'enfant n'est pas majeur, voire de l'enfant lui-même s'il a plus de 13 ans. Ces documents doivent respecter des règles de forme précises pour être recevables devant le tribunal. Même s'il n'a pas de rôle juridictionnel dans l'adoption (qui relève du juge), il vous accompagne également dans la constitution du dossier à présenter au juge, en rassemblant les pièces suivantes :

- les actes d'état civil (actes de naissance, livret de famille...);
 - le consentement notarié des parties concernées;
 - l'accord du conjoint (si l'adoptant est marié);
 - les justificatifs de résidence, situation familiale, etc.
- Ce travail préparatoire est précieux pour éviter des allers-retours administratifs.

Succession

Gagnez à transmettre vos biens



Anticiper sa succession, c'est bien plus qu'une démarche administrative : c'est un acte d'attention envers ses proches. Qu'il s'agisse de protéger son conjoint, d'aider ses enfants ou d'organiser la répartition de ses biens, plusieurs outils juridiques permettent de transmettre sereinement son patrimoine. Donation, testament, régime matrimonial... Voici 5 solutions concrètes à envisager avec l'accompagnement de votre notaire pour préserver l'équilibre familial et optimiser votre transmission.

par Stéphanie Swiklinski

POURQUOI FAUT-IL PRÉPARER SA SUCCESSION ?

- Protéger son conjoint et améliorer ses droits successoraux prévus par la loi.
- Répartir vos biens entre vos enfants en évitant toute discorde.
- Favoriser un enfant vulnérable ou handicapé.
- Tenir compte des intérêts particuliers de chacun de vos héritiers.

UNE DONATION ENTRE ÉPOUX

Pour sécuriser son conjoint

CÔTÉ JURIDIQUE...

Même si les époux héritent l'un de l'autre en franchise de droits, la part transmise automatiquement peut ne pas suffire à couvrir les besoins du conjoint survivant. C'est là qu'intervient la donation entre époux, aussi appelée donation au dernier vivant. Cet acte notarié permet de renforcer la part d'héritage du conjoint, en lui laissant la possibilité de choisir,

au moment de la succession, entre différents droits (usufruit, propriété, quotité disponible...). C'est une façon souple et efficace de l'avantager, notamment lorsque le couple a des enfants issus d'une précédente union. Cette donation peut être faite à tout moment après le mariage, et elle peut être modifiée si les circonstances évoluent. Elle ne prendra effet qu'au décès du premier conjoint. C'est donc un acte d'anticipation essentiel, qui assure au conjoint survivant une meilleure sécurité financière, sans léser les autres héritiers. Mieux vaut ne pas attendre pour s'en préoccuper, car les imprévus n'attendent pas non plus.

CÔTÉ PRATIQUE...

Jean et Claire sont mariés depuis quinze ans. Chacun a deux enfants nés d'une première union. Ils vivent dans la maison qu'ils ont achetée ensemble, qui constitue la majeure partie de leur patrimoine. Si Jean décède sans avoir pris de dispositions, Claire n'aura droit qu'à un quart de la succession en pleine propriété ou à l'usufruit de la totalité ; ce qui peut ne pas suffire à couvrir ses besoins. Grâce à une donation entre époux qu'ils ont signée chez leur notaire, Claire pourra choisir l'usufruit sur l'ensemble des biens, ce qui lui permettra de rester dans leur maison jusqu'à la fin de sa vie. Les enfants recevront la nue-propriété, mais sans pouvoir exiger la vente du bien. Claire est ainsi protégée, sans créer de déséquilibre dans la succession.

UNE DONATION OU DONATION-PARTAGE

Pour aider ses enfants

CÔTÉ JURIDIQUE...

La donation-partage permet de transmettre de son vivant une partie de son patrimoine à ses enfants, tout en organisant une répartition équitable. Elle présente un double avantage : d'un côté, elle permet de gratifier ses enfants selon leurs besoins, leur situation personnelle ou professionnelle ; de l'autre, elle limite les risques de conflits lors de la succession, car les biens sont répartis avec l'accord de tous, dans un cadre juridique clair.

Si l'on souhaite aider un enfant plus que les autres, il est également possible de faire une donation hors part successorale, à condition de respecter les règles liées à la réserve héréditaire.

Il est aussi envisageable d'inclure les petits-enfants ou d'autres membres de la famille, notamment dans le cadre d'une donation-partage transgénérationnelle ou dans des familles recomposées. Cette souplesse en fait un outil idéal pour transmettre avec équilibre, en tenant compte des réalités familiales d'aujourd'hui.

CÔTÉ PRATIQUE...

Marc, retraité de 72 ans, a trois enfants aux profils très différents : l'aîné, Paul, est agriculteur et aimerait reprendre les terres familiales ; la cadette, Sophie, travaille à l'étranger et n'a pas d'attaches locales ; le benjamin, Hugo, a des besoins financiers pour développer son activité artisanale. Marc possède une maison, des terres et un portefeuille d'actions. Il

« IL N'EST JAMAIS TROP TÔT POUR PENSER À TRANSMETTRE SON PATRIMOINE. CELA ÉVITERA LES CONFLITS POUVANT NAÎTRE DU PARTAGE DE LA SUCCESSION. »

À SAVOIR

Certains dispositifs (donation entre époux, testament authentique, donation-partage...) doivent obligatoirement être établis par acte notarié pour être valables ou opposables.



décide de procéder à une donation-partage : il attribue les terres agricoles à Paul, la maison à Sophie et le portefeuille d'actions à Hugo. Chacun reçoit une part équivalente en valeur, même si les biens sont différents. Grâce à cette répartition anticipée et validée par tous, la succession sera simplifiée et sans litige, car les règles sont posées de son vivant.

DES ABATTEMENTS FISCAUX

Pour réduire les frais de transmission

CÔTÉ JURIDIQUE...

Transmettre, c'est aussi optimiser. Le cadre fiscal des donations est pour l'instant assez favorable en France. Chaque bénéficiaire d'une donation dispose d'un abattement personnel, renouvelable tous les 15 ans. Cela signifie que vous pouvez, par exemple, donner 100 000 euros à chacun de vos enfants sans droits de donation. Et ce, plusieurs fois au cours de votre vie.

En planifiant à l'avance et en espaçant les transmissions, il est donc possible d'alléger considérablement la fiscalité successorale. Un avantage non négligeable pour préparer une transmission efficace, tout en maintenant l'équilibre patrimonial au sein de la famille.

Vous faites une donation à...	L'abattement sera de...
Votre père ou votre mère	100 000 €
Votre conjoint ou partenaire pacsé	80 724 €
Un enfant	100 000 €
Un petit-enfant	31 865 €

.../

.../

CÔTÉ PRATIQUE...

Marie, veuve de 70 ans, souhaite transmettre progressivement son patrimoine à ses deux enfants. Elle dispose d'un capital d'épargne de 250 000 €, réparti entre assurances-vie et comptes bancaires. Son notaire lui propose un plan de transmission : donner 100 000 € à chacun de ses enfants aujourd'hui, ce qui correspond à l'abattement applicable en ligne directe. Aucun droit de donation n'est dû. Quinze ans plus tard, elle pourra renouveler l'opération si elle le souhaite. Grâce à ce mécanisme, elle transmet l'équivalent de 400 000 € en franchise d'impôt sur trente ans, tout en gardant la main sur son budget et son train de vie.

UN TESTAMENT

Pour privilégier un proche

CÔTÉ JURIDIQUE...

Le testament est souvent perçu comme un document complexe ou réservé à des cas exceptionnels. Pourtant, il s'agit d'un instrument souple, accessible et précieux pour organiser la transmission de ses biens. Il permet de désigner les personnes à qui l'on souhaite transmettre, dans les limites de la loi, tout ou partie de son patrimoine. Il est particulièrement utile dans les familles recomposées, pour éviter les tensions entre enfants de différentes unions. Il permet aussi de protéger un concubin ou un partenaire pacsé, qui ne sont pas héritiers légaux, en leur léguant des biens dans la limite de la quotité disponible. En cas de décès accidentel, le testament peut même servir à désigner un tuteur pour les enfants mineurs, ou un gestionnaire pour les biens transmis jusqu'à leur majorité. Rédigé avec soin et validé par un notaire, le testament vous offre une réelle liberté dans l'organisation de votre succession, tout en garantissant la sécurité juridique de vos volontés.

CÔTÉ PRATIQUE...

Antoine vit depuis dix ans avec Lucas, son compagnon, sans être ni marié ni pacsé. Ils ont acheté un appartement, mais Antoine est seul propriétaire juridiquement. En l'absence de testament, Lucas n'aurait aucun droit sur le logement si Antoine venait à décéder : ce sont ses frères et sœurs

CONSEILS POUR ANTICIPER SA TRANSMISSION

- S'y prendre tôt tout en prenant le temps d'y réfléchir.
- La précipitation n'est pas bonne conseillère.
- En parler avec les membres de votre famille pour connaître les souhaits et besoins de chacun mais aussi les prévenir de vos intentions.
- Faire évaluer vos biens (surtout si vous possédez un patrimoine immobilier). Un bien surévalué ou sous-évalué peut avoir d'importantes conséquences sur les droits de succession et coûter cher à vos héritiers.
- Consulter un notaire qui trouvera la solution la mieux adaptée en fonction de votre situation familiale et patrimoniale.



qui hériteraient. Pour éviter cette situation, Antoine rédige un testament chez son notaire, dans lequel il lègue à Lucas la pleine propriété de leur appartement dans la limite de la quotité disponible. Cette démarche lui permet d'assurer un toit à son compagnon, tout en respectant les droits de ses héritiers réservataires.

DES SOLUTIONS

Pour les familles recomposées

CÔTÉ JURIDIQUE...

Avec les familles recomposées toujours plus nombreuses, la question de la transmission du patrimoine prend une dimension nouvelle. Dans ce contexte, il devient essentiel de garantir une équité entre les enfants issus de différentes unions, tout en assurant la protection du conjoint actuel. Plusieurs solutions existent : une donation-partage conjonctive, par exemple, permet de répartir les biens du couple entre tous les enfants, qu'ils soient communs ou non. Cela évite les déséquilibres et facilite le règlement de la succession. L'adoption simple est aussi une piste à envisager pour transmettre à l'enfant de son conjoint avec les mêmes droits qu'un enfant biologique, notamment en matière fiscale. Enfin, le choix du régime matrimonial joue un rôle clé dans la protection du conjoint survivant. Un changement de régime peut parfois s'imposer pour assurer une meilleure répartition et éviter les conflits. Dans tous les cas, l'anticipation reste la meilleure des stratégies. Car plus tôt vous agissez, plus vous protégez ceux que vous aimez.

CÔTÉ PRATIQUE...

Nathalie et Philippe se sont mariés en secondes nocces. Chacun a un enfant d'un précédent mariage, mais ils n'en ont pas eu ensemble. Soucieux d'éviter que leurs enfants soient traités différemment, ils consultent leur notaire. Il leur propose une donation-partage conjonctive, qui permet de distribuer leur patrimoine commun équitablement entre leurs deux enfants, comme s'ils étaient tous deux leurs enfants à part entière. En complément, Philippe adopte l'enfant de Nathalie par une adoption simple. Ce dernier bénéficie alors du même abattement fiscal que s'il était un enfant biologique. Cette double démarche garantit une égalité successorale, tout en consolidant juridiquement les liens affectifs au sein de la famille recomposée.



INSTITUT GODINOT

UNE CANCÉROLOGIE D'EXCELLENCE

TOURNÉE VERS L'AVENIR

L'Institut Godinot fait partie des 18 centres de lutte contre le cancer français réunis au sein du réseau Unicancer. Il assure des missions hospitalo-universitaires : soins, recherche, enseignement et prévention.

Totalement dédiées à la cancérologie, les équipes pluridisciplinaires de l'établissement placent le patient atteint de cancer au cœur de leurs préoccupations quotidiennes, offrant ainsi un modèle de prise en charge basé sur une approche globale et personnalisée, allant du diagnostic aux soins de support sans reste à charge.

QUELS SONT LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025 À L'INSTITUT GODINOT ?

Pr. Y. Merrouche : En 2025, l'Institut Godinot poursuit la dynamique initiée avec le projet d'établissement 2024-2027. Cette année marque le début concret du plan "LET'S GODINOT 2030", qui vise à transformer durablement notre institut pour en faire un centre de lutte contre le cancer moderne et résolument tourné vers l'innovation au service des patients du territoire champardennais. Les faits marquants de l'année s'inscrivent dans cette trajectoire, autour d'un vaste programme de modernisation des infrastructures et des pratiques, soutenu par l'ARS Grand Est.

POUVEZ-VOUS PRÉCISER LES GRANDS AXES DE CE PROJET ?

Pr. Y. Merrouche : Ce plan se structure en deux étapes majeures.

La première, engagée jusqu'en 2029, représente 26 M€ d'investissements pour moderniser le plateau ambulatoire (consultations, hôpital de jour de chimiothérapie, chirurgie ambulatoire, unité douleur et essais précoces, hôpital de jour de soins de support) et reconstruire une pharmacie à usage intérieur (PUI) de nouvelle génération. Ce projet bénéficie d'un soutien de 14,5 M€ de l'ARS Grand Est.

La seconde étape, baptisée EVELIS, devrait aboutir fin 2030. D'un montant de 58 M€, elle prévoit la construction d'un nouveau bâtiment de 8 000 m² dédié à l'imagerie et aux secteurs d'hospitalisation

complète (oncologie médicale, chirurgie, soins palliatifs et service de rééducation et de réadaptation en oncologie).

Le 30 septembre 2025, l'ARS Grand Est, par la voix de sa Directrice Générale Mme Christelle Ratignier-Carbonneil, a annoncé un soutien de 20 M€ à ce projet.

Ce plan "LET'S GODINOT 2030" permettra de doter l'institut d'une infrastructure aux standards européens, conciliant qualité, innovation, humanité et le reflet du continuum soins, prévention, recherche et enseignement.

COMMENT L'INSTITUT INNOVE-T-IL DANS LA PRISE EN CHARGE DES PATIENTS ?

Pr. Y. Merrouche : Fidèle à son ADN, l'Institut Godinot met l'accent sur l'innovation médicale et organisationnelle.

En 2025, plusieurs actions concrètes sont déployées :

- développement d'essais cliniques précoces de médicaments anticancéreux (Unité de phases précoces),
- ouverture d'une maison de consultations au centre-ville de Reims,
- déploiement de la radiothérapie interne vectorisée (médecine nucléaire),
- curiethérapie dermatologique,
- consultation labellisée douleur du cancer,
- et hypofractionnement extrême en radiothérapie.

COMMENT LE PUBLIC PEUT-IL SOUTENIR VOS ACTIONS ?

Pr. Y. Merrouche : Les particuliers comme les entreprises peuvent soutenir les projets de l'Institut sous forme de dons d'argent, de legs ou de manifestations caritatives.

Le donateur reste libre de l'orientation de son don :

- amélioration du confort du patient,
- acquisition de matériel de haute technologie,
- financement de la recherche.

Chaque année, l'Institut identifie des projets précis dans ces trois domaines, présentés aux donateurs et légataires afin qu'ils puissent en mesurer les effets concrets.



Monsieur Le Professeur Yacine Merrouche © Jean-Baptiste Delerue

QUELS AVANTAGES FISCAUX POUR LES DONATEURS ?

Pr. Y. Merrouche : Reconnu d'utilité publique, l'Institut Godinot est habilité à recevoir dons, legs et libéralités.

Les particuliers bénéficient d'une réduction d'impôt de 66 % du montant versé, dans la limite de 20 % du revenu imposable ; un don de 100 € ne coûte donc que 34 €.

Les entreprises peuvent déduire 60 % du don dans la limite de 0,5 % du chiffre d'affaires.

Pour les personnes assujetties à l'IFI, 75 % des dons sont déductibles dans la limite de 50 000 €. Les legs sont totalement exonérés de droits de succession.

Pour tout conseil, il est possible de prendre rendez-vous à l'Institut au 03 26 50 44 60 ou de se rapprocher de son notaire.

QUEL MESSAGE SOUHAITEZ-VOUS ADRESSER POUR INVITER À FAIRE DES DON ?

Pr. Y. Merrouche : Soutenir l'Institut Godinot, c'est participer à la cancérologie de demain. Grâce aux dons, aux legs et aux initiatives solidaires, nous pouvons innover, améliorer le confort des patients et renforcer la recherche. **Chaque geste compte et contribue directement à la lutte contre le cancer.**

Institut Godinot

**Centre de lutte
contre le cancer**

**1 rue du Général Kœnig
51100 REIMS**

www.institutgodinot.fr

RÉNOVATION VS CONSTRUCTION

Et si on se mettait au vert ?



Construire ou rénover ? C'est souvent l'un des premiers choix à faire lorsqu'on envisage un projet immobilier. Mais à l'heure où la transition écologique s'invite dans tous les secteurs, il est légitime de se demander quelle option est la plus respectueuse de l'environnement. Et pour vous, ce sera quoi ?

par Stéphanie Swiklinski

CONSTRUIRE

Une bonne performance énergétique mais un impact à la source

LE PLUS

Construire une maison neuve, c'est l'assurance de respecter les dernières normes environnementales, notamment la RE 2020. Isolation thermique renforcée, matériaux performants, systèmes de chauffage bas carbone... Tout est pensé pour optimiser les consommations d'énergie. De quoi se laisser séduire...

RE 2020 ?

C'est la réglementation environnementale en vigueur pour les constructions neuves. Elle impose des normes plus strictes en matière de performance énergétique, de confort thermique et surtout de réduction de l'empreinte carbone des bâtiments.

En effet, le principal atout écologique de la construction réside évidemment dans sa performance énergétique. Avec une étiquette A ou B au DPE (diagnostic performance énergétique), une maison ancienne pourra difficilement rivaliser. Une isolation thermique renforcée, une ventilation double flux optimisée et des systèmes de chauffage peu énergivores (pompes à chaleur, chaudières à condensation) sont autant d'arguments faisant peser la balance du côté de la construction neuve ! Toujours dans une optique écologique, vous avez aussi la possibilité d'intégrer des panneaux photovoltaïques pour produire votre propre énergie, de récupérer les eaux de pluie ou d'utiliser des matériaux biosourcés.

LE MOINS

Mais tout n'est pas forcément rose dans notre monde vert que nous essayons de bâtir... En

effet, construire une maison neuve est aussi synonyme d'un chantier énergivore en amont. Il faut savoir qu'une construction consomme énormément de ressources, comme le béton, l'acier ou le plastique. Le transport de tous ces matériaux génère aussi du CO2. Par ailleurs, votre chantier risque de produire un nombre considérable de déchets. Et ça, ce n'est pas bon pour la planète ! L'artificialisation des sols aggrave également l'érosion de la biodiversité. Construire, c'est partir sur de bonnes bases, mais le coût écologique des matériaux et du chantier est à prendre en compte dans l'équation.

RÉNOVER

Un choix vertueux mais avec de nombreuses contraintes

LE PLUS

Rénover un bien ancien est souvent perçu comme une démarche plus écoresponsable. Et pour cause, elle valorise l'existant sans étendre l'emprise urbaine, tout en prolongeant la durée de vie du patrimoine bâti. Le but est de préserver plutôt que de produire. Ainsi, la rénovation évite la construction de nouveaux bâtiments et présente de nombreux atouts qui sauront vous séduire. En vous lançant dans la rénovation d'un bien immobilier, vous réduisez les émissions de gaz à effet de serre liées à la fabrication de matériaux, vous limitez les déchets en réemployant les structures existantes (murs, planchers, toiture...), et vous préservez les sols en ne consommant pas de nouveaux terrains. C'est donc un excellent moyen de réduire l'impact global de son projet immobilier, surtout lorsqu'on privilégie des travaux d'isolation performants et des matériaux durables, mais ce n'est pas si simple...

LE MOINS

Tous les logements ou bâtiments anciens ne sont pas faciles à rénover (notamment en zone classée). Il faut très souvent faire face, en pratique, à des surprises (bonnes ou mauvaises...). Ainsi, les coûts non prévus dans votre budget de départ peuvent exploser selon l'ampleur des travaux finalement à réaliser. C'est en cassant parfois un mur que l'on découvre des choses non prévues ! La plomberie, le chauffage et l'électricité sont des pôles essentiels nécessitant de faire intervenir différents corps de métiers. C'est une affaire sérieuse qui peut avoir une incidence en cas de sinistre. Pour ce qui est des performances énergétiques : elles ne seront pas toujours comparables à celles du neuf, même avec une rénovation ambitieuse. C'est pourquoi, il est essentiel de faire réaliser un audit énergétique en amont, et de s'entou-

rer de professionnels qualifiés pour éviter les erreurs.

DES PISTES

Pour réduire l'impact de votre projet immobilier

Quel que soit votre choix, certaines bonnes pratiques permettent de réduire l'empreinte écologique de votre projet :

- Favoriser les matériaux biosourcés (bois, chanvre, laine de mouton...),
- Choisir des artisans locaux pour limiter les transports,
- Intégrer des énergies renouvelables,
- Optimiser l'orientation du bâtiment pour tirer parti du soleil,
- Utiliser des équipements à haute efficacité énergétique.

Le plus important reste d'adapter votre projet à votre territoire, à vos besoins et à votre budget, sans perdre de vue l'objectif de durabilité. Et surtout, faites-vous plaisir si c'est le grand projet de votre vie !

ZOOM SUR LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Construire ou rénover de manière écologique, c'est aussi bien choisir ses matériaux. Les matériaux biosourcés sont issus de matières végétales ou animales renouvelables (bois, chanvre, lin, ouate de cellulose, paille, liège...). Ils s'imposent aujourd'hui comme des alternatives durables aux matériaux traditionnels.

GT TRAVAUX SINCE 2016

RENOVATION, EXTENSION ET NEUF

Un projet? Nous avons les Artisans

Rencontrons-nous

PLOMBERIE

ISOLATION

PEINTURE

CARRELAGE

MENUISERIE

ELECTRICITE

GROS OEUVRE

CUISINE / SDB

ETUDES ET CHIFFRAGES GRATUITS

UN SEUL INTERLOCUTEUR

ENTREPRISES LOCALES DE QUALITE

REACTIVITE ET SECURITE

Guillaume THOMAS
51220 Courcy
06 77 81 62 18

contact@gttravaux.com
www.gttravaux.com

IMMOBILIER NEUF

L'appartement sous ses 4 meilleurs angles



Dessinez les grandes lignes de votre nouvel investissement grâce à l'immobilier neuf ! Occupé à titre d'habitation ou destiné à la location, découvrez quatre perspectives intéressantes au moment de réaliser l'acquisition de votre nouvel appartement.

par Christophe Raffailac

Vous voilà en présence d'une étude de cas immobilier plutôt facile à résoudre !

Sachant que vous souhaitez acheter un logement qui procure un bon confort de vie et assure des économies d'énergie, reste à identifier les moyens pour accéder à ce type d'habitat. Les solutions reposent sur l'examen des normes de construction, des critères d'habitation, des garanties de réalisation et des perspectives de valorisation. Afin de réaliser un investissement bâti selon ses quatre angles, projetez-vous dans l'immobilier neuf.

ANGLE 1

Les normes de construction

Pour ce premier angle de vue, découvrons l'immobilier neuf sous le prisme de la mise en œuvre. À la fois éprouvé et optimisé, le sys-

Utile !

Le contrat de réservation doit notamment préciser :

- La description détaillée du logement (surface, plan...);
- Le prix de vente prévisionnel ;
- La date de signature prévue de l'acte authentique ;
- Les conditions suspensives (obtention d'un prêt, réalisation du programme...).

tème constructif s'appuie sur des normes de construction conférant au bâtiment un grand respect de l'environnement.

Dans le neuf, l'innovation se conjugue avec réglementation. Les programmes récents sont soumis à la RE2020 (réglementation thermique), qui impose de hautes exigences en termes de performance énergétique et de critères écologiques. Isolation renforcée, choix de matériaux durables, infrastructures respectueuses de l'environnement... tout concourt à limiter l'empreinte carbone et à optimiser la consommation d'énergie.

Au quotidien, cela se traduit par des logements mieux isolés, des fenêtres à haute performance et des systèmes de chauffage ou de ventilation intelligents qui assurent un confort thermique. Les parties communes ne sont pas en reste : halls lumineux, ascenseurs silencieux, espaces paysagers ou locaux à vélos témoignent d'une conception pensée pour la vie au quotidien.

ANGLE 2

Les qualités d'habitation

Ce deuxième plan nous conduit à apprécier tout ce qui participe au bien-être. Il relève à la fois des volumes et de la luminosité dont profite l'appartement.

Sans oublier la bonne distribution des pièces qui permet de disposer d'un intérieur à la fois pratique et esthétique. Exit les couloirs inutiles et la place perdue : chaque mètre carré est valorisé au profit de la vie quotidienne !

L'ergonomie prend également toute sa place dans la conception : rangements intelligents, dressings intégrés, cuisines aménagées d'origine... Tout est pensé pour faciliter l'organisation, offrir une esthétique moderne et créer un intérieur à la fois pratique et chaleureux. Le neuf, c'est l'assurance d'un logement où bien-être rime avec fonctionnalité.

ANGLE 3

Les garanties de réalisation

Pour ce troisième regard sur l'immobilier neuf, jetons un coup d'œil aux garanties associées.

Le Groupe FIC vous souhaite
de belles fêtes de fin d'année...
et peut-être, le bien de vos rêves en 2026



local engagé

Découvrez nos 3 programmes



VILLA VERDE
DERNIÈRES OPPORTUNITÉS



LES PROMENADES D'OLÈNE
EN TRAVAUX



LES BARNS
EN TRAVAUX

03 26 47 06 09 - contact@groupefic.com

Avec les assurances dommages-ouvrage et les décennales, le bien dispose d'une bonne couverture, il met ses propriétaires à l'abri de nombreux soucis.

Dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA), La signature du contrat de réservation formalise l'engagement du promoteur à vendre un logement précis (numéro de lot, étage, surface, prix...) et accorde à l'acquéreur un délai de rétractation de 10 jours pour changer d'avis sans pénalités.

Le paiement s'effectue par appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

À la livraison, les assurances prennent le relais : la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale couvrant les équipements, et surtout la garantie décennale qui protège la solidité de l'ouvrage pendant dix ans. À cela s'ajoute l'assurance dommages-ouvrage, incontournable pour intervenir rapidement en cas de sinistre.

ANGLE 4

Les perspectives de valorisation...

Une acquisition réclame bien sûr de se projeter. Il s'agit de s'intéresser à l'horizon immobilier que réserve ce placement...

À SAVOIR...

L'acquéreur d'un bien en VEFA (vente en état futur d'achèvement) profite d'une protection optimale, depuis la signature du contrat jusqu'à dix ans après la livraison, grâce à un système de garanties conçu pour sécuriser chaque étape de son investissement.

Le bien pourra-t-il se louer facilement ? Quel capital générera-t-il en cas de revente ? Comment le quartier peut-il évoluer ? Autant de paramètres à bien étudier pour que cet investissement offre de bonnes perspectives.

Le choix de l'emplacement s'avère capital. Que l'on souhaite occuper ou louer le bien, il faut privilégier un quartier dynamique, à proximité des services, commerces et transports. Autant de critères qui maximisent le potentiel locatif et la facilité de revente future. Les villes ou secteurs en développement, bénéficiant de nouveaux aménagements urbains, offrent généralement de belles perspectives de valorisation.

En matière de location, les standards de confort et de performance énergétique séduisent les candidats locataires. Des atouts qui pérennisent les revenus. En cas de revente, le bien conserve son attractivité grâce à son état général, ses garanties encore actives et un quartier en pleine évolution.

L'achat d'un bien immobilier neuf revient à esquisser les grandes lignes d'une bonne gestion patrimoniale. Habitation agréable et construction durable assurent à l'appartement une belle cote sur le marché !



TRÉSOR

E P E R N A Y

LIVRAISON 2026

Derniers lots disponibles



SITUATION
EXCEPTIONNELLE
au Centre-ville d'Épernay

PROGRAMME RÉSIDENTIEL

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

Toute l'équipe vous souhaite une nouvelle année pleine de réussite
et de beaux projets immobiliers.

CAP SUR 2026 !

Contactez-nous pour nos lancements commerciaux.

Une réalisation
Quadrance
Immobilier
PROMOTEUR

03 26 79 10 40

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

ENVIE D'UN JOLI TAUX...

Passez commande à votre banquier



Toujours très convoité, l'immobilier compte parmi les cadeaux préférés des Français. Pour que ce bien arrive au pied du sapin, il faut passer commande du plus beau prêt à son banquier.

par Christophe Raffailac

Pensez-y !

Les banques en ligne se montrent particulièrement compétitives dans leurs offres de crédits immobiliers.

Définition

Le « *reste à vivre » ? C'est la somme dont dispose un ménage pour vivre confortablement chaque mois après paiement de ses charges fixes et dettes. Il s'agit d'un facteur essentiel dans la décision d'octroi d'un prêt.

Cette année encore, l'immobilier va figurer en bonne position sur la liste au Père Noël ! À juste titre car la pierre offre de nombreux plaisirs... pour y résider ou générer des loyers. Cependant, il vaut mieux avoir les faveurs du banquier pour financer son acquisition. La bonne constitution du « dossier emprunteur » permet de se démarquer. Dans le contexte actuel, les arguments convaincants facilitent l'obtention de son financement. Surtout que les taux d'intérêt désormais stabilisés pourraient connaître des mouvements haussiers en début d'année 2026 ! C'est le moment de passer commande...

TAUX À SAISIR !

La baisse des taux intervenue depuis janvier 2024 donne des signes d'essoufflement...

TAUX D'INTÉRÊT EN NOVEMBRE 2026

Fourchette de taux	MINI	MAXI
15 ans	2,8 %	3,10 %
20 ans	3,0 %	3,35 %
25 ans	3,20 %	3,45 %

Source : www.cafpi.fr

Depuis le printemps 2025, place à la stabilisation avec des taux qui varient de 3 à 3,5 % selon la durée du crédit et le profil de l'emprunteur. Cette situation étale pourrait perdurer jusqu'en fin d'année, favorisée par la maîtrise de l'inflation. Actuellement, le taux moyen du crédit, toutes durées confondues, se situe à 3,09 % au 3^e trimestre, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Pour son porte-parole, le professeur Michel Mouillard, 2026 ne se présente pas sous les mêmes auspices : « *nous pensons que l'environnement macroéconomique va s'accompagner d'une remontée des taux des crédits immobiliers* ». La valeur moyenne pourrait donc se situer à 3,40 % fin 2026...

PROJET À CONSTRUIRE...

Dans ce contexte, le recours à l'emprunt immobilier semble tout indiqué. Cela suppose d'aller à la rencontre de son banquier - ou courtier - pour négocier les meilleures conditions. Force est de constater que la qualité du projet d'acquisition incite la banque à être dans les meilleures dispositions pour prêter... ou pas. Par exemple, les éventuels travaux à mettre en œuvre pour occuper le bien ne risquent-ils pas de mettre à mal le « reste à vivre* » du ménage ? Les frais de déplacement engendrés par ce nouveau lieu de vie peuvent-ils être assumés sans trop de difficultés ? Autant de paramètres que les banques vont observer en plus de la mensualité du prêt. Sans oublier de mobiliser le fameux apport personnel qui représente idéalement 15 à 20 % du montant du projet.

BANQUIER ET COURTIER À SÉDUIRE

Cette fin d'année confirme la hausse de la production de crédits, qui enregistre +33 % en un an. Cette tendance se voit encouragée par une véritable appétence des banques pour l'activité immobilière. Aussi, les dossiers emprunteurs les plus solides font l'objet de toutes les attentions. Avec une durée d'emprunt sur 20 ans idéalement, une situation professionnelle stable, une épargne disponible suffisante... les planètes sont alignées pour décrocher un prêt immobilier sans difficulté. Pour obtenir les meilleures propositions commerciales, les courtiers s'invitent aussi à la table des négociations. Compte tenu de l'hétérogénéité des offres, avec des taux pouvant aller de 3 % à 4 % d'un établissement à l'autre, une étude de la concurrence se justifie pleinement !

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)**SELARL MATHIEU-ROSSIGNOL,
Notaires associés**

8 place Charlemagne
Tél. 03 24 71 22 33
Fax 03 24 71 42 13
rossignol.attigny.08056@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
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
negotiation.08038@notaires.fr

MOUZON (08210)**Me Sidonie IPPOLITO**

1 place de l'Abbatiale
BP 4
Tél. 03 24 26 10 20
Fax 03 24 26 18 58
etude.bihin.secretariat@notaires.fr

NOUZIONVILLE (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
negotiation@08018.notaires.fr

SELARL Arnaud MANGIN

3 Quai d'Orfeuil
Tél. 03 24 38 48 08
mangin@notaires.fr

SEDAN (08200)**Me Stéphane 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

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/



ASFELD - RÉF. 021/2009. VIEUX LES ASFELD, maison 92 m² avec garage maison non-mitoyenne comprenant : - rdc : entrée, cuisine, salon, séjour/veranda - étage : palier, 2 chambres, salle de douche, wc garage cour Et... Coût annuel d'énergie de 3500 à 4780€.*

384 79
kWh/m² an kgCO2/m² an
F

139 800 € (honoraires charge vendeur)



ASFELD - RÉF. 021/2016. VIEUX LES ASFELD, maison 123 m² de plain pied sur sous-sol - terrain 1209 m² maison non-mitoyenne comprenant : - rdc : entrée, cuisine, séjour, 3 chambres, salle de douche, wc terrasse et ... coût annuel d'énergie de 2740 à 3770€.*

290 9
kWh/m² an kgCO2/m² an
E

219 900 € (honoraires charge vendeur)



ASFELD - RÉF. 021/2017. ASFELD, maison de caractère de 245 m² non-mitoyenne (6 chambres) + terrain 1165 m² + dépendances rdc : entrée, cuisine, salon, séjour, 2 chambres, salle de bains, wc étage : grande pièce p... Coût annuel d'énergie de 6390 à 8690€.*

313 69
kWh/m² an kgCO2/m² an
E

290 200 € (honoraires charge vendeur)

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

Me S. ROSTOWSKY

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



375 118
kWh/m² an kgCO2/m² an
G

DOUZY - RÉF. 4073M. En exclusivité, Agréable pavillon individuel de plain-pied élevé sur sous-sol complet de type 5 Terrain de 565m².

136 700 €

130 000 € + honoraires de négociation : 6 700 € soit 5,15 % charge acquéreur



324 71
kWh/m² an kgCO2/m² an
F

FLOING - RÉF. 4075M. En exclusivité, Spacieux et lumineux pavillon individuel de type 6 Terrain de 754m². CC gaz de ville. Coût annuel d'énergie de 3240 à 4440€ - année réf. 2024.*

147 100 €

140 000 € + honoraires de négociation : 7 100 € soit 5,07 % charge acquéreur



626 21
kWh/m² an kgCO2/m² an
G

FRANCHEVAL - RÉF. 4081M. En exclusivité, Très belle maison de caractère de type 7. Garage. Terrain de 1474m²

167 900 €

160 000 € + honoraires de négociation : 7 900 € soit 4,94 % charge acquéreur



278 87
kWh/m² an kgCO2/m² an
F

POURU ST REMY - RÉF. 4068M. En exclusivité, parfait état d'entretien pour cette maison de village de type 6. Cuisine équipée neuve.

Toiture neuve. A découvrir absolument!

157 500 €

150 000 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 5 % charge acquéreur



308 67
kWh/m² an kgCO2/m² an
E

SEDAN - RÉF. 4079M. En exclusivité, Maison de ville de type 5 Grand garage avec grenier. Cour sur l'arrière avec barbecue. Coût annuel d'énergie de 3150 à 4310€ - année réf. 2023.*

157 500 €

150 000 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 5 % charge acquéreur



201 48
kWh/m² an kgCO2/m² an
D

ST MENGES - RÉF. 4084M. En exclusivité, Très belle maison de village en pierre de type 4 avec grande terrasse et deux garages A vis-

ter sans tarder!

147 100 €

140 000 € + honoraires de négociation : 7 100 € soit 5,07 % charge acquéreur

SELARL MATHIEU-ROSSIGNOL, Notaires associés

rossignol.attigny.08056@notaires.fr

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



AMBLY FLEURY

RÉF. ATT222. Maison comprenant au rdc : couloir, cuisine, salon-sam, salle de douche avec VVC, cellier, chaufferie, à l'étage : 2 chambres, grenier aménageable, dépendance, grand terrain Coût annuel d'énergie de 5550 à 7560€ - année réf. 2023.*

319 75
kWh/m² an kgCO2/m² an
F

135 272 €

130 000 € + honoraires de négociation : 5 272 € soit 4,06 % charge acquéreur



ECORDAL

RÉF. ATT148. Maison à vendre à ECORDAL, lieudit La Bérézina, com : au rdc : cuisine, salle à manger, 1 chambre et WC, à l'étage : 2 chambres, salle d'eau et greniers, cave, garage et remise, terrain Coût annuel d'énergie de 6105 à 8259€ - année réf. 2023.*

532 153
kWh/m² an kgCO2/m² an
G

40 280 €

38 000 € + honoraires de négociation : 2 280 € soit 6 % charge acquéreur



VILLERS SEMEUSE

RÉF. ATT216. Maison comprenant au rdc surélevé : couloir, cuisine, salon-sam, sdb, WC, chambre, au 1er étage : 2 chambres, garage en sous-sol avec atelier, jardin Coût annuel d'énergie de 3240 à 4440€ - année réf. 2023.*

365 71
kWh/m² an kgCO2/m² an
F

220 080 €

210 000 € + honoraires de négociation : 10 080 € soit 4,80 % charge acquéreur

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



BELLEVILLE ET CHATILLON SUR BAR

RÉF. LC 157. comprenant : Au RDC : cuisine, salon/séjour, une chambre, sdb, wc et remise. A l'étage : 2 chambres et grenier. Garage. terrain sur l'arrière Coût annuel d'énergie de 2220 à 3050€ - année réf. 2021.*

399 13
kWh/m² an kgCO2/m² an
F

56 992 €

54 000 € + honoraires de négociation : 2 992 € soit 5,54 % charge acquéreur



LOUVERGNY

RÉF. LC 169. Corps de ferme, comp : - Une maison : Au rdc : cuisine, salon, salle d'eau, wc A l'étage : palier, 3 chbres, 1 pièce, sdb, grenier. Cave. - Dépendances. Terrain sur le côté et 93 a 42 ca de pré avec remise. Coût annuel d'énergie de 2280 à 3120€ - année réf. 2021.*

176 472 €

170 000 € + honoraires de négociation : 6 472 € soit 3,81 % charge acquéreur



BRIEULLES SUR BAR

RÉF. LC 171. Terrain à bâtir à vendre Brieulles-sur-Bar dans les Ardennes (08), cadastré section D n° 317, 318, 423 et 424

23 850 €

22 500 € + honoraires de négociation : 1 350 € soit 6 % 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 LA MARNE

Retrouvez l'annuaire
des notaires sur

immo not

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 Benoît 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)

SELAS AY-CHAMPAGNE NOTAIRES

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

SCP Tanguy MOBUCHON et Etienne VINCENT,

successieurs de Mes DECROIX et JONQUET

55 Avenue Général de Gaulle - BP 20220
Tél. 03 26 65 18 83 - Fax 03 26 70 58 52
etudedegaulle-chalons@51001.notaires.fr

SELARL Office Notarial Notre-Dame

18 rue du Lycée
Tél. 03 26 65 17 72 - Fax 03 26 65 93 84
accueil@etudenotredame.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
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 NOTAIRES DE LA VALLEE

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 Antoine BECHMANN

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

SELARL OFFICE NOTARIAL HERVO

13 rue du Docteur Calmette
Tél. 03 26 59 52 50

SARL MELIN-MOITTIÉ

9 Rue Jean Chandon et Moët
Tél. 03 26 59 52 59 - Fax 03 26 51 06 20
melin.hervo.moittie@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

SCP NOTAIRES DE LA VALLEE

21-23 rue Saint Thibault
Tél. 03 52 85 00 22 - Fax 03 52 85 00 33
epernay.notairesdelavallee@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)

SELARL Office Notarial du Boulingrin

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

SELARL Baptiste DELLOYE, Christophe ETIEN et Héliane LERAULT

18 rue de la Tirelire - BP 396
Tél. 03 26 77 55 77 - Fax 03 26 88 67 15
reboul-delloye@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@office1543.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

SELARL MATHIEU-ROSSIGNOL, Notaires associés

18 avenue Jean Jaurès
w.rossignol@notaires.fr

SAS PJHB, Notaires Associés

28 Cours Jean-Baptiste Langlet
Tél. 03 26 48 83 11
marie-aude.morel@notaires.fr

SELARL THIENOT ET ASSOCIES

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

SELARL VETTER NOTAIRE

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

SELAS VH 15 NOTAIRES - REIMS

5 Place Godinot
Tél. 03 56 55 04 90
reims.contact@vh15.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
onpm.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@51064.notaires.fr

SEZANNE (51120)

SCP Xavier BOUFFIN et Laetitia MARCHAND

4 Mail des Acacias - BP 100
Tél. 03 26 80 50 40
office.bouffin-associes@51043.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 PARMENTIER et Karen PERCHERON-TILLOY

Place de Guise - BP 12
Tél. 03 26 60 85 75 - Fax 03 26 60 72 41
office.parmentier.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@51011.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 Maréchal Leclerc - BP 30099
Tél. 03 26 74 71 11 - Fax 03 26 74 11 07
gelin.machet.guerder@notaires.fr

SCP Arnaud LEFÈVRE et Romain FLORENS

28 rue Aristide Briand - BP 70111
Tél. 03 26 41 26 41 - Fax 03 26 41 26 40
etude.lefevre-florens@51081.notaires.fr

WITRY LES REIMS (51420)

SELAS CAILTEAUX NOTAIRES

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

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. M 46. **HYPER VILLE**
- Châlons-en-Champagne, hyper centre ville, maison de caractère du

16ème siècle à rénover. D'environ 170m² + grenier de 100m². Jardin, dépendance, cour avec accès voiture. Cave. Chauffage Gaz. DPE F

158 000 € (honoraires charge vendeur)

CHALONS EN CHAMPAGNE -
RÉF. IMM 02. **CENTRE VILLE** - Pour investisseur ; Châlons-en-Champagne plein centre ville immeuble locatif d'environ 157 m² sur 3 niveaux. Loyer mensuel : 1926€ DPE : D

248 000 € (honoraires charge vendeur)

**CHALONS EN CHAMPAGNE**

RÉF. M 60. Châlons superbe maison plein centre ville en parfait état avec piscine et garage. Grande pièce de vie de 80m² sur jardin avec cuisine équipée, cheminée, salle à manger. Séjour. 6 chambres dont 2 suites parentales. Expo sud. DPE D

590 000 € (honoraires charge vendeur)

CHALONS EN CHAMPAGNE - RÉF. TAB 481. Beau terrain à bâtir situé à Châlons en Champagne, avenue Winston Churchill, proche de toutes les commodités, entièrement clos, viabilisable. Contacter l'office notarial pour plus de renseignements **95 900 €**
90 000 € + honoraires de négociation : 5 900 € soit 6,56 % charge acquéreur

SARL MELIN-MOITTIÉ

9 Rue Jean Chandon et Moët - 51200 EPERNAV
Tél. 03 26 59 52 53 ou 03 26 59 52 54
estelle.barret.51025@notaires.fr
bauchet-trussart-melin-epernay.notaires.fr/



MONTMORT LUCY - RÉF. 51025-1086847. Située Dans un environnement calme en pleine nature, Maison individuelle de type 7 implantée sur un terrain clos de 2960m². Le rez de chaussée vous offre un confort de plain pied : entr... Coût annuel d'énergie de 4230 à 5810€ - année réf. 2023.*

248 44
KWh/m².an kgCO2/m².an **D**
275 000 € (honoraires charge vendeur)



CHALTRAIT - RÉF. 51025-1085325. Située sur la Commune de CHALTRAIT, Maison Communale entièrement rénoverée, offrant 117m²hab, comprenant : sas d'entrée, Dég, Séjour, cuisine, arrière cuisine, 3 chbres à l'étage, bureau et... Coût annuel d'énergie de 1510 à 2090€ - année réf. 2023.*

166 5
KWh/m².an kgCO2/m².an **C**
Loyer **850 €/mois CC**
+ honoraires charge locataire 515 €
+ dépôt de garantie 850 €



REIMS - RÉF. 51025-1084358. Situé Proche du Quai du Pré aux Moines, Dans un immeuble parfaitement entretenu, 8ème étage avec ascenseur, Apart de type F4 - 68m² en excellent état : Couloir d'entrée, cuisine aménagée ... Coût annuel d'énergie de 730 à 1040€ - année réf. 2023.*

132 28
KWh/m².an kgCO2/m².an **C**
Loyer **925 €/mois CC** dont charges 175 €
+ honoraires charge locataire 440 €
+ dépôt de garantie 750 €

SELAS AY-CHAMPAGNE NOTAIRES

5 rue de la Charte - BP 29 - 51160 AY CHAMPAGNE
Tél. 06 83 63 98 56 - thomas.valton.51053@notaires.fr

**EPERNAY -**

RÉF. EPERNAV E G A L . Appartement à vendre Epernay (51) comprenant : Un salon séjour, une chambre, cuisine et une

salle de bains avec wc. Une place de stationnement vient compléter ce bien. Coût annuel d'énergie de 1710 à 2360€ - année réf. 2021.*

587 19
KWh/m².an kgCO2/m².an **G**

74 200 € (honoraires charge vendeur)

**EPERNAY -**

RÉF. AV DE CH1. Appartement situé dans la prestigieuse Avenue de Champagne comprenant : Une entrée, cuisine, salon séjour,

chambre. Coût annuel d'énergie de 1570 à 2160€ - année réf. 2021.*

507 111
KWh/m².an kgCO2/m².an **G**

94 340 € (honoraires charge vendeur)

**BRUGNAY VAUDANCOURT**

RÉF. BRUGNY1. Maison à vendre Brugnay-Vaudancourt dans la Marne (51) comprenant : Au rez de chaussée

une grande entrée desservant une salle à manger spacieuse avec une cuisine traversant donnant sur le s... Coût annuel d'énergie de 7490 à 10200€ - année réf. 2021.*

193 48
KWh/m².an kgCO2/m².an **D**

435 000 €

(honoraires charge vendeur)

**CHAMPILLON**

RÉF. CHAMP V. Maison à vendre Champillon dans la Marne (51) comprenant : Au rez de

chaussée une entrée desservant une cuisine et un salon séjour, un wc vient compléter le niveau. Au premier étage un couloir... Coût annuel d'énergie de 3910 à 5360€ - année réf. 2021.*

291 71
KWh/m².an kgCO2/m².an **F**

265 000 € (honoraires charge vendeur)

**FONTAINE SUR AY**

RÉF. FONTAINE. Maison de plain pied à vendre Fontaine-sur-Ay comprenant : Entrée, cuisine, salle d'eau, wc,

salon séjour, deux chambres, Véranda, Jardin, Deux garages, Appenti Coût annuel d'énergie de 1790 à 2470€ - année réf. 2021.*

320 10
KWh/m².an kgCO2/m².an **E**

190 800 € (honoraires charge vendeur)

**LOISY EN BRIE**

RÉF. LOISY1. Maison à vendre Loisy-en-Brie dans la Marne (51) comprenant : Au rez-de-chaussée une

entrée, cuisine, wc, salon - salle à manger; Au premier étage un palier, trois chambres, une salle de ... Coût annuel d'énergie de 5390 à 7350€ - année réf. 2021.*

306 61
KWh/m².an kgCO2/m².an **E**

265 000 €

(honoraires charge vendeur)

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



AVIZE - RÉF. 51029-501. Bâtiment à usage pro station-service et gge/carrosserie peinture de 710m² et maison à rénover de 157m², jardin. Situé dans l'avenue Jean Jaurès. Accueil client/ bureau, WC, gge, atelier.

309 750 €
295 000 € + honoraires de négociation : 14 750 €
soit 5 % charge acquéreur

**LE MESNIL SUR OGER**

RÉF. 51029-503. Maison 147m² : entrée, étage sdd/WC, 2 ch, placard. Cuis. équipée, salon/sam. terrasse/ jardin, bureau, lingerie/réserve, étage : ch parentale, salle d'eau/WC. Bâtiment de 15m² en cours. Coût annuel d'énergie de 1720 à 2370€ - année réf. 2023.*

231 000 €
220 000 € + honoraires de négociation : 11 000 €
soit 5 % charge acquéreur



FLAVIGNY - RÉF. 51029-502. A vendre sur la commune de FLAVIGNY un terrain constructible sur une parcelle de 926m².

68 061 €
64 820 € + honoraires de négociation : 3 241 €
soit 5 % charge acquéreur

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



CONDE SUR MARNE
RÉF. CONDE-SUR-MARNE. Maison individuelle à vendre Conde-sur-Marne, entrée, couloir, wc, cuisine, séjour, salle de bain, 2 chambres RDC, garage, atelier, grenier avec chambre étage aménageable, jardin. Coût annuel d'énergie de 2910 à 3980€ - année réf. 2022.*

282.64 64
KWh/m².an kgCO2/m².an **E**
199 500 € (honoraires charge vendeur)



TOURS SUR MARNE
RÉF. TOURS-SUR-MARNE. Une maison à usage d'habitation comprenant : RDC : entrée, un rangement, un wc, une cuisine et un séjour. A l'étage : dégagement, 3 chambres, salle de bain. Jardin, deux garages, Terrasse. Coût annuel d'énergie de 1560 à 2180€ - année réf. 2022.*

245 7
KWh/m².an kgCO2/m².an **D**
204 750 € (honoraires charge vendeur)



AVENAY VAL D'OR
RÉF. AVENAY VAL D'OR. A louer, à partir du 10/12/2025, appartement RDC comprenant entrée, wc, buanderie, séjour/cuisine, chambre et salle de douche. Coût annuel d'énergie de 880 à 1230€ - année réf. 2021.*

307 9
KWh/m².an kgCO2/m².an **E**
Loyer **400 €/mois CC**
+ honoraires charge locataire 400 €
+ dépôt de garantie 400 €

SCP J.MARSAN & V.REGNAULD

52 rue Jean le Bon - BP 34 - 51130 VERTUS
Tél. 03 26 52 10 64 - officedeventus@51011.notaires.fr
marsan-regnauld.notaires.fr

**CHALONS EN CHAMPAGNE**

RÉF. 51011-1079584. Appt 3ème étage : entrée, cuisine, cellier, salon séjour avec un couloir desservant 3 chambres, salle de douche et wc. Accès au balcon via le séjour. Coût annuel d'énergie de 1560 à 2160€ - année réf. 2021.*

200 43
KWh/m².an kgCO2/m².an **D**

140 000 €

134 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,48 % charge acquéreur

**SOULIERS**

RÉF. 51011-1085358. Longère à usage d'habitation comprenant : 3 chambres, sdb, salle d'eau, entrée, cuisine, salon- salle à manger, wc (à l'étage). Grange attenante. Buanderie. Verger. Puits. Coût annuel d'énergie de 3950 à 5390€ - année réf. 2021.*

326 10
KWh/m².an kgCO2/m².an **E**

151 960 € (honoraires charge vendeur)

**VAL DES MARAIS**

RÉF. 51011-1042678. RDC : entrée, salon séjour, chambre, sdb, wc, chambre et cuisine équipée. 1er étage : un grenier aménageable, Local : chaufferie buanderie. Grange. Grenier. Garage. Jardin. Coût annuel d'énergie de 1700 à 2360€ - année réf. 2021.*

245 76
KWh/m².an kgCO2/m².an **F**

188 640 €

180 000 € + honoraires de négociation : 8 640 €
soit 4,80 % charge acquéreur

**VERTUS**

RÉF. 51011-1083208. entrée par véranda, cuisine, salon, salle à manger, séjour, chambre, salle de

bains avec douche et deux lavabos, wc, palier, deux chambres, salle d'eau, wc. 2 Garages. Cave et Chaufferie. Coût annuel d'énergie de 3090 à 4250€ - année réf. 2021.*

183 38
KWh/m².an kgCO2/m².an **D**

262 000 €

250 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 4,80 % charge acquéreur

**VILLENEUVE RENNEVILLE CHEIGNY**

RÉF. 51011-1081663. Maison à usage d'habitation comprenant : RDC : entrée, cuisine équipée (lave-vaisselle, four, plaque), salle à manger, salon, buanderie, wc + salle de bains, 1er étage, première partie : pa... Coût annuel d'énergie de 1810 à 2510€ - année réf. 2021.*

145 4
KWh/m².an kgCO2/m².an **C**

550 000 €

530 000 € + honoraires de négociation : 20 000 € soit 3,77 % charge acquéreur

**VILLENEUVE RENNEVILLE CHEIGNY**

RÉF. 51011-1083233. RDC : entrée, cuisine, salon/séjour, salle d'eau, chambre et wc séparé. 1er étage : couloir, 4 chambres, salle d'eau et wc. Dépendances. Piscine couverte et chauffée. Grange. Atelier. Coût annuel d'énergie de 2120 à 2910€ - année réf. 2021.*

174 5
KWh/m².an kgCO2/m².an **C**

582 000 €

560 000 € + honoraires de négociation : 22 000 € soit 3,93 % charge acquéreur

SELAS CAILTEAUX NOTAIRES

2 avenue de Reims - 51420 WITRY LES REIMS
Tél. 03 26 97 25 94 - pierrick.lohou@notaireswitry.fr
www.cailteaux-witrylesreims.notaires.fr/



REIMS - Réf. 51057-1055. **CERNAY - JEAN JAURÈS -** CERNAY JEAN JAURÈS - INVESTISSEUR - Appartement au dernier étage, comprenant Entrée sur pièce de vie avec cuisine, wc, SDD et 2 chbres Copropriété de 7 lots, 450€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 958 à 1296€ - année réf. 2021.*

267 8
KWh/m².an kgCO2/m².an

122 000 €

116 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 5,17 % charge acquéreur



REIMS - Réf. 51057-1056. **CERNAY - JEAN JAURÈS -** Avenue Jean Jaurès - Appartement au rdc sur cour avec terrasse de 65m² : Entrée, séjour, cuisine, wc, SDD, débarras et chbre Garage Copropriété de 48 lots, 880€ de charges annuelles.

122 22
KWh/m².an kgCO2/m².an

193 400 €

185 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 4,54 % charge acquéreur



REIMS - Réf. 51057-982. **CENTRE ET GRAND CENTRE -** Hyper Centre - Vue Cathédrale, Au 2ème étage avec ascenseur, Entrée, cuisine, séjour de 64m², wc, SDB, 3 chbres, SDD, Cave, garage fermé Copropriété de 25 lots, 8547€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 2558 à 3462€ - année réf. 2021.*

255 46
KWh/m².an kgCO2/m².an

573 000 €

550 000 € + honoraires de négociation : 23 000 € soit 4,18 % charge acquéreur

SELARL THIENOT ET ASSOCIES

23 rue Libergier - BP 419 - 51064 REIMS CEDEX
Tél. 03 26 04 38 99 ou 03 26 04 38 99
thienotimmobilier.51046@notaires.fr - www.thienot-notaires.fr



REIMS - Réf. 51046-2665. **CENTRE ET GRAND CENTRE -** Secteur cathédrale, un appartement lumineux avec cachet de 130 m², emplacement idéal. Une cave. Possibilité location garage à 50 mètres. Copropriété

160 31
KWh/m².an kgCO2/m².an

520 000 € (honoraires charge vendeur)



REIMS - Réf. 51046-2659. **MURIGNY -** En exclusivité val de Murigny, un pavillon individuel 6 pièces, confort plain pied. Un grand garage, une terrasse sur l'arrière avec un jardin. ETAT D'USAGE. Classe énergie : E

238 52
KWh/m².an kgCO2/m².an

263 500 €

250 000 € + honoraires de négociation : 13 500 € soit 5,40 % charge acquéreur



REIMS - Réf. 51046-2658. **CENTRE ET GRAND CENTRE -** Proche rue Gustave Laurent, une maison 3 pièces de 90 m². Une cave de 17 m², un garage de 19 m², travaux de finition à prévoir. Un jardin de 33 m².

297 9
KWh/m².an kgCO2/m².an

214 000 € (honoraires charge vendeur)

REIMS - Réf. 51046-2657. **CENTRE ET GRAND CENTRE -** Hyper centre ville, à proximité de la gare, une maison familiale de 7 pièces avec cachet. Une place de stationnement, terrasse et cour.

353 76
KWh/m².an kgCO2/m².an

619 000 € (honoraires charge vendeur)

SELARL DELLOYE, ETIEN et LERAULT

18 rue de la Tirelire - BP 396 - 51064 REIMS CEDEX
Tél. 06 10 45 99 85 ou 03 26 77 55 77
a.colas@reims.cheveux.fr
www.cheveux.fr/etudes/reims/?tab=essential



REIMS - Réf. 51048-786. Rare en hyper centre, proximité de la gare, apt de type 5 avec souplex de 145m² ayant conservé son style Art Déco avec garage, place de parking et cave Coût annuel d'énergie de 4560 à 6210€ - année réf. 2023.*

379 75
KWh/m².an kgCO2/m².an

565 000 € (honoraires charge vendeur)



REIMS - Réf. 51048-762. Maison d'habitation de plain pied sur sous-sol complet comprenant : Entrée, séjour avec balcon, 2 chambres, cuisine, salle de douches, WC. Sous sol complet et beau jardin Coût annuel d'énergie de 910 à 1270€ - année réf. 2021.*

184 37
KWh/m².an kgCO2/m².an

204 900 € (honoraires charge vendeur)



REIMS - Réf. 51048-746. **QUARTIER CERNAY -** Spacieuse maison de 215m² sur 3 niveaux avec possibilité profession libérale, comprenant : Garage, Cave, Terrasse et jardin clos de mur.

231 49
KWh/m².an kgCO2/m².an

460 000 € (honoraires charge vendeur)



REIMS - Réf. 51048-752. Maison de ville d'une surface de 121 m², entrée, cuisine, grand séjour, bureau, buanderie, wc, 3 chambres, dressing, salle de bains, douche, grenier aménagé, jardin, cave, véranda, garage. Coût annuel d'énergie de 1520 à 2110€ - année

réf. 2021.*
155 32
KWh/m².an kgCO2/m².an

482 000 € (honoraires charge vendeur)



ST BRICE COURCELLES
Réf. 51048-782. Maison de maître de 233m² Entrée, séjour et salle à manger, bureau, 5 chambres, bureau, salle de douche, WC, grenier, cave, garage et dépendance. Le tout sur une parcelle d'environ 480m². Coût annuel d'énergie de 6300 à 8620€ - année réf. 2023.*

430 61
KWh/m².an kgCO2/m².an

524 000 €

500 000 € + honoraires de négociation : 24 000 € soit 4,80 % charge acquéreur



TAISSY
Réf. 51048-760. Maison de 111m² propose de belles prestations et beaux volumes : pièce de vie de 50m² avec cuisine ouverte, 3 chambres, WC, salle de bains avec douche et WC. - grenier et grande cour. Coût annuel d'énergie de 1160 à 1610€ - année réf. 2023.*

106 20
KWh/m².an kgCO2/m².an

260 000 € (honoraires charge vendeur)

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



REIMS - MURIGNY SUD - EXCLUSIVITE A REIMS - MURIGNY SUD - pavillon t6 140 m² (surface référence) mitoyen d'un seul côté avec gd garage et jardin le tout sur une parcelle DE 306 m². Coût annuel d'énergie de 2240 à 3070€ - année réf. 2021.*

181 39
KWh/m².an kgCO2/m².an

285 000 € (honoraires charge vendeur)



SERMIERS - Terrain à bâtir d'une contenance de 2.572m² situé en zone Ub par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce terrain comprend une maison (à démolir) ainsi que plusieurs dépendances.

416 000 €

(honoraires charge vendeur)



VILLERS ALLERAND
Terrain non constructible à vendre Villers-Allerand dans la Marne (51) situé en zone Nb d'une contenance cadastrale de 09 a 88 ca. Cette parcelle est boisée et bornée.

9 500 €

(honoraires charge vendeur)

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/



REIMS - Réf. 51066-2025. **CENTRE ET GRAND CENTRE -** REIMS, Science-Po, un immeuble de 1975 avec ascenseur, Apt de Type 2 d'environ 46m² habitables, situé au 3e étage - box fermé. Copro : 551 lots. Charges copro 570,36 €/Trim

223 48
KWh/m².an kgCO2/m².an

145 000 €

135 600 € + honoraires de négociation : 9 400 € soit 6,93 % charge acquéreur



REIMS - Réf. 51066-2031. **CENTRE ET GRAND CENTRE -** REIMS Place Luton, petite copropriété appart de type 3 rénové récemment à usage de bureaux situé au 1er étage d'une surface utile d'environ 72m² Terrasse privative d'environ 92m²

237 7
KWh/m².an kgCO2/m².an

240 000 € (honoraires charge vendeur)



GUEUX - Réf. 51066-2036. **GUEUX -** Terrain à bâtir viabilisé en eau, électricité, assainissement et télécom, avec construction non achevée. Bien vendu en l'état avec fondations et élévations parpaings dont le chantier a été arrêté en 2020.

323 000 € (honoraires charge vendeur)



SELARL OFFICE NOTARIAL DE TINQUEUX

4 bis rue Jacques Monod - BP 16 - 51431 TINQUEUX CEDEX
Tél. 03 26 08 28 28 - immobilier@51067.notaires.fr
pintaux-lingat-croison.notaires.fr/



REIMS - RÉF. 51067-175.
Au premier étage d'une copropriété à proximité du Centre Ville de Reims, secteur Avenue de Paris, découvrez ce studio de 22,84m². Studio vendu meublé. Coût annuel d'énergie de 530 à 770€ - année réf. 2023.*

263 8 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an
74 200 € (honoraires charge vendeur)



REIMS - RÉF. 51067-157.
CENTRE ET GRAND CENTRE - Hyper Centre, immeuble récent avec ascenseur, appartement traversant. Séjour avec balcon, cuisine, 2 chambres avec balcon, SDD, WC. Cave et parking sécurisé dans la cour. Coût annuel d'énergie de 1380 à 1930€ - année réf. 2023.*

209 6 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an
294 500 € (honoraires charge vendeur)



PARGNY LES REIMS - RÉF. 51067-180. Maison de 2015 de 188m², parcelle de 956m². Double séjour, cuisine ouverte, 5 chambres (une suite parentale en RDC) 2 sdb, terrasse avec spa, jardin, garage. Sans vis-à-vis. DPE : B Coût annuel d'énergie de 1092 à 1478€ - année réf. 2023.*

72 2 **B**
kWh/m².an kgCO2/m².an
727 500 € (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@51043.notaires.fr
www.bouffin-briand-terrat.notaires.fr



BROUSSY LE GRAND - RÉF. 043/1755. Maison de 203 m² avec dépendances, cour et jardin. Tout à l'égout. L'ensemble sur un terrain de 1 396 m². Coût annuel d'énergie de 3880 à 5290€ - année réf. 2021.*

350 11 **F**
kWh/m².an kgCO2/m².an
142 425 €
135 000 € + honoraires de négociation : 7 425 €
soit 5,50 % charge acquéreur



FERE CHAMPENOISE - RÉF. 043/1756. Maison proche du centre comprenant : Entrée, cuisine aménagée, séjour, 3 chambres, salle de bains, WC. Au-dessus : grenier. Sous-sol complet. Jardin clos d'environ 750 m². Tout à l'égout. Coût annuel d'énergie de 2520 à 3470€ - année réf. 2021.*

272 9 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an
218 400 €
209 000 € + honoraires de négociation : 9 400 €
soit 4,50 % charge acquéreur



LACHY - RÉF. 043/1749. Maison de 100 m² comprenant au rdc : véranda, cuisine ouverte, séjour, WC, 1 chambre. A mi-étage : salle de bain, 2 chambres. grenier aménageable. Garage. Cave. Jardin clos de 1 000 m². Coût annuel d'énergie de 1490 à 2050€ - année réf. 2021.*

254 8 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an
182 875 €
175 000 € + honoraires de négociation : 7 875 €
soit 4,50 % charge acquéreur

SCP LEFÈVRE et FLORENS

28 rue Aristide Briand - BP 70111 - 51304 VITRY LE FRANCOIS CEDEX
Tél. 03 26 41 26 42 - negotiation@51081.notaires.fr - www.etude-lefevre-florens-51081.notaires.fr



ARZILLIERES NEUVILLE - RÉF. 51081/936. DOUBLE HABITATION : -Maison à rénover, habitable de plain-pied sur 176 m², grenier aménageable de 160 m². -Un gîte 4 couchage. -Grange d'env. 160m². -Anciennes écuries. -Cour sans vis à vis. -Jardin.

DPE exempté
159 000 € (honoraires charge vendeur)



DROSNAY - RÉF. 51081/920. Proche DER - Idéal gîte ou famille nombreuse. Longère en pan de bois, comprenant 2 maisons : - Type 7 de 188 m², hab. de plain-pied -Type 3 de 61 m². Garage Terrain sans vis à vis de 2863 m². Coût annuel d'énergie de 6200 à 8430€ - année réf. 2023.*

261 82 **F**
kWh/m².an kgCO2/m².an
159 000 € (honoraires charge vendeur)



VAUCLERC - RÉF. 51081/924. Charmante maison : Séjour avc insert, cuisine amén. et équ., 3 chbres, SDE, WC. En dessous : Garage, buanderie, atelier, pièce aménagée cuisine, SDE et WC. Terrasses. Toit neuf. Terrain clos. Coût annuel d'énergie de 1790 à 2460€ - année réf. 2023.*

338 10 **F**
kWh/m².an kgCO2/m².an
140 000 € (honoraires charge vendeur)



VAUCLERC - RÉF. 51081/930. Maison familiale 170m². RDC : entrée, séjour, cuisine équ., 3 chbres, SDE, WC. Etage, 2 gde chbres, point d'eau, grenier. Ss-sol cplet : garage, buanderie, atelier, cave. Terrain clos, terrasse. Coût annuel d'énergie de 2240 à 3090€ - année réf. 2023.*

207 47 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an
187 000 € (honoraires charge vendeur)



VITRY EN PERTHOIS - RÉF. 51081/925. Maison 163 m². RDC : Grde entrée, cuis. tot. amén. et

éq., buanderie, séjour (50 m². avec insert, SDB. Étage : 3 chbres, bureau, WC. Ss-sol : garage, atelier, stockage, cave. Terrain clos 751 m². Coût annuel d'énergie de 2670 à 3670€ - année réf. 2023.*

246 7 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an
220 000 € (honoraires charge vendeur)



VITRY LE FRANCOIS - RÉF. 51081/932. Secteur Hôpital, maison T5 : RDC : entrée, séjour, cuisine, WC, garage. Au 1er : 4 chambres, SDE et WC. Au 2em : grenier. Au ss-sol : cave. Terrain clos avec terrasse et jardin à l'arrière. Coût annuel d'énergie de 2430 à 3340€ - année réf. 2023.*

323 61 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an
97 000 € (honoraires charge vendeur)



VITRY EN PERTHOIS - RÉF. 51081/928. Deux parcelles : Un verger totalement clos, bien entretenu, divers arbres fruitiers qui fructifient et une remise. Derrière, une parcelle de bois non close, dans la continuité de la première.

DPE exempté
11 000 € (honoraires charge vendeur)



PARGNY SUR SAULX - RÉF. 51081/934. Magnifique ensemble isolé et sans vis à vis sur plus de 3ha : -Jolie maison de 275 m². -Terrasse - piscine chauffée -Kiosque aménagé avec bar -Garage. -Dépendances -Maison à rénover. Coût annuel d'énergie de 6880 à 9360€ - année réf. 2023.*

203 61 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an
430 000 € (honoraires charge vendeur)

Vous souhaitez vendre vite et bien ?

Le notaire est le spécialiste immobilier qu'il vous faut !

- Publication de votre annonce sur internet et dans la presse
- Expertise • Visites • Mandat de vente • Avant-contrat • Acte de vente

Plus d'informations sur www.immonot.com



LISTE DES NOTAIRES PARTICIPANT AU MAGAZINE DANS L'AUBE

Retrouvez l'annuaire
des notaires sur

immo not

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

4 e Faubourg de Champagne
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@tangram.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)

SARL ERIC REMY NOTAIRE

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

CHAUROUX (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 Arnaud LEFÈVRE et Romain FLORENS

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.devreesemathieu@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

Maître Clémence GAUTIER

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

LUSIGNY SUR BARSE (10270)

SARL Aurore AVET-FORAY NOTAIRE

43 avenue du 28 août 1944
Tél. 03 25 41 20 04 - Fax 03 25 41 50 79
sarl.avet-foray@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.cailliezetmaman@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@10060.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

SCP Carole TURPIN-VUILLEMIN, Eric VUILLEMIN et Marcellin LEDEUR

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
office.saint-andre@10078.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 PARRIS AUX TERTRES (10410)

Me Julie DUBERY

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

ST PARRIS 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@tangram.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)

SELARL OFFICE 30 VH NOTAIRES

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

SCP DE VREESE-MATHIEU, Notaires associés

1 boulevard de Charles BALTET
Tél. 03 74 28 16 03
office.devreesemathieu@10071.notaires.fr

SCP DE VREESE-MATHIEU, Notaires associés

1 boulevard de Charles BALTET
Tél. 03 74 28 16 03
office.devreesemathieu@10071.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
scpmmandron.maillard.bellet@notaires.fr

SELARL PAUPE - POUILLOT - MAZURE - JACQUOT Notaires associés

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

21 rue Paul Dubois
Tél. 03 25 81 48 03
nicolas.bruneau@notaires.fr

VENDEVRE 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

SCP LEFÈVRE et FLORENS

3 rue de la Fontaine d'Arrigny - 10330 CHAVANGES
Tél. 03 26 41 26 42 - negociation@51081.notaires.fr



DROSNAÏ (51) - RÉF. 51081/911. A 10 min du Der. Maison plain-pied avec garage, situé au calme dans une impasse. Entrée sur cuisine, salon-S.A.M., 2 chbres, débarras, SDB, WC. Garage attenant. Coût annuel d'énergie de 1920 à 2640€ - année réf. 2023.*

208 kWh/m² an
46 kgCO2/m² an
D
125 000 € (honoraires charge vendeur)



DROSNAÏ (51) - RÉF. 51081/920. Proche DER - Idéal gîte ou famille nombreuse. Longère en pan de bois, comprenant 2 maisons: - Type 7 de 188 m² hab. de plain-pied - Type 3 de 61 m². Garage Terrain sans vis à vis de 2863 m². Coût annuel d'énergie de 6200 à 8430€ - année réf. 2023.*

261 kWh/m² an
82 kgCO2/m² an
F
159 000 € (honoraires charge vendeur)



ST REMY EN BOUZEMENT ST GENEST ET ISSON (51) RÉF. 51081/903. Maison indiv. hab. de plain-pied. RDC: cuisine, S.A.M., salon, 2 chbres, SDE, WC. Étage: 2 pièces et grenier aménageable. Grange, garage avec atelier. Cour, jardin. École et commerces. Coût annuel d'énergie de 6130 à 8370€ - année réf. 2023.*

470 kWh/m² an
89 kgCO2/m² an
G
79 800 € (honoraires charge vendeur)

SELARL MORANT-BROT et DOBLER-LEDOT

4 rue du Pressoir - 10320 BOUILLY
Tél. 03 25 40 20 02 - office.morant-dobler@notaires.fr



MOUSSEY - RÉF. 10369/345. MOUSSEY - "Hameau de Savoie" Terrain à bâtir - Viabilisé Parcelle de 1.018 M². Prix: 77.275€ (73.296€ + 3.979€ négo chg acq.)

DPE exempté
77 275 €
73 296 € + honoraires de négociation: 3 979 €
soit 5,43 % charge acquéreur



VILLY LE MARECHAL - RÉF. 10369/360. Un terrain à bâtir arboré, d'une contenance de 865m² avec un petit cabanon sur le terrain

DPE exempté
37 100 €
35 000 € + honoraires de négociation: 2 100 €
soit 6 % charge acquéreur



VILLY LE MARECHAL - RÉF. 10369/359. Un terrain à bâtir arboré, d'une contenance de 1.030 m² Possibilité d'acheter le terrain complet, d'une contenance totale de 1.895 m²

DPE exempté
43 460 €
41 000 € + honoraires de négociation: 2 460 €
soit 6 % charge acquéreur

Mes TAFANI-DYON, SCHMITE et DAL FARRA

Bureau de PINEY

2 rue de l'Église - 10220 PINEY

Tél. 03 25 46 44 00 - michele.dalfarra@notaires.fr



BREVONNES - RÉF. 2025-22. Une maison de plain-pied comprenant: Entrée par cuisine, salle à manger avec cheminée, 3 chambres, 1 sas desservant une salle de bain et W.C. Grenier aménageable. Dépendances, granges e... Coût annuel d'énergie de 2730 à 3750€ - année réf. 2023.*

349 kWh/m² an
64 kgCO2/m² an
F

110 250 €

105 000 € + honoraires de négociation: 5 250 €
soit 5 % charge acquéreur



LESMONT - RÉF. 2025-23. Maison VENDUE LOUÉE, entrée, garage, chaufferie et cellier. Au rez-de-chaussée: entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle d'eau, WC, dégagement Cour et jardin clos. Coût annuel d'énergie de 2530 à 3470€ - année réf. 2023.*

317 kWh/m² an
76 kgCO2/m² an
F

100 700 €

95 000 € + honoraires de négociation: 5 700 €
soit 6 % charge acquéreur



ONJON - RÉF. 2025-8. Petite maison divisée au rez-de-chaussée: entrée avec coin cuisine, entrée, petite véranda, salle d'eau, WC. A l'étage une grande pièce parquetée. ET grande grange avec terrain. Coût annuel d'énergie de 1820 à 2500€ - année réf. 2023.*

318 kWh/m² an
57 kgCO2/m² an
E

100 700 €

95 000 € + honoraires de négociation: 5 700 €
soit 6 % charge acquéreur



TROYES - RÉF. 2024-14. **SAINT MARTIN** - BELLE MAISON BOURGEOISE, construite en 1900, RDC et 2 étages, Jardin. Et un emplacement de parking dans la co-propriété voisine. Coût annuel d'énergie de 4780 à 6530€ - année réf. 2023.*

289 kWh/m² an
45 kgCO2/m² an
E

367 500 €

350 000 € + honoraires de négociation: 17 500 €
soit 5 % charge acquéreur

TROYES - RÉF. 2025-27. **BROSSELETTE** - Appartement proche tous commerces, bus et centre ville, comprenant: belle entrée avec placard, un séjour, cuisine dégagement desservant 2... Copropriété 1309€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1070 à 1490€ - année réf. 2023.*

168 kWh/m² an
31 kgCO2/m² an
D

110 775 €

105 000 € + honoraires de négociation: 5 775 €
soit 5,50 % charge acquéreur

ROUILLY ST LOUP - RÉF. 2025-11. Terrain à bâtir viabilisé (eau, électricité, assainissement et fibre) à vendre à Rouilly-Saint-Loup dans l'Aube (10),

92 220 €

87 000 € + honoraires de négociation: 5 220 €
soit 6 % charge acquéreur

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

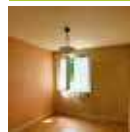
Il est, à ce titre, **un intermédiaire de choix**
entre les vendeurs et les acquéreurs



SELARL PAUPE, POUILLOT et MAZURE-JACQUOT Notaires associés

4 rond Point Patton - BP 4019 - 10013 TROYES CEDEX
Tél. 03 25 73 94 14 - office@ppp.notaires.fr - ppp.notaires.fr/

APPARTEMENTS



TROYES - RÉF. 10010/426.
MARIE DE CHAMPAGNE -
Appartement 3 pièces à vendre
- Troyes (10000), Aube 52 m²,
deux chambres, chauffage au gaz
via un poêle. Garage. Travaux à
prévoir. Copropriété de 2 lots,
1000€ de charges annuelles. Coût

annuel d'énergie de 1340 à 1850€ - année réf. 2023.*
266 42 E

65 000 €

61 200 € + honoraires de négociation : 3 800 € soit 6,21 % charge acquéreur
TROYES - RÉF. 10010/433.
AVENUE DU 1ER MAI -
Appartement à Troyes (10000)
- Avenue du 1er Mai T3 de 57 m²
avec balcon. Chauffage individuel
gaz. Travaux de rafraîchissement
à prévoir. Copropriété de 15 lots,
876€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de
1110 à 1550€ - année réf. 2023.*

247 7 D

79 000 €

75 000 € + honoraires de négociation : 4 000 € soit 5,33 % charge acquéreur



TROYES - RÉF. 10010/406.
TROYES - Duplex 3 Pièces - 76 m² en
Plein Cœur de Troyes Idéalement
situé à deux pas de la rue Emile Zola
Idéal investisseur / airbnb Copropriété
de 1 lots, 360€ de charges annuelles.
Coût annuel d'énergie de 1051 à
1423€ - année réf. 2021.*

217 7 D

137 000 € (honoraires charge vendeur)

MAISONS



TROYES - RÉF. 10010/431. **CENTRE-VILLE** -
Ensemble immobilier à
TROYES comprenant 3
étages. Surface "carrez"
96,31 m² et superficie
"hors carrez" : 199,02
m². Le chauffage est
au gaz. Copropriété de
2 lots, 12€ de charges
annuelles. Coût annuel

d'énergie de 1870 à 2580€ - année réf. 2023.*
292 64 E

147 000 €

140 200 € + honoraires de négociation : 6 800 € soit 4,85 % charge



FONTAINE LES GRÈS

RÉF. 10010/430. À
vendre à Fontaine-les-
Grès (10280), Maison de
caractères de 187 m² sur un terrain de 1 233 m², de 7
pièces, dont 4 chambres à l'étage. Travaux de modern-
isation et isolation à prévoir. Coût annuel d'énergie
de 5242 à 7092€ - année réf. 2021.*

331 73 F

260 000 € (honoraires charge vendeur)



LAUBRESSSEL

RÉF. 10010/429. Maison
à Vendre à Laubressel
(10270) - Aube (10)
Surface habitable de
147 m² sur un terrain de
1728 m². Clés en mains.
Chauffage bois + pompe à chaleur. Coût annuel
d'énergie de 1240 à 1730€ - année réf. 2023.*

124 3 C

308 000 € (honoraires charge vendeur)



TORVILLIERS - RÉF.
10010/419. Maison à vendre
à Torvilliers (10440) de 214 m²
sur un terrain clos de 945 m²,
4 chambres dont une suite
parentale. Maison annexe de
80 m² par niveau. A visiter sans
tarder. Coût annuel d'énergie

de 2990 à 4110€ - année réf. 2023.*
188 184 D

365 000 €

350 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 4,29 % charge acquéreur

IMMEUBLE



TROYES - RÉF. 10010/411.
TROYES - Local à usage professionnel
et commercial de 191 m² avec deux
emplacements de stationnement.
Charges copropriété : 441 €/ tri-
mestre. Copropriété de 4 lots, 1764€
de charges annuelles. Coût annuel

d'énergie de 3800 à 4524€ - année réf. 2024.*
130 3 C

199 000 € (honoraires charge vendeur)

Votre notaire est le partenaire idéal

pour mener à bien votre transaction en toute sécurité,
neutralité, objectivité et impartialité



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/



BREVIANDES - RÉF. 10377/915.
Appartement à Vendre à Breviandes (10450)
en Aube (10) Ce bien immobilier de plain pieds
est un appartement d'une superficie habitable
de ... Copropriété de 4 lots, 165€ de charges
annuelles. Coût annuel d'énergie de 1018 à
1418€ - année réf. 2023.*

186 5 D

115 460 €

110 000 € + honoraires de négociation : 5 460 € soit 4,96 % charge acquéreur



ST JULIEN LES VILLAS - RÉF.
10377/921. A vendre à saint julien les villas
/Maison de caractère et familiale implantée
sur un très beau terrain de 1937m². La Maison
vous propose 149m² une vaste entrée, un
salon de 28m²parqu... Coût annuel d'énergie
de 3270 à 4480€ - année réf. 2023.*

273 19 E

248 000 € (honoraires charge vendeur)



TROYES - RÉF. 10377/856. A troyes secteur
Gustave Masson appartement de type
3. Appartement en bon état général, chauff-
fage individuel gaz de 2016, double vitrag...
Copropriété de 50 lots, 744€ de charges
annuelles. Coût annuel d'énergie de 850 à
1190€ - année réf. 2023.*

157 33 D

63 660 € (honoraires charge vendeur)



TROYES - RÉF. 10377/920. A vendre à
Troyes terrain de loisir avec étang, pièce d'eau
de 5847m², située en pleine ville vous appré-
ciez cet endroit de détente pour profitez des
beaux jours. Un espace le long de l'étang ...

DPE
exempté

47 970 € (honoraires charge vendeur)

PARTICULIERS - PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER



AUDIT ÉNERGÉTIQUE VENTE ET LOCATION

Gaëtan HUBERDEAU
Frédéric POKALSKY

2 bd Victor Hugo 10000 TROYES

03 25 71 89 10



DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien

www.diagamter.com



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

SELARL OFFICE 30 VH NOTAIRES

30 bd Victor Hugo - BP 704 - 10001 TROYES CEDEX

Tél. 03 25 82 66 56 - negociation.10059@notaires.fr - cossard-martin-damay-censier.notaires.fr/



LA CHAPELLE ST LUC - RÉF. 10378/1279.
Appartement à vendre à LA CHAPELLE ST LUC dans une résidence de 2022 d'une surface de 63 m², au 1er étage avec ascenseur comprenant : une entrée, un salon-séjour, une cuisine ... Copropriété de 40 lots, 2724€ de charges annuelles.

annuelles.

173 000 € (honoraires charge vendeur)



TROYES
RÉF. 10378/1289.
Appartement situé au 3ème étage de 62m², en plein centre ville comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur un salon-séjour, deux cha... Copropriété de 10 lots, 600€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1020 à 1410€ - année réf. 2024.*

270 8 E

120 000 € (honoraires charge vendeur)



TROYES
RÉF. 10378/1268.
Appartement à TROYES d'une surface de 83m² dans la Résidence du Gros Raisin au 1er étage comprenant : une entrée, un salon-séjour de 32... Copropriété de 416 lots, 2700€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1590 à 2200€ - année réf. 2024.*

243 49 D

121 700 € (honoraires charge vendeur)



TROYES
RÉF. 10378/1288.
CENTRE VILLE - Appartement de 74m² en plein centre de Troyes situé au 2ème étage comprenant : une entrée, un salon-séjour ouvert sur une cuisine équipée... Copropriété de 28 lots, 912€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1422 à 1924€ - année réf. 2024.*

242 7 D

183 000 €

175 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 4,57 % charge acquéreur



BOURANTON
RÉF. 10378/1278.
Maison à vendre à BOURANTON d'une surface d'environ 135 m² comprenant : Au rdc : une entrée, une cuisine équipée, un salon-séjour, une chambre, un wc, un cellier. Au 1er étage : un palier, ... Coût annuel d'énergie de 1460 à 2010€ - année réf. 2024.*

159 5 C

259 000 €

247 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 4,86 % charge acquéreur



CLEREY - RÉF. 10378/1287.
Maison à CLEREY (10390) de 2015 d'une surface de 125m² comprenant : une cuisine ouverte sur un salon (surface de 50m²), une suite parentale avec une douche, deux chambres, une salle de bal... Coût annuel d'énergie de 740 à 1030€ - année réf. 2025.*

740 1030 B

231 000 €

220 000 € + honoraires de négociation : 11 000 € soit 5 % charge acquéreur



ESTISSAC - RÉF. 10378/1286.
Maison de 68m² avec une véranda de 16m² comprenant : Au rdc : une entrée, un salon-séjour avec un insert, une cuisine équipée, une salle d'eau avec un wc, une chambre, un dressing. Au 1er ... Coût annuel d'énergie de 3330 à 4560€ - année réf. 2024.*

418 89 F

115 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 5,22 % charge acquéreur



ST JULIEN LES VILLAS
RÉF. 10378/1284.
Maison à ST JULIEN LES VILLAS (10800) d'une surface d'environ 150 m² sur sous-sol comprenant : Au rdc : une entrée, un salon-séjour avec un poêle à bois, une cuisine, deux chambres, un wc, ... Coût annuel d'énergie de 2000 à 2500€ - année réf. 2024.*

244 41 D

325 000 € (honoraires charge vendeur)



STE SAVINE
RÉF. 10378/1282.
Maison à STE SAVINE (10300) d'une surface de 110m² comprenant : Au rdc : une entrée, un salon-séjour, une cuisine équipée, trois chambres, un wc. Au 1er étage : une chambre, une salle de b... Coût annuel d'énergie de 2481 à 3410€ - année réf. 2024.*

29 9 E

203 000 € (honoraires charge vendeur)



TROYES - RÉF. 10378/1285.
Maison à rénover à TROYES de 133m² sur un terrain constructible de 828m² idéal pour un investisseur ou promoteur Coût annuel d'énergie de 2990 à 4110€ - année réf. 2024.*

320 43 E

190 000 € (honoraires charge vendeur)



TROYES - RÉF. 10378/1283.
BOUCHON - Maison au coeur du bouchon à TROYES d'une surface d'environ 242m² comprenant : Au rdc : un salon-séjour avec sa cheminée centrale, une cuisine, un wc. A l'étage : une jolie pièce palière d... Coût annuel d'énergie de 2330 à 3210€ - année réf. 2024.*

154 33 D

650 000 € (honoraires charge vendeur)



ONJON - RÉF. 10378/1264.
Terrain à bâtir à ONJON (10220) viabilisé d'une surface de 1053m²

37 000 € (honoraires charge vendeur)

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. 10376-1233.
À Troyes, appartement de 65,4 m². 3 chambres. Secteur Brossollette. Copropriété de 362 lots, 2104€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1180 à 1640€ - année réf. 2023.*

215 46 D

90 100 €

85 000 € + honoraires de négociation : 5 100 € soit 6 % charge acquéreur



TROYES - RÉF. 10376-1235.
CHOMEDEY DE MAISONNEUVE - TROYES, Vue imprenable sur TROYES et le vignoble de MONTGUEUX. Proche centre ville et des quais à pied. Appartement bénéficiant d'une terrasse de 30 m². Parking 2 caves. Copropriété de 50 lots, 1200€ de charges annuelles.

179 000 €

179 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 5,59 % charge acquéreur



TROYES - RÉF. 10376-1231.
RUE PAUL DUBOIS - & €10024; Troyes Centre - Appartement 3 ch. + 2 loggias, vue parc ! Résidence standing Cheminée, garage 2 voitures, cave, grenier. Copropriété de 49 lots, 7800€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 3830 à 5240€ - année réf. 2023.*

228 7 D

524 000 €

500 000 € + honoraires de négociation : 24 000 € soit 4,80 % charge acquéreur



TROYES - RÉF. 10376/1232.
PASTEUR - Troyes Avenue Pasteur : Un appartement de 90 m² dont 3 chambres, un salon-séjour de 29 m² et une loggia de 6 m². Copropriété de 134 lots, 3060€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 2670 à 3690€ - année réf. 2023.*

376 57 F

116 600 €

110 000 € + honoraires de négociation : 6 600 € soit 6 % charge acquéreur



ST JULIEN LES VILLAS - RÉF. 10376-1224.
Maison à Vendre à Saint-Julien-Villas (10800) en Aube (10) Cette maison sur sous-sol de 1999, dispose d'une surface habitable de 110 m² et est implantée sur un terrain d'environ 281 m². Coût annuel d'énergie de 1350 à 1850€ - année réf. 2023.*

136 27 C

212 000 €

200 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 6 % charge acquéreur



TROYES - RÉF. 10376-1229.
FAUBOURG CRONCELS - TROYES - Immeuble mixte colocation + bureaux - Rentabilité immédiate secteur Yschool" Coliving & bureaux - Immeuble rénové, fort potentiel locatif à Troyes

DPE exempté

395 000 €

380 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 3,95 % charge acquéreur

Maître C. GAUTIER

92 rue du Général de Gaulle - 10340 LES RICEYS
Tél. 03 25 29 44 29 - clemence.gautier@notaires.fr \$
gautier-lesriceys.notaires.fr

**GYE SUR SEINE**

A vendre Gyé-sur-Seine Corps de ferme composé de : Maison (cuisine, salon, buanderie, salle de douche, véranda, 2 chbres)

Grange et dépendance, Jardin clos Jardin potager indépendant (125m²). Coût annuel d'énergie de 1480 à 2050€ - année réf. 2023.*

711 21 **G**

115 000 €

109 250 € + honoraires de négociation : 5 750 €
soit 5,26 % charge acquéreur

LES RICEYS

RÉF. MAISON LES RICEYS. A VENDRE LES RICEYS (10340) maison : 5 appartements équipés : Cuisine, sdb chambre. . . suite complémen-

naire indépendante. . Très belle cour à l'abris des regards. Aucuns travaux à prévoir. Coût annuel d'énergie de 1790 à 2470€ - année réf. 2023.*

143 4 **C**

229 000 € (honoraires charge vendeur)**LAIGNES (21)**

RÉF. MAISON LAIGNES. Maison bourgeoise à rénover : Cuisine, salon, séjour, véranda, 4 chambres, wc, buanderie, salle

d'eau avec wc, grenier, cave voûtée, bûcher, cour. Une parcelle de jardin non attenante. Coût annuel d'énergie de 3160 à 4330€ - année réf. 2021.*

83 83 **F**

74 550 € (honoraires charge vendeur)

LES RICEYS - RÉF. MAISON RICEYS BAS.
A vendre - LES RICEYS (10340), Champagne : Idéal investisseurs - location saisonnière * Une Maison T4 + 2 garages * Dépendance T3 à rénover * Atelier Coût annuel d'énergie de 2090 à 2860€ - année réf. 2023.*

411 13 **F**

48 600 €

45 000 € + honoraires de négociation : 3 600 € soit 8 % charge acquéreur



ARTHONNAY (89) - RÉF. ARTHONNAY. A VENDRE - ARTHONNAY (89) Charmante maison de campagne à rénover, comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle de douche, wc, chambre Jardin à l'abris des regards Dépendances Coût annuel d'énergie de 2140 à 2950€ - année réf. 2025.*

379 83 **F**

74 550 € (honoraires charge vendeur)**TANGRAM-NOTAIRES, Mes DELAVIGNE, BRUNEAU, KOSMAC et LEROY**

marc.rouillot@tangram.notaires.fr - chloe.leclert@tangram.notaires.fr

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

**FRALIGNES**

Maison de 168 m², entrée, cuisine-séjour avec cheminée, sdb et sd'eau, 2 wc, 4 chambres, 2 mezzanines. Chauffage central granulé.

Grange 100 m² et préau. Sur 2093 m² de terrain clos. Coût annuel d'énergie de 3390 à 4630€ - année réf. 2023.*

225 6 **D**

235 125 €

225 000 € + honoraires de négociation : 10 125 € soit 4,50 % charge acquéreur

**LES RICEYS**

Maison en pierre, 115 m² habitables, cuisine, séjour avec poêle granulé, 3 chambres, salle de bains, wc. Cour, préau, cave voûtée. DBV PVC, toiture en

bon état. Coût annuel d'énergie de 2330 à 3210€ - année réf. 2021.*

346 11 **F**

95 100 €

90 000 € + honoraires de négociation : 5 100 € soit 5,67 % charge acquéreur

**CHARREY SUR SEINE (21)**

RÉF. 10361/5731. Corps de ferme à restaurer de 196 m², cuisine, séjour, pièce de vie à aménager, 5 chambres, sdb, 2 wc.

Grenier aménageable, 2 garages et un bûcher. Sur un terrain clos de 1130 m². Coût annuel d'énergie de 6020 à 8210€ - année réf. 2023.*

333 70 **F**

74 300 €

70 000 € + honoraires de négociation : 4 300 € soit 6,14 % charge acquéreur

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

**CHAOURCE**

Maison à rénover de 140m² avec une Grange de 95m² sur Terrain de 1585m² : - cuisine, pièce de vie, chambre, salle d'eau avec WC, - Grange,

Bassin, Mare
DPE
verge

84 700 €

80 000 € + honoraires de négociation : 4 700 € soit 5,88 % charge acquéreur

**CRENEY PRES TROYES**

ARGENTOLLES - secteur ARGENTOLLES Maison de 150 m² sur 1380 m² : cuisine, séjour/salon 4 chbres, 2 sde, WC, grenier, - 2 Garage de 20m² et 29m², - Terrasse sous

le perron Coût annuel d'énergie de 2660 à 3650€ - année réf. 2023.*

235 7 **D**

328 300 €

315 000 € + honoraires de négociation : 13 300 € soit 4,22 % charge acquéreur

**ST PARRES LES VAUDES**

La maison de 90m² avec terrain de 475m² : - pièce de vie de 36m² ac cuisine, 3 chambres, salle de bains ac baignoire et douche, WC Garage ac buanderie Jardin de 475m². Coût annuel d'énergie de 1120 à 1570€ - année réf. 2021.*

202 6 **D**

183 000 €

175 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 4,57 % charge acquéreur

SCP DE VREESE-MATHIEU, Notaires associés

58 rue Gambetta - 10360 ESSOYES

Tél. 06 82 62 90 94 - tony.spada@10043.notaires.fr - devreese-essoyes.notaires.fr/

**CHARMONT SOUS BARBUISE**

RÉF. 10043-354. Maison d'habitation de 2010 secteur résidentiel sans vis-à-vis avec vue dégagée, entrée, 3 ch, salon, séjour, cuisine, 2 w-c, sdb, buand, double garage sur 1224m² de terrain clos Coût annuel d'énergie de 1840 à 2560€ - année réf. 2021.*

172 5 **C**

245 000 €

235 577 € + honoraires de négociation : 9 423 € soit 4 % charge acquéreur

**CUNFIN - RÉF.**

10043-260. Proche sortie d'autoroute A5. Maison avec deux appartements idéal pour gîte, un atelier, un bûcher, une cuisine d'été, une terrasse de 65 m², terrain clos et arboré de 645m². Coût annuel d'énergie de 3230 à 4430€.*

392 12 **F**

115 500 €

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

**CUNFIN - RÉF.**

10043-348. VENTE DES MURS ET DU FONDS DE COMMERCE ET MATERIEL de Bar-restaurant-traiteur depuis plus de 10 ans par les mêmes gérants, Coût annuel d'énergie de 2180 à 3010€ - année réf. 2023.*

178 41 **D**

239 200 €

230 000 € + honoraires de négociation : 9 200 € soit 4 % charge acquéreur

**ESSOYES - RÉF.**

10043-280. Maison avec le charme de l'ancien à rénover, 123m² habitable avec une cour à l'arrière et une grange attenante, Possibilité d'aménager le grenier de 50m². Coût annuel d'énergie de 2970 à 4050€.*

599 17 **G**

39 000 €

36 449 € + honoraires de négociation : 2 551 € soit 7 % charge acquéreur

**ESSOYES - RÉF. 10043-**

353. Au centre village d'Essoyes, à proximité des commerces et des commodités, idéal 1^{er} achat ou location, maison avec 3 ch, possibilité 4, salon lumineux, cuisine salle à manger, buanderie ... Coût annuel d'énergie de 2780 à 3810€ - année réf. 2021.*

230 7 **D**

74 200 €

70 000 € + honoraires de négociation : 4 200 € soit 6 % charge acquéreur

**ESSOYES - RÉF.**

10043-282. Maison Bourgeoise du 18e au centre du village et ses commodités. Une résidence principale, deux appartements, une maison de gardien, deux granges, une piscine, cour devant, terrain derrière. Coût annuel d'énergie de 3390 à 4670€.*

194 20 **D**

349 000 €

336 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 3,87 % charge acquéreur

**LA LOGE AUX CHEVRES**

RÉF. 10043-341. Secteur Lac de la Forêt d'Orient, entre Mesnil Saint Père et Géraudot, à La Loge aux Chevres, terrain à bâtir, entièrement plat, avec 35 mètres de façade et 36 mètres de profondeur.

40 430 € + honoraires de négociation : 2 830 € soit 7 % charge acquéreur

43 260 €**ETROCHEY (21) -**

RÉF. 10043-284. Bord de Seine : hôtel restaurant de 6 ch simple et 3 ch doubles, une salle de bar, 3 salles de restaurant. La partie habitation comporte 3 ch, sdb, 2 salons, terrasse. 1000m² au bord de seine Coût annuel d'énergie de 4500 à 6160€ - année réf. 2021.*

229 24 **D**

139 000 €

132 380 € + honoraires de négociation : 6 620 € soit 5 % charge acquéreur

immo not

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



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

SARL J. LAPIERRE
etude.lapierre@notaires.fr

4 Faubourg de Champagne - 10110 BAR SUR SEINE
Tél. 03 25 29 80 47



ST ANDRE LES VERGERS

RÉF. 10063/1250. **RUE THIERS** - A VENDRE à SAINT ANDRE LES VERGERS - Appt T3 (66 m²) - au 7ème étage avec ascenseur. Place de parking et cave. Copropriété de 128 lots, 2795€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 900 à 1260€ - année réf. 2023.*

172 36 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

94 000 €

89 200 € + honoraires de négociation : 4 800 € soit 5,38 % charge acquéreur



BAR SUR SEINE

RÉF. 10063/1239. **AVALLEUR** - A VENDRE sur la commune de BAR SUR SEINE, Hameau d'AVALLEUR, un pavillon construit courant de l'année 2003. Terrain d'une superficie de 4.512 m². Coût annuel d'énergie de 2420 à 3340€ - année réf. 2023.*

219 7 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

271 700 €

260 000 € + honoraires de négociation : 11 700 € soit 4,50 % charge acquéreur



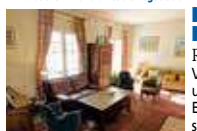
GYE SUR SEINE

RÉF. 10063/1135. Belle propriété, située à GYE-SUR-SEINE (Aube), comprenant : Une maison d'habitation, dépendances, magnifiques caves voûtées. Coût annuel d'énergie de 1895 à 2563€ - année réf. 2021.*

151 34 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

219 450 €

210 000 € + honoraires de négociation : 9 450 € soit 4,50 % charge acquéreur



LA VENDUE MIGNOT

RÉF. 10063/1261. LA VENDUE-MIGNOT (10800), une maison de 155 m² : Entrée, cuisine avec cellier, séjour donnant sur terrasse avec piscine, salle de bains, salle d'eau, WC séparés, un bureau, quatre chambres. Coût annuel d'énergie de 2830 à 3890€ - année réf. 2023.*

217 17 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

319 000 €

307 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 3,91 % charge acquéreur

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



LAGESSE

RÉF. 10063/1259. LAGESSE, une maison d'une superficie de 144 m² : Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, salle d'eau, WC, bureau. A l'étage : trois chambres dont une avec salle de bains, buanderie. Coût annuel d'énergie de 2660 à 3670€ - année réf. 2023.*

235 7 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

199 500 €

190 000 € + honoraires de négociation : 9 500 € soit 5 % charge acquéreur



PRASLIN

RÉF. 10063/1263. PRASLIN (Aube), une belle propriété composée : D'une maison en pierres d'une superficie d'environ 122 m². Nombreuses dépendances : hangar ouvert, grange, box à chevaux, atelier. Coût annuel d'énergie de 2340 à 3230€ - année réf. 2023.*

254 8 E
kWh/m² an kgCO2/m² an

225 000 €

215 500 € + honoraires de négociation : 9 500 € soit 4,41 % charge acquéreur



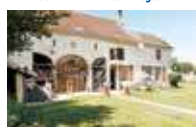
PRUSY - RÉF. 10063/1244. A VENDRE sur la commune de PRUSY, une maison d'habitation d'environ 95 m² Garage. Grand terrain clos et arboré. Coût annuel d'énergie

de 2460 à 3390€ - année réf. 2021.*

295 47 E
kWh/m² an kgCO2/m² an

110 000 €

105 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 4,76 % charge acquéreur



AVIREY LINGEY

RÉF. 10063/1162. Belle propriété, comprenant : Une maison principale d'environ 138 m² et nombreuses dépendances : maison secondaire, grange, bûcher. Terrain de 1747 m². Idéal projet gîtes. Coût annuel d'énergie de 1720 à 2380€ - année réf. 2021.*

212 29 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

249 755 €

239 000 € + honoraires de négociation : 10 755 € soit 4,50 % charge acquéreur

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. 10379/574.

CALME - À Bar-sur-Aube, immeuble en pierre de 119 m² sur 3 niveaux divisible en deux logements. Idéal investisseur ! Coût annuel d'énergie de 2090 à 2880€ - année réf. 2023.*

197 42 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

70 000 €

64 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 9,38 % charge acquéreur



BAR SUR AUBE - RÉF. 10379/623.

CALME - Bar-sur-Aube, immeuble mixte à rénover. Belle visibilité, commerce 68 m² + duplex 57 m² avec terrasse. Parfait pour activité et habitation.

DPE vierge

50 000 € (honoraires charge vendeur)



VILLE SOUS LA FERTE - RÉF. 10379/631.

CALME - Maison 91 m², 3 chambres, séjour 27 m², jardin bordé de forêt, garage 16 m², chauffage gaz, à 2 km A5. Idéale famille ou investisseur. A rafraîchir, beau potentiel ! Coût annuel d'énergie de 1890 à 2610€ - année réf. 2023.*

231 47 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

60 000 € (honoraires charge vendeur)



JESSAINS - RÉF. 10379/538.

CALME - Propriété composée de 2 corps d'habitation à rénover et de grandes dépendances dont un grand atelier de forgeron avec terrain clos de murs sans vis à vis. Coût annuel d'énergie de 2110 à 2900€ - année réf. 2021.*

507 98 G
kWh/m² an kgCO2/m² an

69 000 € (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. Coût annuel d'énergie de 3940 à 5390€ - année réf. 2021.*

455 36 G
kWh/m² an kgCO2/m² an

299 900 € (honoraires charge vendeur)



TRANNES - RÉF. 10379/630.

CALME - A vendre à Trannes, à 15 min de Bar-sur Aube, un terrain plat de 3 200 m² dont 1800 m² constructible.

45 000 € (honoraires charge vendeur)

immo not

**Consultez la tendance
du marché immobilier
et les conseils des notaires**

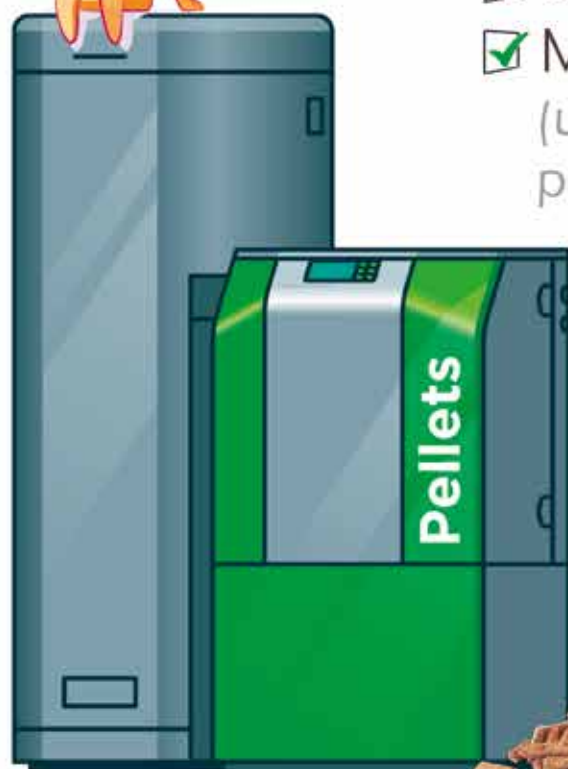


INSTALLATION DE POÊLES ET CHAUDIÈRES À GRANULÉS DE BOIS



- ✓ 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 !***



L'énergie est votre avenir, économisons-la !



ENFIN PROPRIO!

**COUP DE POUCE POUR FINANCER
VOTRE 1^{ER} LOGEMENT**

1.99%

TAUX RÉDUIT SUR 10% DU MONTANT EMPRUNTÉ, JUSQU'À 25 000€



NORD EST

Exemple représentatif :

Prêt immobilier complémentaire de 25 000 € sur une durée totale de 300 mois, au taux annuel débiteur fixe de 1,99 %, remboursement en 299 mensualités de 105,84 € hors assurance suivi d'une mensualité ajustée de 106,60 € hors assurance dont intérêts de 6 752,70 €, pas de frais de dossier, assurance emprunteur obligatoire de 2 037,50 € (pour un assuré âgé entre 31 et 35 ans couverte à 100 % par les garanties décès / Perte Totale et Irreversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale / Invalidité Permanente Totale avec une franchise de 90 jours) frais de garantie (CAMCA) 500 €. Montant total dû 34 290,26 €. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 2,75 %. Le coût de l'assurance emprunteur obligatoire correspond au coût maximum constaté dans les Caisses régionales et peut varier en fonction de votre situation personnelle et des garanties exigées ; renseignez-vous auprès de votre conseiller. Contrat d'assurance emprunteur assuré par PRÉDICA S.A. (capital de 1 029 934 935 € entièrement libéré, 334 028 123 RCS Paris, entreprise régie par le Code des Assurances, siège social : 16-18, boulevard de Vaugirard, 75015 Paris) et distribué par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier (mentions de courtier disponibles sur mentionscourtiers.credit-agricole.fr ou dans votre agence).

OFFRE VALABLE JUSQU'AU 31/12/2025 INCLUS DANS LES CAISSES RÉGIONALES PARTICIPANTES, réservée aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 24 mois précédents la demande de crédit, sans différé d'amortissement et non cumulable avec certaines offres e.w.v. vigueur (renseignez-vous auprès de votre conseiller). Prêt accordé sous réserve d'étude et d'acceptation par votre Caisse régionale, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

01/2025 - Édité par CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT 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 - 51100 REIMS. IDU ADEME : FR234269_01FBNY. Crédit photo : Yann Stefer.