

NOTAIRES

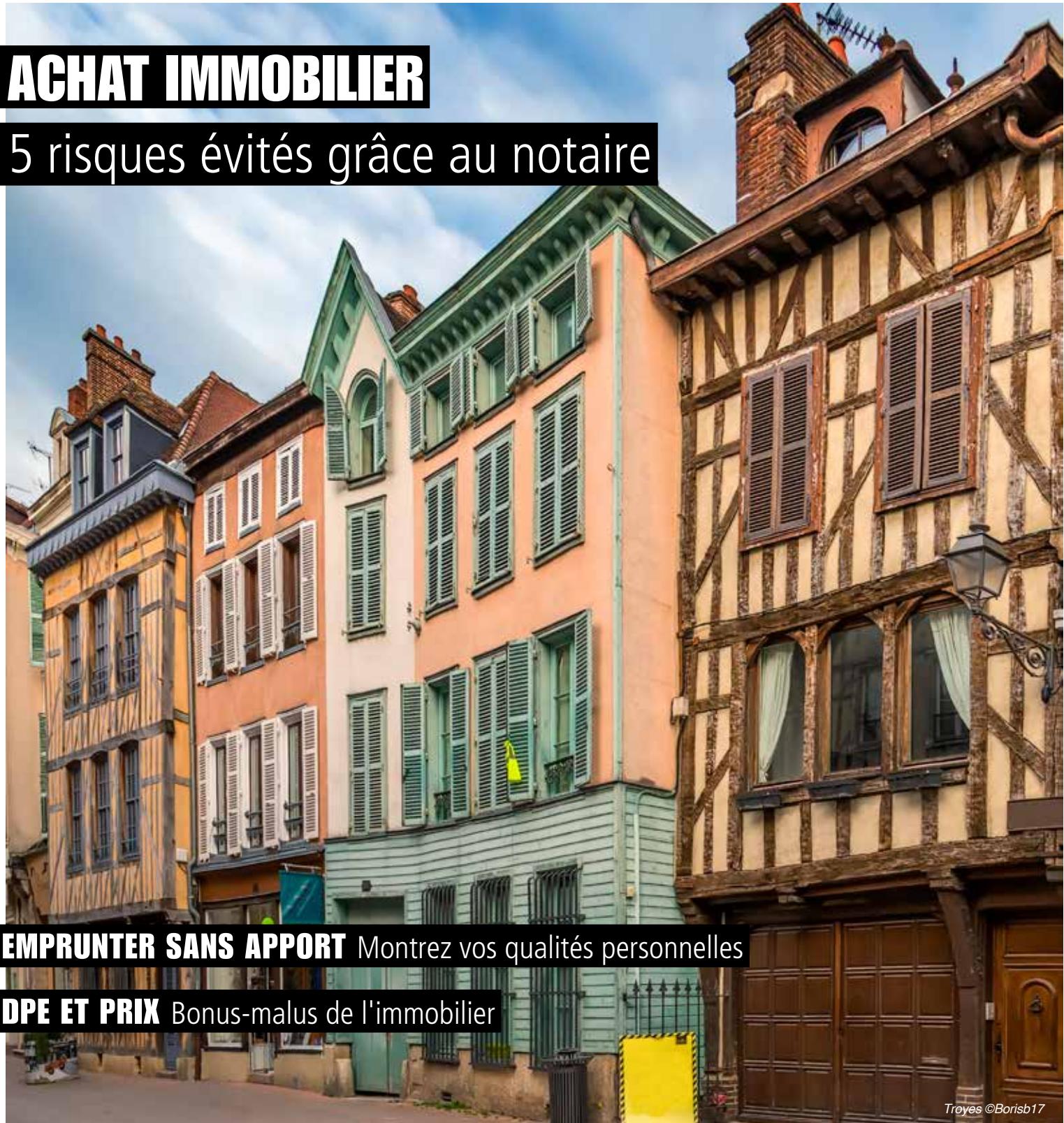
CHAMPAGNE ARDENNE

N° 167 - Février 2026

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire

ACHAT IMMOBILIER

5 risques évités grâce au notaire



EMPRUNTER SANS APPORT Montrez vos qualités personnelles

DPE ET PRIX Bonus-malus de l'immobilier

Troyes ©Borisb17



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

immo not

120 ANS



Comprendre et expliquer le cancer... pour mieux soigner et guérir

Depuis 120 ans, notre société savante fédère médecins, chercheurs et acteurs de la société civile pour faire avancer les connaissances fondamentales et thérapeutiques sur les cancers en multipliant ses actions sur la formation, l'information et l'expertise.



« Nous aidons à former
les médecins et les chercheurs
de demain. »

Dr Stanislas QUESADA

Oncologue médical et chercheur
Institut du Cancer
de Montpellier (ICM)
Secrétaire général de la SFC

Notre association est indépendante de l'industrie du médicament

LEGS · DONS · ASSURANCES-VIE

Grâce à votre soutien, nous pouvons faire avancer la lutte contre le cancer

**La Société Française du Cancer, Reconnue d'Utilité Publique,
ne vit que de dons et de legs, sans aucune subvention.**

Pour plus d'informations,
veuillez contacter notre chargée dons et legs :

Sophie CHARVET
06 17 44 70 76
info@sfc.asso.fr

Société Française du Cancer
Hôpital Saint Louis
1, avenue Claude Vellefaux
75475 Paris Cedex 10

www.sfc.asso.fr





Sommaire



FLASH INFO	4
MON NOTAIRE M'A DIT	6
MON PROJET	
Emprunter sans apport ? Montrez vos qualités personnelles	9
DOSSIER	
L'immobilier en 2026 : 5 raisons d'acheter !	10
IMMO VERT	
Matériaux biosourcés : isoler sa maison autrement	13
DPE et prix, bonus-malus de l'immobilier	15
QUIZ	
Frais d'acte : pour plus de transparence...	16
INTERVIEW	18

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Marne	20
Aube	24
Ardennes	30

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 **16 février 2026**

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

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

A. BOUCHAUD **Publicité** A. DUNY - aduny@immonot.com Tél. 06 14 59 07 57 **Petites annonces** S. SAGE - ssage@immonot.com Tél. 05 55 73 80 69

Diffusion M-L. REY Tél. 05 55 73 80 58 **Iconographie** Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) **Impression** IPS PACY - 27120 PACY SUR EURE **Distribution** DPD - CIBLÉO

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

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

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

pour vous donner satisfaction.



édito

CHANGER BOUGER EN 2026...

✓otre programme de bonnes résolutions 2026 vous conduit sûrement à suivre le régime « Manger Bouger » qui permet d'adopter un bon équilibre de vie.

2026 se présente par ailleurs sous de bons auspices au chapitre immobilier. En effet, la formule « Changer Bouger » mérite d'être suivie... elle vous invite à vous lancer dans un projet d'habitation, qu'il s'agisse d'acheter une nouvelle maison ou de réaliser une première acquisition.

Toutes les conditions semblent réunies pour vivre une belle aventure dans la pierre. À commencer par les taux d'intérêt qui font preuve d'une belle résistance malgré le contexte politique incertain. Les experts s'accordent à dire que les taux devraient se situer autour de 3,30 à 3,50 % sur 20 ans au bénéfice d'une stabilité des OAT encouragée par la BCE, Banque centrale Européenne.

Autre facteur positif, le gain de pouvoir d'achat immobilier dont profitent les acheteurs. En 2025, il se chiffre à 2 m² de plus qu'en 2024. Selon une enquête de Meilleurtaux, la surface finançable pour 1 000 €/mois sur 20 ans atteint désormais 59 m². Voilà un signal encourageant dans un marché immobilier où des tensions sur les prix pourraient se réactiver... Il convient de se préparer à une transaction sans trop d'hésitation.

Sans oublier quelques coups de pouce qui incitent à passer à l'action. Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) permet toujours de financer l'achat d'un logement ancien dans les secteurs ruraux, en zone B2 ou zone C. Il ouvre même la porte aux constructions neuves sur l'ensemble du territoire, sous conditions de ressources et de composition du foyer.

Pour toutes ces raisons, il apparaît tout à fait opportun de suivre une activité orientée vers l'immobilier pour changer de maison ou bouger dans une nouvelle habitation.

Voilà une bonne résolution qui va profiter à votre santé patrimoniale.

Meilleurs voeux pour cette nouvelle année !

Christophe Raffaillac
craffaillac@immonot.com
Rédacteur en chef





DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Le DPE réchauffe les biens !

La version 2026 du DPE (diagnostic de performance énergétique) se veut plus clément avec les biens énergivores. Si leur chauffage fonctionne à l'électricité, ils peuvent échapper à la classification de niveau « G » qui les interdit à la location.

Cet allègement des critères de calcul du DPE vise à fluidifier les transactions car ces fameuses passoires thermiques, classes F et G souffrent de la désaffection des acheteurs. À juste raison, car ils doivent entreprendre des travaux de rénovation énergétique pour atteindre la lettre D.

Désormais, le calcul du DPE ne pénalise pas autant les logements les plus énergivores. En effet, 1 kWh d'électricité sera désormais comptabilisé comme 1,9 kWh (au lieu de 2,3). Cette évolution du DPE valorise les logements chauffés à l'électricité (radiateurs, pompes à chaleur...), qui peuvent gagner une classe énergie (par exemple de F à E, ou de E à D) sans effectuer de travaux de rénovation énergétique. Tous les DPE réalisés à partir du 1^{er} janvier 2026 intègrent automatiquement le nouveau coefficient de 1,9. Cependant, les anciens DPE peuvent être recalculés pour bénéficier de la nouvelle méthode lorsqu'elle est plus favorable au propriétaire.

Source : <https://particulier.edf.fr/>



PRÊT À TAUX ZÉRO

Il se bonifie avec le temps !

À compter du 1^{er} janvier 2026, le PTZ (prêt à taux zéro) renforce ses positions pour servir à un maximum d'habitations.

Avec des plafonds relevés, des montants financiables plus élevés... il rend l'accès à la propriété plus aisée. Le PTZ sert à financer jusqu'à

40 à 50 % du coût du projet, selon la zone, le type de bien et la taille du ménage.

Le relèvement des plafonds permet de financer des opérations de 99 000 jusqu'à 195 000 €, au lieu de 79 000 à 156 000 € auparavant.

De plus, la revalorisation des plafonds de ressources, d'en-

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.



BON PLAN POUR ÉPARGNER LE PEL !

Le célèbre PEL (plan d'épargne logement) constitue désormais un bon placement.

Sa rémunération se situe à 2 % depuis le 1^{er} janvier 2026 contre 1,75 % en 2025. Le PEL nécessite d'épargner durant 4 ans minimum car tout retrait avant cette échéance entraîne sa clôture. Tandis que le plafond atteint 61 200 €, ses intérêts se voient soumis à l'impôt sur le revenu sous forme d'un prélevement forfaitaire unique de 30 %.

À l'origine, le PEL servait à financer un achat immobilier grâce aux droits à prêt de 92 000 € qui en découlent. Comme le taux servi s'avère généralement supérieur d'environ 1,20 point au taux de rémunération de l'épargne (soit 2 %), cet emprunt apparaît peu compétitif face au crédit immobilier classique.

Source : <https://www.economie.gouv.fr>

COPROPRIÉTÉS Étiquetées A à G

En 2026, la performance énergétique n'est plus un critère annexe, elle conditionne toute la décision immobilière.

Ainsi, le « DPE collectif » devient obligatoire pour toutes les copropriétés, même les petites, afin d'avoir une vision globale de la performance de l'immeuble et des travaux à programmer.

Source : <https://www.medicis-patrimoine.com>

TAUX D'INTÉRÊT Horizon dégagé

Année de normalisation, 2026 se profile avec des taux moyens qui resteraient dans une fourchette de 3,2-3,5 % sur 20 ans, voire un peu plus si la pression sur les finances publiques et l'inflation se ravive. Plus chers qu'avant 2022, les taux restent compatibles avec un marché qui repart progressivement si les prix s'ajustent.

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen
3,12 % en nov. 2025	
3,13 % en octobre	
15 ans	3,05 %
20 ans	3,17 %
25 ans	3,22 %

Source : <https://www.service-public.gouv.fr>

MUNICIPALES 2026

Donner procuration devient plus simple !

Vous n'avez pas envie de passer vos dimanches de mars prochain au bureau de vote ? Bonne nouvelle : il est désormais possible de donner procuration sans bouger de chez soi. Le décret n°2025-1059 du 3 novembre 2025, publié au Journal officiel, a simplifié la procédure. Plus besoin de se déplacer au commissariat ou à la gendarmerie : il suffit de faire votre demande en ligne sur le site Maprocuration.gouv.fr. Seule condition : disposer de la nouvelle carte d'identité électronique (CNIE), au format carte bancaire.



DONS FAMILIAUX à déclarer en ligne

Vous avez reçu une somme d'argent importante ou un bien de valeur de la part d'un proche ? Désormais, les dons familiaux doivent obligatoirement être déclarés en ligne sur le site impots.gouv.fr.

Cette règle s'applique à tous les dons d'argent ou d'objets de valeur (bijoux, tableaux, meubles anciens...), même s'ils ont été réalisés avant 2026. La déclaration incombe à la personne qui reçoit le don, et non à celle qui le donne. Elle permet d'assurer la traçabilité des transmissions de patrimoine et d'éviter toute contestation ultérieure. À ne pas confondre avec les cadeaux du quotidien : les petits présents offerts à l'oc-

casion d'un anniversaire, d'un mariage, d'une réussite à un examen ou les traditionnelles étrennes de Noël ne sont pas concernés par cette obligation. Ils relèvent de ce que l'administration fiscale appelle l'«usage», à condition de rester raisonnable.

En pratique, seuls les dons d'un montant inhabituel, en général supérieur à 2 % du patrimoine ou à 2,5 % des revenus annuels nets du donneur, doivent être déclarés. Aucun seuil légal n'étant fixé, l'appréciation reste au cas par cas. En cas de doute, mieux vaut consulter un notaire ou un juriste fiscal pour s'assurer de la bonne qualification du don... ou du cadeau !

CHIFFRE DU MOIS

18,9 %

c'est le taux d'épargne des ménages au 2^e trimestre 2025.

Source : Insee

LIVRET A

Une baisse de rendement attendue

Mauvaise nouvelle pour les épargnants : le rendement du Livret A devrait chuter dès février 2026, passant de 1,7 % à seulement 1,4%, probablement arrondi à 1,5 %. Cette baisse s'explique par une inflation modérée sur le second semestre 2025 - autour de 1% - ainsi que par la poursuite du recul de l'ESTR, l'un des indicateurs utilisés pour calculer le taux du Livret A. En un an, le Livret A aurait ainsi perdu plus de la moitié de son rendement, pénalisant de nombreux Français : selon la Banque de France, 84 % de la population détient ce produit d'épargne.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE 2026

MaPrimeRénov' suspendue

Coup d'arrêt pour la rénovation énergétique ! Depuis le 1^{er} janvier 2026, il n'est plus possible de déposer de nouvelle demande de MaPrimeRénov', qu'il s'agisse de travaux globaux ou de mono-gestes (remplacement de chaudière, isolation, etc.).

Cette suspension, confirmée par le ministre du Logement, Vincent Jeanbrun, s'explique par un manque de financement. Le message est clair : « Pas de

budget, pas de guichet », a-t-il déclaré. Déjà fragilisée par plusieurs interruptions en 2025, l'aide phare de l'État marque donc une pause indéterminée.

Bonne nouvelle tout de même : les dossiers déposés avant le 31 décembre 2025 seront bien pris en charge en 2026. Les ménages ayant engagé leur demande à temps peuvent donc être rassurés.

Lorsqu'un acheteur et un vendeur signent un compromis de vente, tout semble joué. Pourtant, certaines clauses peuvent faire obstacle à la réalisation de la vente. Ce sont les conditions suspensives, qui jouent un rôle essentiel dans la sécurisation de la transaction. Pour y voir plus clair, Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous en dit plus.

Conditions suspensives

Pour sécuriser les parties

+ 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

QU'EST-CE QU'UNE CONDITION SUSPENSIVE DANS UN COMPROMIS DE VENTE ?

Une condition suspensive est une clause essentielle du compromis de vente. Elle prévoit que la vente ne deviendra définitive que si un événement futur, incertain et indépendant de la volonté des parties se réalise dans un délai déterminé. Tant que cette condition n'est pas levée, la vente reste juridiquement « en suspens », comme son nom l'indique. Autrement dit, même si le vendeur et l'acheteur se sont mis d'accord sur le prix et les modalités de la vente, l'acte définitif ne pourra être signé que si les conditions suspensives prévues dans le compromis sont remplies.

Mais il existe d'autres conditions suspensives, souvent négociées au cas par cas, comme la vente préalable d'un autre bien immobilier par l'acheteur, l'obtention d'un permis de construire, la purge d'un droit de préemption par la commune ou un locataire, l'absence d'inscription hypothécaire ou de servitude gênante découverte lors des recherches du notaire. En pratique, ces conditions offrent une véritable sécurité juridique : elles permettent à chacune des parties d'anticiper un aléa important sans pour autant bloquer définitivement la vente. C'est un mécanisme équilibré qui favorise la confiance et protège contre les engagements irréversibles.

2

QUE SE PASSE-T-IL SI LA CONDITION NE SE RÉALISE PAS ?

Lorsque l'événement visé par la condition suspensive ne se produit pas dans le délai prévu, le compromis de vente devient caduc. Autrement dit, la vente est annulée automatiquement, comme si elle n'avait

jamais existé. Aucune des parties ne peut être contrainte de poursuivre la vente, et aucun frais ne peut être exigé, sauf stipulation contraire dans le contrat. Dans l'hypothèse où l'acquéreur signe un compromis avec une clause suspensive d'obtention de prêt, il a 45 jours pour obtenir une offre de financement. Si, dans ce délai, il présente une attestation de refus de prêt émise par une banque, la condition n'est pas remplie et la vente est annulée, sans pénalité. Mais attention : l'acquéreur doit démontrer qu'il a agi de bonne foi.

Cela signifie qu'il doit prouver qu'il a effectivement effectué toutes les démarches nécessaires pour obtenir son crédit : dépôt de dossier complet, demandes auprès de plusieurs établissements bancaires, communication de toutes les pièces requises, etc. Ce n'est donc pas un moyen de se rétracter sans justification. Si l'acheteur n'a pas bougé, déposé son dossier trop tard ou intentionnellement mal préparé sa demande, le vendeur pourra considérer qu'il a empêché volontairement la réalisation de la condition. Dans ce cas, la vente ne serait pas annulée automatiquement, et l'indemnité d'immobilisation prévue au compromis pourrait lui être réclamée.

3

PEUT-ON MODIFIER OU SUPPRIMER UNE CONDITION SUSPENSIVE ?

C'est en effet possible, tout n'est pas « figé dans le marbre ». Votre notaire est là pour vous conseiller et la rédiger avec soin. Sécurité juridique des parties avant tout ! Un acquéreur peut par exemple renoncer à la condition suspensive d'obtention de prêt s'il paie le prix comptant. Dès lors que les deux parties, vendeur et acquéreur, en conviennent expressément, il est possible de moduler les clauses. L'accord doit alors être formalisé par écrit dans le compromis de vente et rédigé avec précision pour éviter toute ambiguïté. Mais attention, toute modification doit être mûrement réfléchie, car certaines conditions sont de véritables garde-fous juridiques, en particulier pour l'acheteur.

DROITS DE SUCCESSION

Faites vos comptes !



Le calcul et le paiement des droits de succession suscitent régulièrement des inquiétudes. À juste titre, car ils peuvent représenter une charge non négligeable pour les héritiers. Alors, comment fonctionnent ces droits ? Et surtout, comment les calculer ?

par Stéphanie Swiklinski

Le saviez-vous ?

En ligne directe, chaque enfant bénéficiaire d'un abattement fiscal de 100 000 € sur les biens transmis par chacun de ses parents. Cela signifie qu'une part d'héritage inférieure à ce montant ne générera aucun droit de succession à payer.

UNE FISCALITÉ ENCADRÉE PAR LE LIEN FAMILIAL

Le premier critère pris en compte dans le calcul des droits de succession est le lien de parenté entre le défunt et l'héritier. Plus ce lien est proche, plus les règles fiscales sont avantageuses. Un enfant, par exemple, bénéficie d'un abattement significatif avant même que ne s'appliquent les droits. En revanche, un parent éloigné ou une personne sans lien de filiation direct (comme un ami ou un concubin non pacsé) sera plus lourdement taxé. La loi établit ainsi une forme de hiérarchie familiale, qui structure à la fois la transmission des biens et la fiscalité applicable. Cette progressivité vise à favoriser les transmissions intrafamiliales tout en encadrant les transmissions à des tiers.

UNE TAXATION PROGRESSIVE SELON LA VALEUR DES BIENS

Au-delà du lien de parenté, la fiscalité s'applique sur la part nette recueillie par chaque héritier, après application des abattements. Plus la valeur transmise est importante, plus le taux de taxation

augmente. Cette progressivité s'exerce par tranches, à l'image de l'impôt sur le revenu, avec des taux qui peuvent grimper rapidement dans certains cas. C'est là que l'intervention du notaire est précieuse. Il procède à l'évaluation des biens, calcule les droits et oriente les héritiers pour limiter, si possible, le coût de la transmission. Son accompagnement est d'autant plus crucial que le paiement des droits de succession doit intervenir dans un délai de six mois suivant le décès, sous peine d'intérêts de retard.

EXEMPLE PRATIQUE POUR UNE SUCCESSION EN LIGNE DIRECTE

Un père décède et laisse à son fils unique un patrimoine d'une valeur nette de 300 000 €.

■ Étape 1 : application de l'abattement

En ligne directe (entre parent et enfant), l'abattement fiscal est de 100 000 € par héritier. Montant taxable = 300 000 € - 100 000 € = 200 000 €

■ Étape 2 : application du barème progressif

L'administration fiscale applique ensuite le barème des droits de succession en ligne directe, en tranches successives :

de 0 à 8 072 € : 5 %

de 8 073 € à 12 109 € : 10 %

de 12 110 € à 15 932 € : 15 %

de 15 933 € à 552 324 € : 20 %

Nous appliquons ce barème sur les 200 000 € comme suit :

8 072 € x 5 % = 403,60 €

(12 109 - 8 072) = 4 037 € x 10 % = 403,70 €

(15 932 - 12 110) = 3 822 € x 15 % = 573,30 €

(200 000 - 15 933) = 184 067 € x 20 % = 36 813,40 €

Total des droits de succession dus : 38 193 €

LE RÔLE CLÉ DU NOTAIRE DANS L'ÉTABLISSEMENT DE LA DÉCLARATION DE SUCCESSION

Le notaire est le chef d'orchestre de la succession. Il dresse l'acte de notoriété, identifie les héritiers et rassemble les éléments nécessaires pour établir la déclaration de succession. Cette dernière est ensuite transmise à l'administration fiscale, accompagnée du paiement des droits. Pour ce faire, il devra recenser les comptes bancaires, les contrats d'assurance-vie, les véhicules, les parts sociales... Tout est pris en compte dans l'assiette taxable, selon des règles précises..

SCI FAMILIALE

Pour gérer l'immobilier autrement



Gérer un bien immobilier en famille ou préparer sa transmission peut vite devenir complexe... À moins d'opter pour la SCI familiale. Cette forme de société permet d'organiser la propriété, de fluidifier la gestion et de transmettre progressivement, tout en profitant d'une fiscalité optimisée. Mais attention, derrière ses nombreux atouts, se cachent aussi des pièges à éviter.

par Stéphanie Swiklinski

SCI et indivision : deux logiques opposées

Alors que l'indivision impose une gestion à l'unanimité (et souvent source de blocages), la SCI repose sur des règles statutaires plus souples. Elle permet de désigner un gérant, de voter à la majorité et d'éviter les situations conflictuelles. C'est souvent le choix malin pour préserver la paix familiale autour d'un bien immobilier partagé.

QU'EST-CE QU'UNE SCI FAMILIALE ?

La Société Civile Immobilière (SCI) est un type de société civile immobilière particulier puisque tous les associés sont issus de la même famille. Ils peuvent être reliés par les liens du sang jusqu'au quatrième degré ou par alliance (mariage). Cette structure juridique permet à plusieurs personnes de détenir et gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers. Pour créer une SCI de famille, il faut au moins deux associés, mais aucun nombre maximum d'associés n'est imposé par la loi. Ainsi, lors de sa création, quand une personne réalise un apport dans le capital d'une SCI familiale, elle devient automatiquement associée. En échange, elle reçoit des parts sociales correspondant à la valeur de son apport. Celui-ci peut prendre la forme d'une somme d'argent (apport en numéraire) ou d'un bien, comme un bien immobilier (apport en nature). Vous pouvez par exemple créer une SCI familiale pour acheter avec votre frère une maison de vacances.

POURQUOI CRÉER UNE SCI FAMILIALE ?

La SCI familiale constitue une solution efficace pour gérer et transmettre un patrimoine immobilier en toute sérénité. Elle permet d'éviter les situations d'indivision, souvent sources de tensions entre héritiers, en organisant la détention des biens selon des règles claires fixées dans les statuts. Un gérant est désigné pour assurer la gestion au quotidien, ce qui facilite la prise de décisions. Côté transmission, la SCI offre une grande souplesse : il est possible de donner progressivement des parts sociales aux enfants, tout en conservant le contrôle de la société. Ces donations peuvent bénéficier d'abattements fiscaux renouvelables tous les 15 ans, ce qui en fait un outil de transmission particulièrement optimisé. Enfin, sur le plan fiscal, une SCI soumise à l'impôt sur le revenu permet d'imposer les bénéfices entre les mains des associés, selon leur propre tranche d'imposition. Un avantage notable lorsque ceux-ci disposent de revenus modestes. La SCI offre ainsi un cadre structuré, fiscalement intéressant, et adapté à une gestion familiale du patrimoine.

LES PIÈGES À ÉVITER

Si la SCI familiale présente de nombreux atouts, elle n'en demeure pas moins un outil juridique à manier avec précaution. Elle ne doit surtout pas être créée sans objectif clairement défini. Que ce soit pour anticiper une succession, gérer un bien familial ou investir dans l'immobilier locatif, le projet doit être réfléchi en amont. L'un des écueils fréquents concerne la rédaction des statuts : mal rédigés ou trop vagues, ils peuvent rapidement devenir source de blocages entre associés. C'est pourquoi l'accompagnement d'un notaire est vivement recommandé. Autre point de vigilance : la fiscalité. Une SCI implique des obligations comptables et déclaratives, parfois complexes, et une option à l'impôt sur les sociétés peut, selon les cas, se révéler désavantageuse. Enfin, attention aux idées reçues : la SCI n'efface pas les droits de succession. Elle permet simplement d'en alléger la charge grâce à une transmission anticipée et progressive des parts sociales. En somme, pour éviter toute déconvenue, mieux vaut être bien conseillé avant de se lancer car la SCI familiale ne convient pas à tous les projets et à toutes les familles.

EMPRUNTER SANS APPORT ?

Montrez vos qualités personnelles



Quand l'apport personnel ne peut être constitué en quantité suffisante, le recours au crédit n'est pas forcément compromis. Il suffit de montrer sa capacité à bien s'organiser pour convaincre le banquier de prêter.

par Christophe Raffaillac

À savoir !

L'absence d'apport personnel n'est plus un frein systématique à l'octroi d'un crédit immobilier. Les banques sont avant tout attentives à votre équilibre financier global et à la solidité de votre situation professionnelle.

Conseil !

Consultez un notaire avant de signer un compromis. Il vous conseillera sur la structuration financière de l'acquisition, la sécurisation des aides familiales et les avantages fiscaux potentiels.

Les bons profils disposent d'un apport personnel qui avoisine 20 % du coût du projet comme aiment à le marteler les banquiers ! Sauf que tous les emprunteurs ne peuvent disposer d'un tel montant. Pour autant, leur acquisition ne doit pas rester au stade virtuel. Pour compenser, il faut afficher quelques atouts qui rendront l'accès à la propriété tout naturel !

Atout 1 LA STABILITÉ PROFESSIONNELLE

L'emprunt immobilier reste l'apanage des profils rassurants. En tête de liste, la stabilité professionnelle s'avère cruciale. Un contrat à durée indéterminée (CDI), voire l'ancienneté dans le poste, constitue un véritable gage de sérieux pour le banquier.

PENSEZ À LA SOLIDARITÉ FAMILIALE...

Un don manuel ou un coup de pouce financier de proches peut faire office d'apport personnel, sans attendre d'avoir épargné pendant des années.

Attention toutefois à respecter les règles fiscales et à bien déclarer ces dons le cas échéant. Parfois, même une caution familiale peut peser dans la balance face au banquier.

L'esprit de solidarité devient alors un levier précieux pour concrétiser son rêve immobilier sans apport.

Cette garantie traduit une régularité de revenus, donc la capacité à assumer sur le long terme le remboursement du crédit. Les travailleurs indépendants ou en CDD ne sont pas exclus pour autant : en présentant des justificatifs de revenus stables sur plusieurs années, il est possible de rassurer le prêteur.

La clé ? Valoriser sa trajectoire professionnelle.

Atout 2

LA COHÉRENCE IMMOBILIÈRE

Les établissements financiers examinent scrupuleusement le rapport entre le coût de l'acquisition et les capacités d'emprunt. L'idéal consiste à viser un bien dont le prix reste raisonnable par rapport à ses revenus et à son endettement. La règle des 35 % d'endettement demeure, mais l'absence d'apport peut être compensée si le projet est cohérent et le budget maîtrisé.

La clé ? Privilégier un projet adapté à sa situation personnelle et aux critères bancaires pour emprunter.

Atout 3

LES PRÊTS AIDÉS

Bonne nouvelle pour les primo-accédants et les ménages modestes : plusieurs dispositifs peuvent jouer le rôle de coup de pouce lors d'un achat sans apport. Le Prêt à Taux Zéro (PTZ), sous conditions de ressources et pour l'acquisition d'un bien neuf ou à rénover, permet de financer jusqu'à 50 % du coût du projet... sans intérêts à rembourser ! Autre soutien : le Prêt Action Logement ou certains prêts des collectivités locales, parfois cumulables.

La clé ? Activer ces leviers pour donner de la crédibilité à son dossier et diminuer le montant à emprunter pour le prêt principal.

Atout 4

LA BONNE TENUE DES COMPTES

Le banquier apprécie les clients organisés ! En l'absence d'apport, la gestion saine de ses finances devient un argument majeur. Justifier d'une capacité régulière à épargner, même modeste, prouve son sérieux et sa rigueur budgétaire.

Mais un autre indicateur retient l'attention : le « reste à vivre », c'est-à-dire la somme qui s'avère disponible chaque mois après paiement de toutes les charges, crédit compris.

La clé ? Éviter les découvertes à répétition, limiter les crédits à la consommation et afficher un train de vie équilibré.



ACHAT IMMOBILIER

5 risques évités grâce au notaire

Acquéreurs, un parcours immobilier peut vous réserver quelques situations imprévues. Pour éviter les mauvaises trajectoires, le notaire vous guide en toute sécurité jusqu'à votre nouvelle propriété.

par Christophe Raffaillac

➤ S'il est un trajet qu'il faut baliser, c'est bien celui qui vous conduit à acheter un bien immobilier ! Depuis la phase de prospection en passant par la négociation avec le propriétaire vendeur, jusqu'à la signature de l'acte authentique chez le notaire, pas mal d'obstacles peuvent compliquer votre acquisition. Heureusement, le notaire vous donne sa feuille de route pour éviter les mauvaises surprises et faire de vous un acheteur rassuré !

En immobilier aussi, mieux vaut s'entourer de dispositifs qui permettent d'avancer en toute sécurité. Le trajet qui mène jusqu'à son nouveau bien immobilier peut comporter quelques difficultés ! Que cela concerne l'état de la propriété, les questions de mitoyenneté, les problèmes de vétusté... des voyants peuvent s'allumer pour signaler un risque potentiel. Heureusement, le notaire pilote les transactions immobilières avec une réelle expertise, quel que soit le produit, maison, appartement, terrain. Pour assurer le transfert de propriété, il s'appuie sur ses compétences en matière de droit immobilier et sur sa connaissance du marché. Ainsi, il peut agir avec dextérité pour accompagner les acquéreurs dans leur projet. Ses aides à la conduite reposent sur l'action de son service négociation. Spécialisé dans l'intermédiation immobilière, il met automatiquement en relation vendeurs et acquéreurs. Grâce à des logiciels évolués, le négociateur détecte immédiatement les biens qui peuvent correspondre.

Très vite, les connexions avec les vendeurs s'opèrent afin de fixer une visite des biens comportant les points d'intérêts souhaités. Surface habitable, nombre de pièces, zone de prix... les critères prioritaires sont identifiés pour répondre aux attentes des prospects acquéreurs. Pour ces derniers, pas de risque de composer avec un mode d'emploi compliqué. Le notaire assure l'interface avec le vendeur pour soumettre les offres d'achat avec un maximum de réactivité. Les retours d'informations ne prêtent pas à trop d'échanges car le prix proposé pour le bien à la vente correspond à sa valeur de marché. La phase d'acquisition peut s'enclencher et profiter de tout un arsenal en matière de sécurité juridique. Centralisées dans le compromis de vente, les informations relatives à l'état hypothécaire, aux conditions financières, aux dispositions réglementaires (comme la présence des diagnostics immobiliers) participent à la bonne mise en œuvre de la transaction, grâce à la négociation notariale.

Risque 1

BIEN IMMOBILIER SURPAYÉ

Évacué avec l'expertise



Dans un marché immobilier soumis à quelques tensions, les prix subissent l'inflation !

Le notaire s'aide de son dispositif d'expertise immobilière qui permet de connaître précisément la valeur de la pierre. Ainsi, il accède à la base de données immobilières Perval, alimentée au fil de l'enregistrement des transactions. Cela lui permet de connaître exactement les prix pratiqués pour des biens similaires dans le même quartier ou la même commune.

Il passe en revue tous les critères qui impactent la valeur : superficie, état général, équipements, prestations, année de construction, environnement, situation géographique ou encore potentiel d'évolution du bien.

Ces éléments lui permettent de dresser un rapport précis, qui détaille la méthode d'éva-

luation, les références retenues et la fourchette de valeur estimée. Ce document, opposable et argumenté, sert de base à la négociation. Ainsi, il peut expliquer à l'acquéreur les points forts et les points de vigilance du bien, afin qu'il puisse se positionner en toute connaissance de cause.

L'intervention du notaire négociateur en matière d'expertise, c'est la garantie de ne pas surpayer, d'acheter en phase avec la réalité du marché.

Témoignage d'acquéreur : « la première estimation donnait un prix largement au-dessus du marché. Le notaire m'a fourni une analyse sérieuse, avec plusieurs exemples de ventes, qui a permis de renégocier franchement. J'ai donc signé au prix juste, en toute tranquillité ! », se félicite Lucie, nouvelle propriétaire à Limoges.

Retrouvez les biens à vendre par les notaires négociateurs sur le site immonot.com

Risque 2



TRANSACTION PRÉCARISÉE Écarté avec l'avant-contrat

Un vice caché qui nuit aux bonnes conditions d'utilisation du bien peut toujours exister...

Pour éviter au maximum les situations critiques, le notaire constitue le dossier de vente du bien pour retracer l'historique juridique, technique et urbanistique dans l'avant-contrat.

Le compromis de vente signé chez le notaire ne se limite pas à un simple accord de principe. Il sécurise juridiquement l'opération, en compilant toutes les caractéristiques du bien : titres de propriété, urbanisme, servitudes, etc. L'avant-contrat rédigé par le notaire protège à la fois acquéreur et vendeur grâce à des clauses clés telles que celle relative à la condition suspensive d'obtention de prêt.

Lorsqu'il s'agit de sceller cet accord entre acheteur et vendeur, deux types d'avant-contrats peuvent être proposés dans une transaction immobilière : le compromis de vente et la promesse de vente. S'ils poursuivent le même objectif, leurs modalités diffèrent sur plusieurs points essentiels qu'il faut bien connaître avant de s'engager...

L'intervention du notaire pour la rédaction d'un compromis ou promesse de vente permet de vérifier la conformité des clauses

Le compromis de vente oblige les deux parties : le vendeur s'engage à vendre son bien et l'acheteur à l'acquérir, sous réserve de la réalisation d'éventuelles conditions suspensives (comme l'obtention du prêt). Un dépôt de garantie, appelé arrhes, est généralement versé par l'acquéreur (environ 5 à 10 % du prix du bien) pour sceller son engagement.

La promesse de vente est plus souple du côté de l'acheteur. Elle consiste pour le vendeur à réserver le bien à l'acquéreur pendant une durée déterminée (en général deux à trois mois), laissant à ce dernier la possibilité de lever ou non « l'option d'achat » durant ce délai.

En contrepartie, l'acquéreur verse une indemnité d'immobilisation (souvent 10 % du prix du bien). Si l'acheteur décide de ne pas finaliser l'opération, il perd cette somme, mais n'est pas contraint à l'achat sauf si une clause l'y oblige autrement.

Dans les deux cas, l'acheteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour se rétracter sans motif ni frais.

Risque 3

PAS DE CONFORMITÉ Réglé avec les diagnostics

Des factures de chauffage conséquentes ou encore des réparations importantes peuvent altérer les conditions de vie.

Le notaire s'appuie sur les différents diagnostics immobiliers pour apprécier la qualité du bien. Ces contrôles doivent être réalisés avant la signature de l'avant-contrat (compromis ou promesse de vente). En effet, la loi impose que l'acquéreur soit informé dès cet avant-contrat de l'état du bien grâce au Dossier de Diagnostics Techniques (DDT) annexé à l'acte. Cet ensemble de documents permet à l'acheteur de connaître certains aspects techniques et sanitaires du logement au moment où il s'engage.

C'est au vendeur, qu'il soit particulier ou professionnel, de prendre l'initiative de faire réaliser ces diagnostics par un professionnel certifié. Les frais inhérents à ces contrôles sont donc généralement à la charge du vendeur, qui doit fournir l'ensemble des diagnostics requis en fonction du type de bien (maison, appartement), de sa date de construction et de sa localisation.



À noter : certains diagnostics ont une durée de validité limitée. Il faut donc veiller à ce qu'ils soient à jour au moment de la transaction, sous peine de voir leur validité remise en cause lors de la vente.

Diagnostic	Conditions	Validité
DPE	Vente / location de bien	10 ans
Amiante	Permis < 01/07/1997	Illimité
Plomb (CREP)	Construit < 01/01/1949	1 an
Termites	Zones à risque	6 mois
Électricité	Installation + de 15 ans	3 ans
Gaz	Installation + de 15 ans	3 ans
Assainissement	Logement non raccordé	3 ans
ERP (risques et poll.)	Tout bien immobilier	6 mois
Mérule	Zones à risque	Variable
Bruit	Zones dites d'exposition	Variable
Carnet logement	Depuis le 1 ^{er} janvier 23	Illimité

Avantage

Les notaires appliquent des honoraires de négociation (entre 4 et 6 % du prix du bien en moyenne), parmi les plus avantageux du marché. Chaque étude peut librement fixer le coût de cette prestation.

Risque 4

VENTE ANNULÉE

Évité avec le délai de recours

La vente ne peut se réaliser car des tiers risquent de s'opposer...

Pour toute transaction, le notaire veille à la purge des droits de préemption qui peuvent conduire à son annulation.

Lors d'une acquisition, on peut se heurter au droit de préemption urbain ou à d'autres recours administratifs : la mairie, un locataire ou même un voisin peuvent théoriquement exercer leur droit et bloquer la vente.

Le notaire, en connaisseur des réglementations, s'assure de purger tous les droits de préemption et de respecter les délais légaux avant la signature définitive.

Il vérifie s'il existe des hypothèques ou charges en cours. Il effectue des demandes auprès des créanciers, qui disposent également d'un délai légal pour répondre (généralement dans le mois) et lever leurs garanties contre le versement du prix.

En cas de vente d'un terrain ou d'une maison avec permis de construire accordé, un tiers (riverain, par



exemple) peut former un recours contre ce permis dans les 2 mois suivant l'affichage du permis sur le terrain.

Exemple : un voisin découvre le panneau de permis de construire : il dispose de 2 mois pour agir en justice et remettre en cause l'autorisation.

Si le bien est situé en zone rurale, la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) peut préempter en priorité sur une vente agricole ou rurale. Elle aussi est informée par le notaire, et dispose d'un délai de 2 mois pour décider si elle souhaite acheter à la place de l'acquéreur initial.

Autre exemple : lors d'une vente en secteur protégé, le notaire informe la collectivité locale, vérifie l'absence d'opposition, puis délivre le feu vert pour la réitération. Impossible ainsi que le projet avorte au dernier moment.

Le notaire s'assure de notifier chaque acteur au bon moment, de purger les droits de préemption et de délivrer toutes les garanties avant le transfert définitif de propriété. Il sécurise la transaction et évite l'annulation ou la remise en cause du projet immobilier !

Atout !

Avec le notaire négociateur, je signe un compromis de vente qui me donne un maximum de précisions sur les caractéristiques du bien et les modalités d'achat, avec les conditions suspensives.

Risque 5

DÉFAUTS NON SIGNALÉS

Limité avec le devoir d'information



À l'usage, le bien présente une faille du système d'assainissement car le raccordement au réseau public fait défaut.

Le notaire veille à l'expression du « devoir d'information » du vendeur pour identifier les éventuelles problématiques qui affecteraient le bien. Il s'agit d'une obligation légale pesant principalement sur le vendeur, qui doit révéler tout ce qu'il sait sur le bien et ses éventuels défauts (servitude, construction irrégulière, sinistre, présence d'amianté, etc.). Le notaire veille à ce que ce devoir soit strictement respecté au moment de constituer le dossier de vente.

Aussi, l'acquéreur peut demander au tribunal de prononcer l'annulation de la vente s'il prouve qu'il n'aurait pas acheté ou n'aurait pas accepté ce prix s'il avait eu connaissance du vice ou du défaut. Il peut réclamer une réduction du prix de vente à hauteur du préjudice subi.

En plus, le vendeur peut être condamné à verser des indemnités couvrant par exemple le coût des réparations ou la perte de valeur du bien.

L'intervention du notaire, c'est la garantie de la transparence et et l'assurance d'une transaction sécurisée

Même après la vente, l'acquéreur peut agir dans un délai de 2 ans à compter de la découverte d'un défaut grave rendant le bien impropre à sa destination.

Le notaire déploie un vrai « filtre de sécurité » : il collecte toutes les informations, vérifie la transparence des diagnostics, interroge le vendeur et s'assure que tout est clairement mentionné dans l'acte. Cette vigilance permet d'éviter les litiges postérieurs et de garantir que l'acheteur bénéficie d'un achat en toute connaissance de cause.

Cour de cassation, 19 mars 2015.

Annulation de la vente pour dol (défaut d'information volontaire) : un vendeur avait caché à l'acquéreur l'existence de désordres structurels majeurs dans la maison (fissures importantes). La Cour de cassation a retenu le dol et prononcé l'annulation de la vente, l'acheteur ayant démontré qu'il n'aurait pas contracté la transaction s'il avait eu connaissance du défaut. Résultat : restitution du bien et du prix, plus dommages-intérêts.

MATÉRIAUX BIOSOURCÉS :

Isoler sa maison autrement



À l'heure où performance énergétique rime avec responsabilité environnementale, les matériaux d'isolation biosourcés s'imposent comme une alternative à la fois efficace, naturelle et durable. Découvrez pourquoi ils séduisent de plus en plus de propriétaires soucieux de leur confort comme de leur empreinte écologique.

par Stéphanie Swiklinski

Bien isoler c'est investir !

Choisir un isolant biosourcé, c'est faire un geste pour l'environnement... et pour la valeur de son bien ! Une bonne isolation augmente le classement énergétique du logement, ce qui peut peser dans la balance lors d'une vente ou d'une location.

POURQUOI CHOISIR DES MATERIAUX BIOSOURCÉS POUR ISOLER SA MAISON ?

Dans un contexte où la sobriété énergétique devient une priorité, le choix des matériaux d'isolation ne se fait plus au hasard. De plus en plus de particuliers se tournent vers des matériaux biosourcés, à la fois performants et respectueux de l'environnement. Et pour cause : ils permettent d'allier confort, économie d'énergie et engagement écologique. Issus de ressources naturelles (comme le bois, le chanvre ou encore la ouate de cellulose), ces isolants sont renouvelables, souvent produits localement et peu énergivores à fabriquer. Un véritable cercle vertueux. Mais leur atout ne s'arrête pas là. En plus d'offrir une excellente isolation thermique, ils contribuent à réguler l'humidité dans la maison et améliorent la qualité de l'air intérieur, contrairement à certains matériaux traditionnels qui peuvent émettre des composés volatils. Enfin, les matériaux biosourcés s'intègrent parfaitement dans les objectifs de la RE2020, la réglementation environnementale en vigueur pour les constructions neuves. En réduisant l'impact carbone du bâtiment dès sa conception, ils participent à la construction d'un habitat plus durable et plus sain.

ZOOM SUR LES ISOLANTS BIOSOURCÉS LES PLUS PERFORMANTS

Ouate de cellulose : l'isolant recyclé et redoutable contre la chaleur

Fabriquée à partir de papier journal recyclé, la ouate de cellulose est un isolant écologique qui offre d'excellentes performances thermiques. Grâce à sa capacité à ralentir la montée en température en été, elle est particulièrement adaptée aux combles perdus.

Avantages : excellente régulation thermique, bonne tenue dans le temps et prix accessible.

Chanvre : local, durable et polyvalent

Il est l'un des matériaux les plus anciens utilisés dans la construction. Cultivé sans pesticides, il nécessite peu d'eau et capte le CO2 pendant sa croissance. Il offre une très bonne isolation thermique et phonique.

Avantages : résistant à l'humidité et aux moisissures, faible impact environnemental.

Fibre de bois : chaleur préservée, fraîcheur assurée

Issue du recyclage des résidus de scierie, la fibre de bois est dense et performante, idéale pour les murs, toitures ou planchers. Elle conserve la fraîcheur en été, grâce à un excellent déphasage thermique.

Avantages : inertie thermique élevée, bonne isolation acoustique et compatible avec les constructions neuves ou en rénovation.

Liège : l'isolant naturel tout-terrain

Naturellement imperméable, le liège est un matériau biosourcé très performant, particulièrement adapté aux environnements humides. Il résiste au feu, aux insectes et ne se déforme pas dans le temps.

Avantages : excellente durabilité, isolation thermique et phonique.

Laine de mouton : l'allié confort des maisons anciennes

Peu connue, la laine de mouton est pourtant un excellent isolant naturel. Très légère, elle se pose facilement dans les combles ou les cloisons et régule efficacement l'humidité ambiante.

Avantages : renouvelable et biodégradable, bonne isolation phonique, confort thermique en toutes saisons.

DPE ET PRIX

Bonus-malus de l'immobilier

L'immobilier s'apprécie au regard de sa consommation d'énergie. Selon l'étiquette allant de A à G, le DPE agit, en plus ou en moins, sur le prix des biens.

par Christophe Raffaillac

Véritable bonus/malus, le DPE peut générer un meilleur prix de vente ou au contraire générer une décote importante ! En fonction de la classe énergie du bien, allant de la lettre A à G, il se traduit par une « valeur verte des logements », établie par les Notaires de France. Cela permet à un produit de plus ou moins bien carburer sur le marché. Un arrêt s'impose pour connaître les effets du DPE sur l'immobilier. Quelle plus-value ou moins-value faut-il espérer ou redouter au moment de négocier un bien ?

BIENS QUI PERFORMANCE

A, B et C, voici les 3 « classes énergie » qui déclenchent un bonus immobilier. En effet, si l'on compare le prix de vente de ces biens par rapport à celui d'une « classe D », la plus-value s'avère très appréciable. Comme le montre le tableau ci-dessous, une maison étiquetée « A » se négocie 17 % plus cher que celle arborant la lettre « D ». Performance comparable pour les appartements dont la valeur progresse de 16 % en moyenne.

Ce bonus résulte des systèmes constructifs les plus aboutis en termes d'isolation des murs, de production d'énergie ou encore de fabrication des ouvrants. Les maisons neuves répondant aux exigences de la RE 2020 (réglementation environnementale) affichent par exemple une lettre « A ». Ces biens se caractérisent cependant par leur rareté sur le marché car ils ne représentent que 2 % des transactions et 4 % pour les classes « B ». Fort heureusement pour les acquéreurs, il s'échange largement plus de logements « C » car le volume atteint 21 % des ventes.

PRODUITS QUI DÉCOTENT

À l'heure de la sobriété énergétique, des biens immobiliers souffrent de leur consommation. Les passoires thermiques classées « F » et « G » se voient en effet pénalisées au moment de les négocier. Le prix d'une maison badgée « G » chute de 25 % par rapport à la référence qu'est la valeur « D ». En remontant dans le classement, un logement « F » subit une décote de 18 % ! Pas étonnant, car ces produits nécessitent des travaux de rénovation conséquents pour les rendre plus confortables et durables...

De leur côté, les appartements résistent mieux aux effets d'un mauvais DPE. Avec une lettre « G », leur prix chute de 12 % et de 8 % pour une étiquette « F ». L'achat de ce type de bien occasionne une rénovation moins coûteuse que pour un logement individuel. Une des raisons pour lesquelles les acheteurs ne se montrent pas aussi exigeants dans leur négociation.

Dans tous les cas, les biens classés « G » réclament quelques précautions s'il s'agit de les proposer à la location. Depuis le 1^{er}

IMPACT CLASSE ÉNERGIE SUR LE PRIX / LETTRE « D »						
Pour les maisons						
A	B	C	D	référence	E	F
+17 %	+13 %	+7 %			-9 %	-18 %
Pour les appartements						
A	B	C	D	référence	E	F
+16 %	+12 %	+6 %			-4 %	-8 %
						-12 %

Sources : « Valeur verte des logements » des Notaires de France

janvier 2025, ils comptent au rang des logements indécent et ne peuvent plus prétendre au marché locatif. Pour les rendre éligibles, ils doivent faire l'objet de travaux de rénovation énergétique leur permettant de gagner deux lettres au niveau de leur classe énergie. À compter du 1^{er} janvier 2028, cette réglementation s'étendra aux logements de classe « F ».

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
Innoprocheable pour votre bien

www.diagamter.com

Vous pensez tout savoir sur les frais d'acte ? Détrompez-vous ! Entre idées reçues et subtilités juridiques, ce poste de dépense cache bien des surprises. Testez vos connaissances à travers 6 affirmations et apprenez à mieux comprendre ce que vous payez vraiment lors d'un achat immobilier.

Par Stéphanie Swiklinski

Frais d'acte

Pour plus de transparence...



1



2



3

LES FRAIS D'ACTE SONT UNIQUEMENT CONSTITUÉS DE LA RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE.

A Vrai.

B Faux.

C Seulement pour les ventes entre particuliers.

LES FRAIS D'ACTE SONT MOINS ÉLEVÉS POUR UN BIEN NEUF QUE POUR UN BIEN ANCIEN.

A Vrai.

B Faux.

C C'est identique dans les deux cas.

LES FRAIS D'ACTE SONT CALCULÉS UNIQUEMENT SUR LE PRIX DE VENTE DU BIEN.

A Vrai.

B Faux

C Seulement si l'acheteur paie comptant.

LES FRAIS D'ACTE SONT DUS MÊME SI LA VENTE NE SE CONCLUT PAS

- A** Toujours.
- B** Jamais.
- C** Cela dépend du stade de la transaction.



4

LE NOTAIRE EST LIBRE DE FIXER SES PROPRES TARIFS POUR UNE VENTE IMMOBILIÈRE.

- A** Vrai.
- B** Faux.
- C** Seulement en zone tendue.



5

L'ACHETEUR PEUT CHOISIR LIBREMENT SON NOTAIRE LORS D'UNE TRANSACTION IMMOBILIÈRE.

- A** Vrai.
- B** Faux.
- C** Uniquement au-delà d'un certain prix de vente.



6

les réponses

1 a Les frais d'acte ne se limitent pas à la seule rémunération du notaire. Ils regroupent trois composantes principales : **Les droits et taxes** (environ 80 % du montant total) : ce sont des sommes reversées à l'État et aux collectivités locales. Le notaire les collecte simplement pour le compte du Trésor public.

Les débours (environ 10 %) : ce sont les frais engagés par le notaire pour obtenir des documents ou rémunérer des intervenants extérieurs.

Les émoluments du notaire (environ 10 %) C'est la part réellement perçue par le notaire pour son travail juridique : rédaction des actes, vérifications, conseils, formalités postérieures... Ces émoluments sont strictement encadrés par la loi.

2 a Dans l'immobilier neuf, les frais d'acte sont réduits, autour de 2 à 3 % du prix de vente, contre 7 à 8 % dans l'ancien. Cela s'explique notamment par une fiscalité plus avantageuse : les droits d'enregistrement sont allégés.

3 b Les frais d'acte sont en principe calculés sur le prix total déclaré dans l'acte de vente. Si des meubles (ex. : cuisine équipée, électroménager) sont inclus, leur valeur peut être déduite, mais cela doit être justifié. Cela permet de réduire légèrement la base de calcul.

4 c Si l'acte authentique n'a pas encore été signé, aucun frais d'acte n'est dû, sauf frais engagés dans le cadre de la promesse de vente (par exemple, une indemnité d'immobilisation ou des frais de rédaction d'avant-contrat). En revanche, une fois l'acte signé, les frais sont dus.

5 b Le notaire applique une tarification réglementée pour les ventes immobilières, fixée par l'État. Les émoluments sont proportionnels au prix de vente, avec des barèmes précis. Il n'est donc pas libre de fixer ses tarifs comme un professionnel libéral classique.

6 a L'acheteur peut toujours choisir son notaire, même si le vendeur a déjà son propre notaire. En pratique, les deux notaires collaborent sans surcoût pour l'acquéreur, car les émoluments sont partagés entre eux. Cette possibilité permet à l'acheteur d'être conseillé de manière neutre, en toute indépendance.

votre score

5 À 6 BONNES RÉPONSES / MENTION TRÈS BIEN

Bravo ! Vous connaissez les frais d'acte sur le bout des doigts et êtes prêt à signer votre acte sereinement.

2 À 4 BONNES RÉPONSES / MENTION BIEN

Pas mal du tout. Un petit rendez-vous chez votre notaire ou une relecture de nos articles immonot et tout deviendra limpide.

0 À 1 BONNE RÉPONSE = PASSABLE

Aïe... Les frais d'acte restent encore bien mystérieux pour vous...



SÉBASTIEN CHAMBINAUD
FONDATEUR DE GLOBAL AQUA BUILDING

Moyens de contacts :
sebastien@globalaquabuilding.com
www.globalaquabuilding.com

L'EAU



« L'eau, nouvel Or bleu du Bâtiment et de l'Immobilier », livre de Sébastien Chambinaud, intègre l'efficience hydrique au cœur de chaque projet, du chantier à l'exploitation.

CHIFFRES CLÉS

150 L. Correspond à la consommation par jour de l'occupant d'un logement.

Gain de 30 à 50 %. Économie rendue possible grâce à l'installation d'un mousseur sur un robinet.

Jusqu'à -60 %. Réduction de la consommation permise grâce à l'installation d'une douchette économique.

-20 % d'eau. Diminution permise sur la totalité de la consommation du bâtiment lorsque les toilettes sont alimentées par l'eau de pluie.

Notre alimentation en eau ne coule pas de source ! Il faut la gérer comme une ressource stratégique pour répondre à notre consommation domestique. À l'aide de sa plateforme « Global Aqua Building », l'expert Sébastien Chambinaud explore un filon porteur...

Pourquoi devons-nous désormais considérer l'eau comme l'or bleu ?

SC : Sans eau, il n'y a ni santé, ni alimentation, ni ville qui fonctionne.

Le climat fragilise la ressource, les tensions augmentent, et notre modèle « l'eau paye l'eau » arrive en bout de course. Sans compter que le prix de l'eau va exploser dans les années à venir. Il devrait atteindre + 30 % dans les 5 ans, + 100 % dans les 10 ans.

Quels défis s'imposent à nous ?

SC : Nous devons gérer la quantité (stress hydrique), la qualité (pollutions diffuses) et le temps (sécheresses/pluies extrêmes). En plus d'une gouvernance « éclatée », s'ajoutent des prix trop bas, des réseaux avec des fuites et des données mal partagées ! Il faut passer d'une situation de gestion de crise à une planification sobre, financée et

(recyclage) et des surfaces d'infiltration plutôt que le tout-à-l'égout. Le tout est piloté par une logique de sobriété, substitution, réutilisation via une plateforme de scoring partagée avec les acteurs du bâtiment.

Quelles propositions formulez-vous pour encadrer la distribution de l'eau ?

SC : Je plaide pour une tarification progressive (volume vital protégé et prix croissant sur les usages de confort), couplée à des obligations de plans de sobriété et de réutilisation pour les grands consommateurs. Pour les transactions immobilières, je suggère d'intégrer l'eau dans le dossier de diagnostic technique (DDT), au même titre que le DPE. Cela permettrait de qualifier chaque bien en termes de sobriété, récupération, risques inondation/stress hydrique, charges futures d'eau.

Or bleu à canaliser

assumée politiquement car 6 ministères ont leur mot à dire au sujet de l'eau !

En quoi l'immobilier doit-il se montrer respectueux des besoins en eau ?

SC : Un bâtiment consomme et rejette de l'eau pendant 50 à 80 ans. Ainsi, le logement est le 2^e consommateur et pollueur après l'agriculture. Selon l'ONU, la consommation des villes va passer de 11 % à 40 % d'ici à 2050. Pour autant, la France a perdu plus de 30 % de son eau renouvelable entre 1995 et 2025. Logements, bureaux, hôpitaux, écoles... ces structures doivent devenir plus sobres. Avec la mise en service de la plateforme www.globalaquabuilding.com début février 2026, je propose un outil de pilotage dédié aux maîtres d'ouvrage, collectivités territoriales, banques et assureurs.

Quelles évolutions nous propose votre plateforme « Global Aqua Building » ?

SC : La plateforme Global Aqua Building combine des équipements sobres (robinets, douches, WC, électroménager) et un vrai comptage (compteurs divisionnaires, suivi des fuites. Dans la mesure du possible, nous ajoutons la récupération des eaux pluviales (réemplois), la séparation des eaux usées

Le « Global Aqua Building » sert à mesurer, bâtiment par bâtiment, les prélèvements, rejets, substitutions et impacts sur les réseaux, ce qui permet aux collectivités, banques et assureurs de cibler leurs tarifs.

Comment peut-on vous soutenir ?

SC : Des permis de construire ont été refusés car les projets se situaient dans des zones où la collectivité n'est plus en capacité d'assurer l'alimentation en eau. Cette situation va se reproduire ! En s'appuyant sur « Global Aqua Building », les notaires peuvent proposer un « éclairage eau/risque hydrique » du bien (valeur, jouissance, risques). Cela donne aux clients une vision complète de leur bien.

Quels gestes pouvons-nous adopter ?

SC : Il faut raccourcir les douches, traquer les fuites, faire tourner machines et lave-vaisselle en pleine charge. De plus, je préconise de limiter l'eau en bouteille quand celle du robinet est de qualité. J'ajoute qu'il convient de choisir des produits ménagers plus « water-friendly ». Enfin, il faut se saisir du sujet avec son syndic, son bailleur ou sa copropriété. La sobriété se joue aussi et surtout à l'échelle du bâtiment. Dans tous les cas, cela passe d'abord par une acculturation du sujet. Former, informer !

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

AY CHAMPAGNE (51160)

SELAS AY-CHAMPAGNE NOTAIRES
5 rue de la Chartre - 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,
successeurs de Mes DECROIX et JONQUET**
55 Avenue Général de Gaulle - BP 20220
Tél. 03 26 65 18 83 - Fax 03 26 70 58 52
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

SELARL Valérie SCHEFFER - Olivier THINUS - NOTAIRES

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 VALLEE
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 (5120)

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 Hélène LERALT**
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 DEVINT
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 MODÉMÉ 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 3099
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.lefeuvre-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

Chalons-en-Champagne • Epernay

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 60. Chalons 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)

VITRY LE FRANCOIS

RÉF. M 57. Maison proche Vitry-le-François, comprenant au RDC : entrée, séjour, cuisine, WC au 1er étage : 4 chambres, salle de bains. Greniers. Jardin. Chauffage électrique DPE : D

120 000 € (honoraires charge vendeur)

CHALONS EN CHAMPAGNE

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

248 000 € (honoraires charge vendeur)

SARL OFFICE NOTARIAL DE TOURS-SUR-MARNE

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



AIGNY - RÉF. AIGNY. Maison d'habitation RDC : entrée dans cuisine avec îlot, réserve, salon/séjour, couloir desservant un wc, salle de bain, buanderie, et une chambre 1 : un couloir desservant 4 ch... Coût annuel d'énergie de 2610 à 3580€ - année réf. 2022.*

217 7
kWh/m² an kgCO₂m² an

D

346 500 € (honoraires charge vendeur)

CONDE SUR MARNE - RÉF. CONDE SUR MARNE. Maison individuelle à vendre Condé-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 3800€ - année réf. 2022.*

282,64 64
kWh/m² an kgCO₂m² 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 kgCO₂m² an

D

204 750 € (honoraires charge vendeur)

SARL MELIN-MOITTIÉ

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



EPERNAY - RÉF. 51025-109673. Situé à EPERNAY Rive Droite, secteur La Villa. Dans une résidence avec ascens. Appart de type 3 de 100m²hab compr : Entrée, cuisine aménagée et équipée, arrière cuisine, vaste séjour avec ... Coût annuel d'énergie de 1710 à 2370€ - année réf. 2023.*

222 7
kWh/m² an kgCO₂m² an

D

192 900 € (honoraires charge vendeur)

OGER - RÉF. 51025-1068976. Ensemble Immobilier composé de : Maison principale offrant un confort de plain-pied : entrée, cuisine aménagée, 5de bains, séjour, dég avec placard, 2 chbres, wc et une pièce donnant ac... Coût annuel d'énergie de 4320 à 5910€ - année réf. 2023.*

502 77
kWh/m² an kgCO₂m² an

G

250 000 € (honoraires charge vendeur)

Loyer 925 €/mois CC
dont charges 175 €
+ honoraires charge locataire 440 €
+ dépôt de garantie 750 €

SCP Maîtres Guillaume DRAPIER et Céline THENAULT-ZUNINO

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



REIMS - RÉF. 51025-1084358. Situé Proche du Quai du Pré aux Moines. Ds un immeuble parfaitement entretenu, 8^e étage d'ascenseur, Appart 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 kgCO₂m² an

C

925 €/mois CC

dont charges 175 €

+ honoraires charge locataire 440 €

+ dépôt de garantie 750 €

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

125 25
kWh/m² an kgCO₂m² an

E

204 750 €

195 000 € + honoraires de négociation : 9 750 €

soit 5 % charge acquéreur

220 000 € + honoraires de négociation : 11 000 €

soit 5 % charge acquéreur

OGER - RÉF. 51029-498. OGER maison de 80m² comprenant : salon, pièce de vie de 19m² cuisine équipée, WC. A l'étage : un dressing, sdd / WC, 2 chambres. Sous-sol : chaufferie, lingerie, cellier, cave. Cour fermé. Coût annuel d'énergie de 2040 à 2790€ - année réf. 2023.*

206 63
kWh/m² an kgCO₂m² an

E

173 000 €

165 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €

soit 4,85 % charge acquéreur

SCP J.MARSAN & V.REGNAULD

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



CHALONS EN CHAMPAGNE

RÉF. 51011-1079584. Appart 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 kgCO₂m² an

D

129 000 €

123 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 4,88 % charge acquéreur



VERTUEUIL

RÉF. 51011-1086778. Appartement de 89m² à vendre sur VERTUEUIL (BLANCS-COTEAUX) comprenant : - Salon-séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains et wc. Coût annuel d'énergie de 1430 à 1980€ - année réf. 2021.*

207 6
kWh/m² an kgCO₂m² an

D

134 144 €

128 000 € + honoraires de négociation : 6 144 € soit 4,80 % charge acquéreur



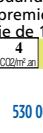
SOULIERES

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 kgCO₂m² an

E

151 960 € (honoraires charge vendeur)



151 000 €

109 480 € + honoraires de négociation : 5520 € soit 5,04 % charge acquéreur

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



AY CHAMPAGNE - RÉF. APP CENTRE AY. A vendre en centre ville d'Ay Champagne, un appartement comprenant : Une entrée, salon, cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, balcon Copropriété Coût annuel d'énergie de 1070 à 1490€ - année réf. 2021.*

201 6
kWh/m² an kgCO₂m² an

D

106 000 € (honoraires charge vendeur)

EPERNAY - RÉF. AVENUE DE CHAMPAGNE. 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 kgCO₂m² an

G

84 000 € (honoraires charge vendeur)

BRUGNY VAUDANCOURT - RÉF. BRUGNY1. Maison à vendre Brugny-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 kgCO₂m² an

D

435 000 € (honoraires charge vendeur)

CHAMPILLON - RÉF. CHAMP V. Maison à vendre Champillon dans la Marne (51) comprenant : Au rez de chaussée desservant une cuisine et un salon séjour, un wc vient compléter le niveau. Au premier étage un coul... Coût annuel d'énergie de 3910 à 5360€ - année réf. 2021.*

291 71
kWh/m² an kgCO₂m² an

F

259 000 € (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. Appart. Coût annuel d'énergie de 1790 à 2470€ - année réf. 2021.*

320 10
kWh/m² an kgCO₂m² 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, entrée, cuisine, 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 kgCO₂m² an

E

265 000 € (honoraires charge vendeur)

SCP NOTAIRES DE LA VALLÉE

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



DORMANS - Réf. 51085-753. Un pavillon d'habitation élevée sur sous-sol à usage de garage, cave et remise comprenant: Au rdc: un hall d'entrée, une cuisine équipée, un salon séjour, un dégagement, 1 salle de bain, 2 chambres, un w-c et u... Coût annuel d'énergie de 2680 à 3670€ - année réf. 2021.*

DORMANS - Réf. 51085-741. Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol à usage de gge, chaufferie, buand, atelier et cave, comprenant: Au rdc: une entrée, 1 cuisine, un salon séjour, 2 chambres, 1 salle de douche et un w-c. Au p... Coût annuel d'énergie de 3194 à 4322€ - année réf. 2023.*

253 64
kWh/m² an kgCO₂m² an

240 000 €

226 500 € + honoraires de négociation : 13 500 €
soit 5,96 % charge acquéreur

241 500 € (honoraires charge vendeur)

IGNY COMBLIZY - Réf. 51085-768. Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol à usage de gge, atelier, chaufferie et cave offrant: Au rdc: une entrée, 1 cuisine, un salon séjour, 2 chambres, 1 salle de douche et un w-c. Au p... Coût annuel d'énergie de 3194 à 4322€ - année réf. 2023.*

329 61
kWh/m² an kgCO₂m² an

163 200 €

154 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 6,76 % charge acquéreur

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. 51066-2040. **SAINT REMI** - Reims Bld Dieu Lumière. 2ème étage d'une copropriété des années 70, T4 d'env 81 m² hab.. Loggia d'environ 4m², Cave. Charges de copropriété : environ 600€/trimestre (chauffage inclus)

180 15
kWh/m² an kgCO₂m² an

158 000 €

148 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 6,76 % charge acquéreur

ROMAIN - Réf. 51066-2045. Romain, à 7km de Jonchery/Vesle. Maison en pierres T5, avec ancienne grange d'environ 66m² de surface utile. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Coût annuel d'énergie de 2960 à 4050€ - année réf. 2023.*

559 21
kWh/m² an kgCO₂m² an

189 000 €

189 000 € (honoraires charge vendeur)

DPE
exempté

189 000 € (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
pinteaux-lingat-croison.notaires.fr/



TINQUEUX - Réf. 51067-190. Centre de Tinqueux, T4 au premier étage avec entrée privative. Il se compose d'un salon-séjour, d'une cuisine, d'un dégagement avec placards, de 3 chambres, d'une salle de bains et d'un WC. Coût annuel d'énergie de 1700 à 2350€ - année réf. 2023.*

276 60
kWh/m² an kgCO₂m² an

190 800 € (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.*

263 80
kWh/m² an kgCO₂m² an

710 700 € (honoraires charge vendeur)

TINQUEUX - Réf. 51067-193. Tinqueux, maison en pierre et beaux parquets, comprenant : =cuisine, salon-séjour, 4 chambres et 1 bureau, salle de bains, 3 Wc. Cave avec espace buanderie. Dépendance attenante. Jardin.

263 80
kWh/m² an kgCO₂m² an

351 900 € (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** - EXCLUSIVITÉ 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 kgCO₂m² an

285 000 €

(honoraires charge vendeur)

RILLY LA MONTAGNE - Maison d'hab mitoyenne comprenant : Rdc : dgt, cuisine (ds véranda), salon-sam, séjour, sde avec WC. Etage : palier, trois chambres, sde avec WC. Ss-sol : Local chaudière, Cave. Cour-jardin. Coût annuel d'énergie de 1420 à 2020€ - année réf. 2021.*

206 22
kWh/m² an kgCO₂m² an

220 000 €

(honoraires charge vendeur)

REIMS - IMMEUBLE monopropriété - Bld Saint Marceaux Rdc : Apt T2 loué, Garage - Courette. 1er ét. : Apt 89 m² - 2ème ét. : Combles aménageables 84 m² (sol) - Ss-sol : Caves. Coût annuel d'énergie de 3590 à 4920€ - année réf. 2021.*

291 64
kWh/m² an kgCO₂m² an

515 000 €

(honoraires charge vendeur)

SALON HABITAT

Ma Maison, Mes Projets, Mon Bien Vivre !

Vous êtes invité !

Téléchargez votre invitation 1 pers avec
le code IMMO sur mamaison-mesprojets.fr

13>15 FÉVRIER
ÉPERNAY LE MILLESIUM



L'union

Onci

l'union

Onci

l'union

Onci

l'union

Onci

l'union

Onci

l'union

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.cheuvreux.fr

www.cheuvreux.fr/etudes/reims/?tab=essential



REIMS - Réf. 51048-788. **PORTE PARIS - COURLANCY** - Secteur porte de Courlancy - Ce type 4 refait à neuf offre de belles prestations. Place de parking et cave Résidence sécurisée avec ascenseur, gardien et espaces verts Coût annuel d'énergie de 788 à 1066€ - année réf. 2021.*

139 | 25
kWh/m² an kgCO₂m² an

199 000 € (honoraires charge vendeur)



REIMS - Réf. 51048-786. Cet appartement de type 5 en souplex a conservé son authenticité et sa singularité dans son style Art Déco. avec garage et place de parking / idéalement situé Coût annuel d'énergie de 4560 à 6210€ - année réf. 2023.*

379 | 75
kWh/m² an kgCO₂m² an

525 000 € (honoraires charge vendeur)



REIMS - Réf. 51048-786. Cet appartement de type 5 en souplex a conservé son authenticité et sa singularité dans son style Art Déco. avec garage et place de parking / idéalement situé Coût annuel d'énergie de 4560 à 6210€ - année réf. 2023.*

155 | 32
kWh/m² an kgCO₂m² an

482 000 € (honoraires charge vendeur)



REIMS - Réf. 51048-786. Cet appartement de type 5 en souplex a conservé son authenticité et sa singularité dans son style Art Déco. avec garage et place de parking / idéalement situé Coût annuel d'énergie de 4560 à 6210€ - année réf. 2023.*

238 | 58
kWh/m² an kgCO₂m² an

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. 51046-2670. **CENTRE ET GRAND CENTRE** - A VENDRE APPARTEMENT REIMS, MARNE(51), Boulevard de la Paix, un appartement F1 Bis de 34 m² meublé ETAT NEUF, une cave. Classe énergie : D.

223 | 44
kWh/m² an kgCO₂m² an

150 000 € (honoraires charge vendeur)



REIMS - Réf. 51046-2665. **CENTRE ET GRAND CENTRE** - A VENDRE APPARTEMENT REIMS, Marne(51), centre ville - cathédrale, un appartement 5 pièces de 130 m² habitable situé au 2^{ème} étage. Classe énergie : D Copropriété

160 | 31
kWh/m² an kgCO₂m² an

510 000 € (honoraires charge vendeur)

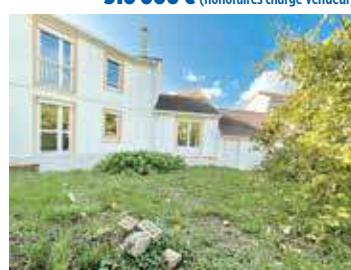


REIMS - Réf. 51046-2671. **CENTRE ET GRAND CENTRE** - A VENDRE APPARTEMENT REIMS, MARNE(51), Résidence secteur boulevard Lundy, calme, un appartement de 83m² avec balcon. Une cave et un garage Classe énergie : E. Copropriété

283 | 58
kWh/m² an kgCO₂m² an

263 500 €

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



REIMS - Réf. 51046-2659. **MURIGNY** - A VENDRE MAISON REIMS, Marne(51), en exclusivité val de murgigny, un pavillon individuel 6 pièces construit en 1980 confort plain pied ETAT D'USAGE. Classe énergie : E

238 | 52
kWh/m² an kgCO₂m² an

253 000 €

240 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 5,42 % charge acquéreur

SCP LEFÈVRE et FLORENS

28 rue Aristide Briand - BP 70111 - 51304 VITRY LE FRANCOIS CEDEX

Tél. 03 26 41 26 42 - negociation@51081.notaires.fr - www.etude-lefeuvre-florens-51081.notaires.fr



ARZILLIERES NEUVILLE

RÉF. 51081/936. DOUBLÉ 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)



HAUTEVILLE

RÉF. 51081/945. Joli plain pied de 2008. Entrée, séjour en L de 40 m² avec 3 portes-f. donnant sur la terrasse, 3 chbres, SDE, WC, garage communicant. Parcelle de 1184 m². Triangle VITRY / ST DIZIER / DER. Coût annuel d'énergie de 1760 à 2420€ - année réf. 2023.*

171 | 6
kWh/m² an kgCO₂m² an

135 000 € (honoraires charge vendeur)



LA BRULEE

RÉF. 51081/815. Plain pied de 165 m² sur 1500 m² clos. Pièce de 70 m² avec cuis. int. 4 chbres avec placards, SDB avec douche it., baie, dble vasques. Pièce de 25 m². PAC et poêle à granulés. Garage double. Coût annuel d'énergie de 1050 à 1490€ - année réf. 2021.*

107 | 3
kWh/m² an kgCO₂m² an

199 000 € (honoraires charge vendeur)



VAUCLERC

RÉF. 51081/930. Maison familiale 170m². RDC: entrée, séjour, cuisine éq., 3 chbres, SDE, WC. Etagé, 2 gîtes, 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
kWh/m² an kgCO₂m² an

179 000 € (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. Étagé: 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
kWh/m² an kgCO₂m² an

220 000 € (honoraires charge vendeur)



VITRY EN PERTHOIS

RÉF. 51081/899. Très jolie maison familiale: 10 pièces, 3 SDB, buanderie, garage, atelier, grande terrasse, terrain clos sans vis à vis. P.A.C récente et ballon thermodynamique. Village avec commerces. Coût annuel d'énergie de 3550 à 4850€ - année réf. 2023.*

219 | 7
kWh/m² an kgCO₂m² an

285 000 € (honoraires charge vendeur)



VITRY LE FRANCOIS

RÉF. 51081/946. Grand Parc, maison 87 m² à rénover hab. de plain-pied. RDC: cuisine avec poêle, séjour, chbre, SDB, WC, buanderie, garage. Etagé: 2 chbres, grenier aménag. Cave. Terrasse, terrain: 905m² Coût annuel d'énergie de 2380 à 3290€ - année réf. 2023.*

366 | 63
kWh/m² an kgCO₂m² an

89 000 € (honoraires charge vendeur)



VITRY LE FRANCOIS

RÉF. 51081/915. Maison secteur collège/lycée. RDC : Entrée, salon, cuis. éq., grande terrasse, ouverte sur S.A.M. Étagé : palier, 2 chbres (14 et 15 m²), SDB avec WC. Sous sol. Terrain clos avec remise. huisseries PVC DV. Coût annuel d'énergie de 1850 à 2550€ - année réf. 2023.*

234 | 9
kWh/m² an kgCO₂m² an

96 300 € (honoraires charge vendeur)

SCP BOUFFIN et Laetitia MARCHAND

4 Mail des Acacias - BP 100 - 51120 SEZANNE

Tél. 03 26 80 50 40 - office.bouffin-associes@51043.notaires.fr
www.bouffin-briand-terratt.notaires.fr



PLEURS - Réf. 043/1753. Une maison avec au rdc : Entrée, WC, Salle d'eau, cuisine, salon-s à m, 2 chambres. A l'étage : 2 chambres, WC. Ss-sol complet. Jardin + 1 000 m² avec remise. Électricité refaite. Coût annuel d'énergie de 3070 à 4210€ - année réf. 2023.*

225 | 49
kWh/m² an kgCO₂m² an

DPE exempté

167 200 €

160 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 4,50 % charge acquéreur



SEZANNE - Réf. 043/1763. Immeuble de rapport en centre-ville : emplacement premier. Il se compose au rez de chaussée : une surface commerciale avec vitrines, 2 bureaux, WC et cour intérieure. Etagé et grenier aménageable.

DPE exempté

177 650 €

170 000 € + honoraires de négociation : 7 650 € soit 4,50 % charge acquéreur

FERE CHAMENOISE - Réf. 043/1760. Terrain à bâtrir au calme, viabilisé en eau, d'une surface de 2 488 m² dont 1 100 m² de constructible. - Prix Hon. Négo Inclus : 26 000 € dont 8,33% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hon. Négo : 24 000 € - Réf : 043/1760

26 000 €

24 000 € + honoraires de négociation : 2 000 € soit 8,33 % charge acquéreur

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

Vous souhaitez qu'on parle de vous ?



dans un article,

une interview,

un publireportage

Appelez Alix Duny

au 06 14 59 07 57

aduny@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-NOTAIRE, 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

CHAOURCE (10210)

SARL Julien LAPIERRE

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

CHAVANGES (10330)

SCP 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.devreese-mathieu@notaires.fr

ESTISSAC (10190)

Me Evelyne TAFANI-DYON

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

LES RICEYS (10340)

SARL Caroline COURAILLON-ROUETTE

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

Maître Clémence GAUTIER

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

LUSIGNY SUR BARSE (10270)

SARL Aurore AVET-FORAY NOTAIRE

56 bis 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 Goret 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 Latte 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)

SELARL 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 PARRES AUX TERTRES (10410)

Me Julie DUBERY

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

ST PARRES LES VAUDES (10260)

TANGRAM-NOTAIRE, 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 BALLET
Tél. 03 74 28 16 03
office.devreese-mathieu@10071.notaires.fr

SCP DE VREESE-MATHIEU, Notaires associés

1 boulevard de Charles BALLET
Tél. 03 74 28 16 03
office.devreese-mathieu@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-NOTAIRE, Mes DELAVIGNE, BRUNEAU, KOSMAC et LEROY

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

VENDEUVRE SUR BARSE (10140)

Me Michèle DAL FARRA

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

SELARL OFFICE 30 VH NOTAIRES

30 bd Victor Hugo - BP 704 - 10001 TROYES CEDEX - Tél. 03 25 82 66 56
office30vh@notaires.fr - negociation.10059@notaires.fr - cossard-martin-damay-censier.notaires.fr



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 chambres... Copropriété de 10 lots, 600€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1020 à 1410€ - année réf. 2024.*

270 8 kWh/m² an kgCO₂m² an E

120 000 € (honoraires charge vendeur)



TROYES - Réf. 10378/1295. Appartement à TROYES (10000) 69 avenue Pasteur de 92m², avec un ascenseur, avec un balcon comprenant : une entrée, un salon, un séjour... Copropriété de 247 lots, 3000€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1840 à 2530€ - année réf. 2025.*

252 55 kWh/m² an kgCO₂m² an E

131 500 € (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 kWh/m² an kgCO₂m² an D

183 000 €

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



BRIENNE LE CHATEAU - Réf. 10378/1290. Maison à vendre à BRIENNE LE CHATEAU (10500) de 2008 comprenant : Au rdc : une entrée distribuant d'un côté le garage et de l'autre la cuisine équipée, le salon-séjour, un wc. A l'étage : ... Coût annuel d'énergie de 1600 à 2100€ - année réf. 2024.*

230 6 kWh/m² an kgCO₂m² an D

136 500 €

130 000 € + honoraires de négociation : 6 500 € soit 5 % 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 bain... Coût annuel d'énergie de 740 à 1030€ - année réf. 2025.*

740 1030 kWh/m² an kgCO₂m² an B

231 000 €

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



ROSIERES PRES TROYES

Réf. 10378/1164. Maison à vendre à ROSIERES PRES DE TROYES (10430) sur sous-sol comprenant : Au rdc : une entrée, un salon-séjour de 60m², une cuisine, un wc, une salle d'eau, une chambre à l'étage : un pa... Coût annuel d'énergie de 2700 à 3100€ - année réf. 2023.*

232 43 kWh/m² an kgCO₂m² an D

345 000 €

329 000 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 4,86 % charge acquéreur



ST ANDRE LES VERGERS Réf. 10378/1296. Maison à ST ANDRE LES VERGERS (10120) sur sous-sol d'une surface d'environ 190m² comprenant : Au rdc : une entrée, un salon-séjour, une cuisine, un wc, deux chambres, une salle de bain et ... Coût annuel d'énergie de 8000 à 10000€ - année réf. 2025.*

306 87 kWh/m² an kgCO₂m² an F

325 000 €

310 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 4,84 % charge acquéreur



ST ANDRE LES VERGERS

Réf. 10378/1274. Maison à vendre de plain pied de 2022 comprenant : une entrée, une cuisine équipée ouverte sur un salon-séjour (50m²), trois chambres, une chambre parentale avec sa salle d'eau, un wc, une... Coût annuel d'énergie de 470 à 680€ - année réf. 2023.*

56 1 kWh/m² an kgCO₂m² an A

326 000 €

310 000 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 5,16 % charge acquéreur



TROYES

Réf. 10378/1298. Maison à vendre à TROYES (10000) d'une surface d'environ 77m² comprenant : Au rdc : une entrée, une cuisine équipée, un salon, un wc, une chambre, une salle d'eau avec un wc. A l'étage : un... Coût annuel d'énergie de 2830 à 3880€ - année réf. 2025.*

425 87 kWh/m² an kgCO₂m² an G

137 000 €

130 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 5,38 % charge acquéreur



TROYES - Réf. 10378/1293. Maison à TROYES (10000) de 100m² comprenant : Au rdc : une entrée, un salon-séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bain avec un wc, une buanderie. Au 1er étage : un palier desservant... Coût annuel d'énergie de 1890 à 2600€ - année réf. 2025.*

209 44 kWh/m² an kgCO₂m² an D

165 000 €

157 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 5,10 % charge acquéreur



TROYES

Réf. 10378/1292. Maison à TROYES (10000) sur sous-sol aménagé d'environ 140m² comprenant : Une entrée, une cuisine équipée, trois chambres, un wc, une salle de bain. Une chambre aménagée d... Coût annuel d'énergie de 8480 à 11530€ - année réf. 2025.*

335 84 kWh/m² an kgCO₂m² an F

379 000 €

365 000 € + honoraires de négociation : 14 000 € soit 3,84 % charge acquéreur



BUCHERES

Réf. 10378/1206. A vendre à BUCHERES (10800) terrain à bâti de 732m² non viabilisé (tout est dans la rue), clôturé au calme.

63 000 €

59 000 € + honoraires de négociation : 4 000 € soit 6,78 % charge acquéreur

SELAS JONQUET, CHATON et de CLARENS-JONQUET

11 rue Paul Dubois - BP 60278 - 10006 TROYES CEDEX

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



TROYES - Réf. 10376/1218. **JAILLANT DECHAINETS** - En plein centre de Troyes, cet appartement 3 pièces lumineux et plein de charme. Copropriété de 9 lots, 413€ de charges annuelles.

127 200 €

120 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 6 % charge acquéreur



STE SAVINE - Réf. 10376/1240. Maison de 105 m², offrant 5 pièces dont 3 chambres, un agréable salon-séjour de 39 m² et un extérieur de 145 m², idéalement située à deux pas de la vélovoie, du marché et des commerces. Coût annuel d'énergie de 1940 à 2670€ - année réf. 2023.*

200 40 kWh/m² an kgCO₂m² an D

196 000 €

185 000 € + honoraires de négociation : 11 000 € soit 5,95 % charge acquéreur



TROYES - Réf. 10376-1242. **BOULEVARD VICTOR HUGO** - Appartement d'exception de 211 m² au 8 étage, traversant, vues imprenables sur Troyes et Montgueux, loggia, caves et garages. Copropriété de 143 lots, 9095€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 3660 à 4990€ - année réf. 2023.*

214 46 kWh/m² an kgCO₂m² an D

450 001 €

450 000 € + honoraires de négociation : 1 € soit 0 % charge acquéreur



STE SAVINE - Réf. 10376-1244. **GODOTS** - Maison de 108 m² sur un terrain exceptionnel de 953 m². Garage 36 m², grande remise Coût annuel d'énergie de 3351 à 4533€ - année réf. 2023.*

363 47 kWh/m² an kgCO₂m² an F

169 600 €

160 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 6 % 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 kWh/m² an kgCO₂m² an D

450 000 €

430 000 € + honoraires de négociation : 20 000 € soit 4,65 % charge acquéreur



TROYES - Réf. 10376-1235-1. **CHOMEDEVY DE MAISONNEUVE** - Vue imprenable sur TROYES et le vignoble de MONTGUEUX. Proche des quais. Appartement bénéficiant d'une terrasse de 30 m². Parking 2 caves. Copropriété de 50 lots, 1200€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1170 à 1640€ - année réf. 2023.*

169 5 kWh/m² an kgCO₂m² an C

189 000 €

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

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. 10010/433.
AVENUE DU 1ER MAI -
Appartement à Troyes (10000)
Avenue du 1er Mai T3 de 57 m²
avec balcon. Chauffage individuel électrique. Copropriété de 15 lots, 876€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1110 à 1550€ - année réf. 2023.*

247 7 kWh/m².an kgCO₂/m².an D

79 000 €

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

TROYES - Réf. 10010/439.
RUE ETIENNE PEDRON -
Appartement à vendre -
Troyes (10000), Aube (10), 86 m², 5 pièces,

dont 3 chambres.

Chauffage individuel gaz. Travaux à prévoir. Copropriété de 403 lots, 1148€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 2170 à 2990€ - année réf. 2023.*

286 62 kWh/m².an kgCO₂/m².an E

80 000 € (honoraires charge vendeur)



TROYES - Réf. 10010/406.
TROYES - Duplex 3 Pièces - 76 m² en Plein Coeur 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 kWh/m².an kgCO₂/m².an 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 kWh/m².an kgCO₂/m².an E

147 000 €

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



TROYES - Réf. 10010/422. **TROYES** - À vendre à Troyes, dans l'Aube (10), maison d'habitation de 114 m² sur un terrain de 399 m², 3 chambres, véranda, grenier en cours d'aménagement. Travaux à prévoir. Chauffage gaz + bois Coût annuel d'énergie de 2060 à 2850€ - année réf. 2021.*

231 29 kWh/m².an kgCO₂/m².an D

155 000 €

147 600 € + honoraires de négociation : 7 400 € soit 5,01 % charge acquéreur



LAUBRESSEL - 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 kWh/m².an kgCO₂/m².an C

299 000 € (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 kWh/m².an kgCO₂/m².an D

365 000 €

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

IMMEUBLE



TROYES - Réf. 10010/437. Immeuble à Vendre à Troyes (10000) en Aube (10) 175 m², revenu 9 000 EUR an. Il comprend au rdc un bar-tabac et au 1er étage un appartement de t6, début du bail : janvier 2013. Coût annuel d'énergie de 3770 à 5140€ - année réf. 2022.*

381 84 kWh/m².an kgCO₂/m².an F

170 000 € (honoraires charge vendeur)

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



BLAINCOURT SUR AUBE - Réf. 2025-20. Pavillon comprenant : couloir avec placard, salle à manger avec poêle, cuisine équipée, wc, salle d'eau, trois chambres et petit débarras. Au sous-sol : garage et petit atelier. Jard... Coût annuel d'énergie de 2370 à 3270€ - année réf. 2023.*

277 50 kWh/m².an kgCO₂/m².an E

136 500 €

130 000 € + honoraires de négociation : 6 500 € 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 76 kWh/m².an kgCO₂/m².an F

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 45 kWh/m².an kgCO₂/m².an E

367 500 €

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



VERRICOURT - Réf. 2025-15. Maison comprenant : séjour avec coin cuisine équipée, trois chambres, salle de bains WC, Accès extérieur à un grenier. Garage, cave et dépendance. Jardin. Coût annuel d'énergie de 560 à 820€ - année réf. 2021.*

87 2 kWh/m².an kgCO₂/m².an B

189 000 €

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

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

168 31 kWh/m².an 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

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).

25

SCP MANDRON, MAILLARD et BELLET

15 quai Lafontaine - 10000 TROYES

Tél. 03 25 43 43 80 ou 06 02 71 82 18

karine.delorme.10061@notaires.fr

mandron-maillard-bellet-mazure-jacquot.notaires.fr/



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

157 33

kWh/m².an kgCO2/m².an

D

▶

63 660 € (honoraires charge vendeur)



TROYES - Réf. 10377/890. A vendre à troyes secteur Pierre Murard appartement de type 4 dans résidence très bien entretenu. vous disposerez d'une entrée avec pl... Copropriété de 66 lots, 3204€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1231 à 1665€ - année réf. 2021.*

253 54

kWh/m².an kgCO2/m².an

E

▶

87 488 € (honoraires charge vendeur)



TROYES - Réf. 10377/922. Appartement à vendre à troyes. Dans résidence de bon standing et proche centre ville , appartement de 85m² situé au 4ème étage avec asc... Copropriété de 188 lots, 3744€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1190 à 1660€ - année réf. 2023.*

175 38

kWh/m².an kgCO2/m².an

D

▶

111 000 € (honoraires charge vendeur)



PAYNS - Réf. 10377/927. A Vendre à PAYNS maison sur sous-sol total implantée sur un terrain clos de 1261m² . Jolie maison de plain pieds comprenant un séjour salon de 27.78m² , une grande cuisine de 14m² possible... Coût annuel d'énergie de 2468 à 3340€ - année réf. 2023.*

351 11

kWh/m².an kgCO2/m².an

F

▶

152 000 € (honoraires charge vendeur)

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

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



Plus d'informations
sur www.immonot.com

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/

**AMANCE** -

Réf. 10379/618.

CALME - Maison b...ugeoise de 266 m² à Amance, à rénover. Grange.., terrain 1936 m², terrain constructible de 1487 et boisé de 1217 m².Fort potentiel pour projet familial ou professionnel.

DPE
exempté

63 000 € (honoraires charge vendeur)

**BAR SUR**

AUBE - Réf.

10 3 7 9 / 5 8 9 .

CALME - Maison 131 m² à Bar-sur-Aube, proche centre et lycée. 3 ch. + combles aménageables, cave, garage. Fort potentiel. À visiter sans tarder ! Coût annuel d'énergie de 3820 à 5220€ - année réf. 2023.*

407 13

kWh/m².an kgCO2/m².an

F

▶

80 000 € (honoraires charge vendeur)

**JUVANCOURT** -

Réf.

1 0 3 7 9 / 6 3 9 .

CALME - À Juvancourt, ensemble immobilier de deux maisons indépendantes avec dépendances. Fort potentiel locatif ou professionnel, beaux volumes, situation calme et accessible. Coût annuel d'énergie de 3410 à 4680€ - année réf. 2025.*

265 57

kWh/m².an kgCO2/m².an

E

▶

90 000 € (honoraires charge vendeur)

**SPOY** - Réf.

1 0 3 7 9 / 6 3 7 .

CALME - propriét... en pierre sur 1 305 m² avec maison de plain-pied, nombreuses dépendances et 3 accès indépendants. Fort potentiel familial ou touristique, proche Nigloland et Bar-sur-Aube.

111 300 €

105 000 € + honoraires de négociation : 6 300 € soit 6 % charge acquéreur

**THIL** - Réf.

1 0 3 7 9 / 6 3 8 .

CALME - Maison de village de 105 m² à Thil avec cheminée, 4 chambres, garages et fort potentiel. Terrain constructible de 2 724 m² divisible en 3 lots. Idéal projet familial ou investissement. Coût annuel d'énergie de 2000 à 3000€ - année réf. 2023.*

481 14

kWh/m².an kgCO2/m².an

G

▶

79 000 € (honoraires charge vendeur)

**VILLE SOUS LA FERTE**

Réf.

10 3 7 9 / 6 3 1 .

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. À rafraîchir, beau potentiel ! Coût annuel d'énergie de 1890 à 2610€ - année réf. 2023.*

231 47

kWh/m².an kgCO2/m².an

D

▶

60 000 € (honoraires charge vendeur)

**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)

**BAR SUR AUBE**

Réf.

10 3 7 9 / 5 7 9 .

CALME - Immeuble mixte à rénover proposant 44 m² de local commercial, 130 m² de duplex et 60 m² de surfaces communes à répartir. Couverture refaite à neuf Coût annuel d'énergie de 2790 à 3830€ - année réf. 2023.*

194 47

kWh/m².an kgCO2/m².an

D

▶

80 000 € (honoraires charge vendeur)

**BAR SUR AUBE**

Réf.

10 3 7 9 / 6 4 0 .

CALME - Immeuble de rapport à Bar-sur-Aube, proche centre. 2 appartements T1 et T2, double vitrage, chauffage gaz individuel. Potentiel locatif min. 8 400 €/an. Idéal investisseur. Coût annuel d'énergie de 470 à 700€ - année réf. 2023.*

94 17

kWh/m².an kgCO2/m².an

C

▶

90 000 € (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 arboré de 9779 m² clos de murs et de grillage. Coût annuel d'énergie de 3940 à 5390€ - année réf. 2021.*



455 36

kWh/m².an kgCO2/m².an

G

▶

299 900 € (honoraires charge vendeur)

**LA FERTE SUR AUBE (52)**

Réf. 10379/633.

CALME - Laferté-sur-Aube : maison en pierre 117 m², 1 ch + salon, dépendances, stationnement, fort potentiel d'aménagement. Idéal investisseur ou 1er achat. Coût annuel d'énergie de 2280 à 3150€ - année réf. 2023.*

287 9

kWh/m².an kgCO2/m².an

E

▶

60 000 € (honoraires charge vendeur)

**LA FERTE SUR AUBE (52)**

Réf. 10379/635.

CALME - Maison en pierre 94 m² à Laferté-sur-Aube, avec dépendances et jardin. Actuellement louée 450 EUR/mois, rendement 5 400 EUR/an. Idéale pour un investissement rentable. Coût annuel d'énergie de 1520 à 2120€ - année réf. 2023.*

206 6

kWh/m².an kgCO2/m².an

D

▶

70 000 € (honoraires charge vendeur)

TANGRAM-NOTAIRE, 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



BAR SUR SEINE

Pavillon de 165 m² sur sous-sol total, cuisine équipée ouverte sur véranda, pièce de vie avec cheminée, 5 chambres, salle de bains, 2 w.c. Sur 1303 m² de terrain arboré. Coût annuel d'énergie de 2450 à 3480€ - année réf. 2021.*

241 50
kWh/m² an kgCO₂m² an

190 000 €

181 400 € + honoraires de négociation : 8 600 € soit 4,74 % charge acquéreur



FRALIGNE

Maison en excellent état, 184 m², sous-sol total. Très belles prestations, pièce de vie lumineuse avec insert, 4 chambres (1 au rdc). Dépendances, sur 1767 m² de terrain clos. Coût annuel d'énergie de 3380 à 4630€ - année réf. 2023.*

228 8
kWh/m² an kgCO₂m² an

299 295 €

287 000 € + honoraires de négociation : 12 295 € soit 4,28 % charge acquéreur



MUSSY SUR SEINE

Pavillon sur sous-sol de 123 m², entrée, cuisine équipée, séjour, 3 chambres, 2 w.c. Garage et cave au sous-sol. PAC hybride. Sur 1125 m² de terrain clos. Coût annuel d'énergie de 1300 à 1820€ - année réf. 2023.*

96 13
kWh/m² an kgCO₂m² an

157 500 €

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

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



TROYES - LES CHARTREUX - Apt 3 pièces 72,79 m² dernier étage ac ascenseur, est-ouest : entrée, cuisine, cellier, séjour, 2 chambres SDE, WC, Cave

Copropriété de 62 lots. Coût annuel d'énergie de 740 à 1040€ - année réf. 2021.*

186 40
kWh/m² an kgCO₂m² an

D

74 300 €

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



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 vierge

74 300 €

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



JULLY SUR SARCE

PROPRIÉTÉ 344m² sur 6 624m² : Séjour/salon, cuis, 6 chbres, SDE/WC, SPA, Grenier, Cave, Vérande, Grange 400m² + 250m², Piscine Pompe à chaleur Air/Eau Coût annuel d'énergie de 1570 à 2180€ - année réf. 2023.*

58 1
kWh/m² an kgCO₂m² an

A

499 000 €

480 000 € + honoraires de négociation : 19 000 € soit 3,96 % 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



CHAOURCE

RÉF. MAISON CHAOURCE . Chaource (10210) - Les pavots maison sous-sol avec piscine : salon séjour cheminée, véranda, cuisine sous-sol buanderie, garage, atelier, salle sport, Jardin Coût annuel d'énergie de 1080 à 1530€ - année réf. 2024.*

148

4
kWh/m² an kgCO₂m² an

C



MUSSY SUR SEINE

A vendre MUSSY SUR SEINE Maison bourgeoise sous-sol chaufferie, buanderie, caves. rdc : bureau salon-séjour, cui, chbre, sdb étage 2 chbres, sdb, dressing. Jardin Garage remise.

215,9 48,7
kWh/m² an kgCO₂m² an

D

127 200 €

120 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 6 % charge acquéreur



390 000 €

368 550 € + honoraires de négociation : 21 450 € soit 5,82 % charge acquéreur

COURTERON

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
kWh/m² an kgCO₂m² an

G

E

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

SARL J. LAPIERRE
etude.lapierre@notaires.fr

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

**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.*

lon 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

271 700 €

260 000 € + honoraires de négociation : 11 700 € 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

319 000 €

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

**MUSSY SUR SEINE**

RÉF. 10063/1260. A VENDRE sur la commune de MUSSY SUR SEINE (Aube), un immeuble mixte à usage commercial et d'habitation d'une surface totale de 176 m². Coût annuel d'énergie de 8270 à 11210€ - année réf. 2024.*

368 50 E

100 000 €

95 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 5,26 % charge acquéreur

**POLISOT**

RÉF. 10063/1268. Une parcelle de terre, destinée à la construction d'un local à usage professionnel, située sur la commune de POLISOT, lieu-dit "LES HERBUES", pour une superficie de 7060 m². Assainissement non collectif.

250 800 €

240 000 € + honoraires de négociation : 10 800 € soit 4,50 % charge acquéreur

**LAGESSE**

RÉF. 10063/1199. A VENDRE sur la commune de LAGESSE, une maison à usage d'habitation avec une grange et un garage.

47 925 €

45 000 € + honoraires de négociation : 2 925 € soit 6,50 % charge acquéreur

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

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

m². Nombreuses dépendances : hangar ouvert, grange, box à chevaux, atelier. Coût annuel d'énergie de 2340 à 3230€ - année réf. 2023.*

254 8 E

225 000 €

**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

110 000 €

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

SCP LEFÈVRE et FLORENS

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



SOULAINES DHUYS - RÉF. 51081/838. Propriété exceptionnelle Moulin du XII^e siècle bâti sur une source souterraine-demeure de charme de 265 m² hab. et 180 m² aménag. Bassin, grange, jardin. Une partie exploitée en gîte. Coût annuel d'énergie de 3510 à 4840€ - année réf. 2023.*

314 9 E

310 000 € (honoraires charge vendeur)



DROSNAY (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 82 F

159 000 € (honoraires charge vendeur)



OUTINES (51) - RÉF. 51081/941. Secteur DER. Jolie longère de 246 m², de plain pied comprenant : entrée, cui. éq. S&M, salon, mezzanine, 5 chbres SDB, WC, buanderie. Grange. Terrain de 3717 m². Pièces de vie (env 80 m²). Coût annuel d'énergie de 2420 à 3330€ - année réf. 2023.*

237 5 C

229 000 € (honoraires charge vendeur)

immo not

l'immobilier des notaires

Retrouvez-nous sur



**BIENTÔT
CHEZ VOUS**



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !

LISTE DES NOTAIRES PARTICIPANT AU MAGAZINE DANS LES ARDENNES

Notaires Champagne-Ardenne est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la Chambre des Notaires des Ardennes
132 avenue Charles-Boutet - BP 358 - 08105 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES - Tél. 03 24 56 03 29
Fax 03 24 56 14 02 - mail : chambre.notaires.08@notaires.fr - 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'ARCHE

1 bis rue de Lorraine - BP 69
Tél. 03 24 57 64 64
Fax 03 24 57 51 83
officearches.08066@notaires.fr

Office Notarial 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
negociation.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
secretariat@08052.notaires.fr

NOUZONVILLE (08700)

SCP Corinne VILLEMIN et Christelle JANIK

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

RETHEL (08300)

SELARL Vetea GRIMOD et Ludivine MARCHAND

8 Avenue Gambetta - BP 15
Tél. 03 24 72 66 70
Fax 03 24 72 66 71
negociation@08018.notaires.fr

SELARL Arnaud MANGIN

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

SEDAN (08200)

Me Stéphan ROSTOWSKY

1 avenue du Maréchal Leclerc
Tél. 03 24 29 24 30
Fax 03 24 27 17 44
scp.rostowsky@08044.notaires.fr

Me Maud ZEBERT-LANDRIN

8 place Alsace Lorraine - BP 70066
Tél. 03 24 29 14 67
Fax 03 24 29 64 30
maud.zebert-landrin@notaires.fr

SIGNY L'ABBAYE (08460)

SELARL Sophie COLLET MONOD

et Gauthier ENEAU, Notaires Associés
1 rue de l'Hotel de ville - BP 5
Tél. 03 24 52 80 80
Fax 03 24 52 86 82
collet.monod.sophie@notaires.fr

VILLERS SEMEUSE (08000)

Me Agnès DEJARDIN-GIBONI

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

VOUZIERS (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

Me S. ROSTOWSKY

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



SEGAN -
 Réf. 4088A.
 En exclusivité,
 Résidence avec
 ascenseur,
 Appartement de type 3 (2 chambres). CC
 Gaz de ville individuel
 Pas de procédure en cours. Copropriété de 86 lots, 2563€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1380 à 1920€ - année réf. 2023.*

163 | 29
 kWh/m² an | kgCO₂m² an | C



99 780 €

94 500 € + honoraires de négociation : 5 280 € soit 5,59 % charge acquéreur

BAZILLEES

- Réf. 4086M.
 En exclusivité,
 Secteur recherché,
 proche toutes
 commodités. Maison
 mitoyenne d'un côté de type 5

Garage . Courette sur l'arrière. Des travaux sont à prévoir Coût annuel d'énergie de 5240 à 7130€ - année réf. 2023.*

313 | 97
 kWh/m² an | kgCO₂m² an | F



89 900 €

85 000 € + honoraires de négociation : 4 900 € soit 5,76 % charge acquéreur

FLOING

- Réf. 4075M.
 En exclusivité,
 Spacieux et
 lumineux pavillon individuel de type 6 Terrain de 754m². CC gaz de ville.

324 | 71
 kWh/m² an | kgCO₂m² an | F

147 100 €

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



SEGAN -
 Réf. 4083M.
 En exclusivité,
 Secteur très
 recherché,
 Agréable pavillon individuel de type 5: Garage. Terrain de 501m². Coût annuel d'énergie de 4400 à 5990€ - année réf. 2023.*

393 | 105
 kWh/m² an | kgCO₂m² an | G

157 500 €

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

ST MENGES

- Réf. 4087M.
 En exclusivité,
 charmante
 maison de village de type 4 (3 chambres)
 Terrasse et
 jardin. A décou-
 vrir absolument! Coût annuel d'énergie de 1560 à 2160€ - année réf. 2023.*

198 | 42
 kWh/m² an | kgCO₂m² an | D

105 500 €

100 000 € + honoraires de négociation : 5 500 € soit 5,50 % charge acquéreur

SEGAN -

- Réf. 4089A.
 En exclusivité,
 Idéalement située,
 local profes-
 sionnel de type 2
 situé au rez-de-
 chaussée. Cour
 privative sur
 l'arrière. Pas de procédure en cours. Copropriété de 24 lots, 563€ de charges annuelles.

DPE
 vierge

18 000 €

15 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 20 % charge acquéreur

SARL OFFICE NOTARIAL SUD ARDENNES

27 rue Chanteraine - BP 03 - 08190 ASFELD
 Tél. 03 24 72 95 59 - delannoy.jacques@notaires.fr
 delannoy-jacques.notaires.fr/



ASFELD Réf. 021/2027, avaux-plain pied 103 m²+pièce 81 m² + veranda+garage+terrain 2600 m² + box - rdc : entrée, cuisine ouverte sur séjour (45 m²), 3 ch, sdb avec douche et baignoire, wc, une pièce de 81 m² verand.. Coût annuel d'énergie de 1600 à 2230€.*

221 | 7
 kWh/m² an | kgCO₂m² an | D

310 800 € (honoraires charge vendeur)



REIMS (51) - Réf. 021/2020. REIMS - BD DAUPHINOT 8ème étage avec Asc. T2 LOT 95 - soit 107/26.400 PCG Possible Parking LOT 49 - soit 8/26.400 PCG Cave LOT 32 - soit 3... Copropriété de 151 lots, 820€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 524 à 710€.*

287 | 9
 kWh/m² an | kgCO₂m² an | E

74 900 € (honoraires charge vendeur)



WARMERIVILLE (51) - Réf. 021/2024. Spécial investisseur revenus loc. 1320 €/mois warmeriville bâtiment de 3 cellules : - un local/bureau 93 m² avec mezzanine/bureau de 17 m² (720 €/mois) - un local 70 m² (300 €/mois) - un local 75 m² (300 €/mois) terrain 672 m² DPE vierge

228 400 € (honoraires charge vendeur)

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

NOTAIRES
 CHAMPIGNE ARDENNE

immo not

l'immobilier des notaires

Sandrine SAGE
05 55 73 80 69

ssage@immonot.com

immo not

La meilleure appli
 pour trouver
LE BIEN DE VOS RÊVES !

- Navigation **PLUS SIMPLE**
- Annonces **PLUS DÉTAILLÉES**
- Design **PLUS TENDANCE**

Téléchargez-la

en scannant ce QR Code



Des annonces immobilières de notaires dans toute la France



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



Contact
Céline PONCHEL-POUVREAU
relationbienfaiteurs@ligue-cancer.net
01 53 55 25 56

GenIA-L Notaires

Raisonnement

Analyse

Recherche

À partir du bilan patrimonial de mes clients, prépare-moi un tableau comparatif des avantages fiscaux, avec des simulations, d'une donation simple face à une donation-partage.

Révélez *VOTRE expertise*



L'IA juridique par  **Lefebvre Dalloz**



Contactez-moi pour une démo personnalisée
• **Anne-Sophie NICOLLE**
• as.nicolle@lefebvre-dalloz.fr
• 06 79 41 09 64

