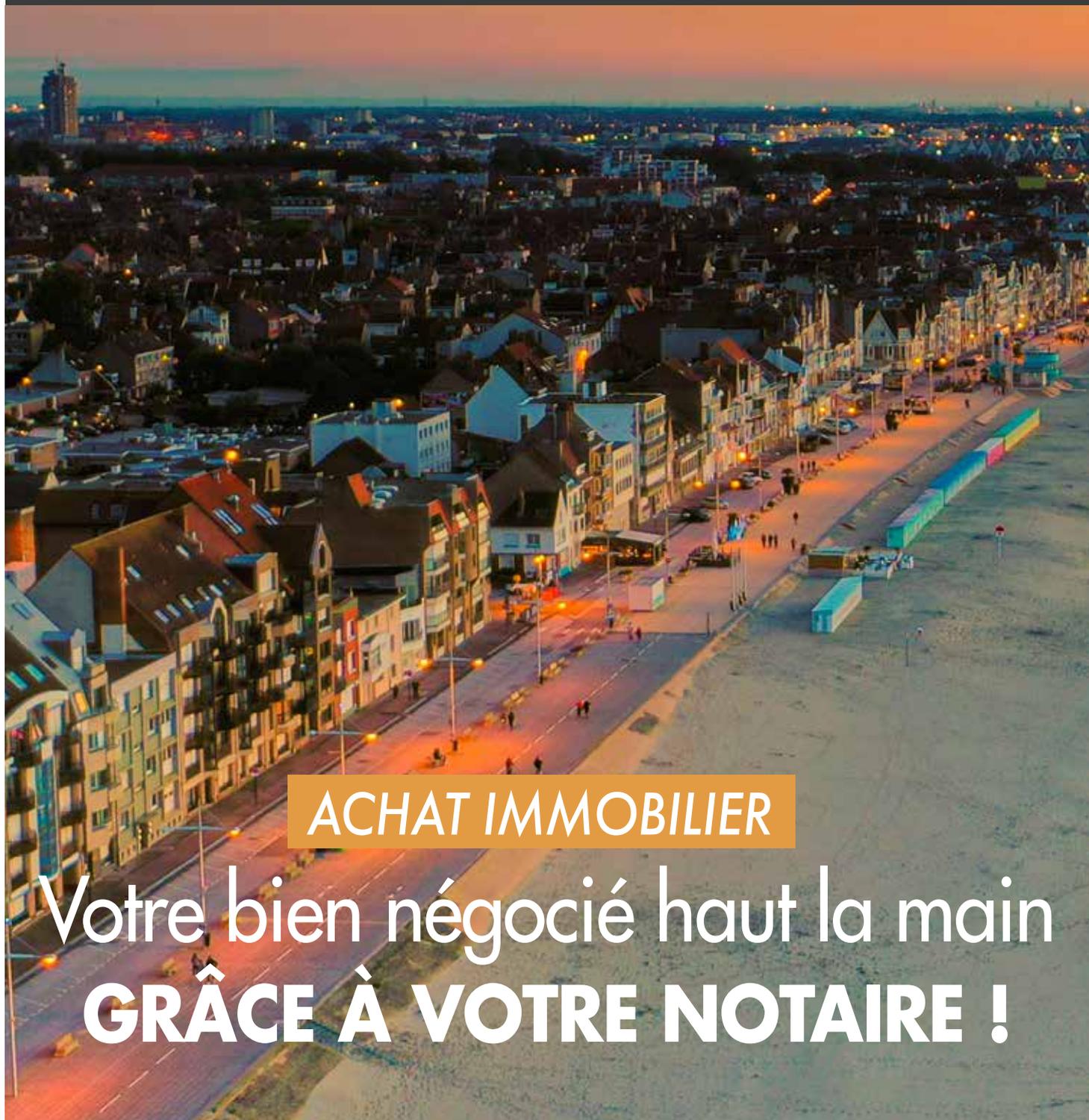


NOTIMAG IMMONOT

LA SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE VOTRE NOTAIRE



ACHAT IMMOBILIER

Votre bien négocié haut la main
GRÂCE À VOTRE NOTAIRE !

UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE PROJET IMMOBILIER

OFFICE NOTARIAL de Mes TROTTIN, COUVELARD-VIDOR, FAUQUET & DELEPLANQUE

26 place Jean Bart - 59378 DUNKERQUE
Tél. 03 28 66 89 22



OFFICE NOTARIAL de Mes SAINT-MAXIN, POTTIEZ, DROUART & DELVART

22 place Charles Valentin - 59375 DUNKERQUE
Tél. 03 28 66 60 22

DEUX ÉTUDES DE DUNKERQUE AU SERVICE DE VOS PROJETS



OFFICE NOTARIAL TROTTIN, COUVELARD-VIDOR, FAUQUET & DELEPLANQUE

Situé 26 Place Jean Bart à DUNKERQUE, 12 Place Henri Billiaert à BERGUES et 11 Grand'Place à BOLLEZEELE, l'office notarial Trottin, Couvelard-Vidor, Fauquet et Deleplanque se compose de 4 notaires et une trentaine de collaborateurs.

À ses activités autour des transactions immobilières, de la transmission de biens, de la gestion de patrimoine, s'ajoutent des spécialités en matière de **droit de la famille, droit des affaires et droit rural**.

6 experts et négociateurs en immobilier mettent à profit leur expérience et leurs connaissances pour vous accompagner dans la Communauté Urbaine de Dunkerque, La Flandre Maritime et intérieure.



Accueil du public à **Dunkerque, Bergues et Bollezeele**



OFFICE NOTARIAL SAINT-MAXIN, POTTIEZ, DROUART & DELVART

Implanté à DUNKERQUE et à WORMHOUT, l'office DKW Conseil compte 6 notaires et une trentaine de collaborateurs. Ils œuvrent au quotidien pour les particuliers, entreprises et collectivités dans les domaines du droit de la famille, immobilier, rural, de l'entreprise, et international.

L'office DKW a engagé une démarche de labellisation et a obtenu les labels **Notaire Juriste d'Entreprise** en 2017, **Notaire Conseil des Familles** en janvier 2019 et **Notaire Conseil à l'International** en 2020.

4 experts et négociateurs immobiliers mettent à profit leur expérience et connaissances pour vous accompagner dans la Communauté Urbaine de Dunkerque, la Flandre Maritime et intérieure.



Accueil du public à **Dunkerque et Wormhout**

DES ÉQUIPES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER À VOTRE ÉCOUTE...



Laurie BENITO
Négociatrice



Christine DELEPLANQUE
Négociatrice



Maryse WHITEHEAD
Négociatrice



Jack DANEL
Négociateur



Brigitte ACHTE
Négociatrice



Nathalie LANIEZ
Négociatrice



Thierry CROO
Négociateur



Ludovic CYS
Négociateur

DISPONIBLES
au 03 28 51 98 00

- 26 place Jean Bart à DUNKERQUE
- 11 Grand'Place à BOLLEZEELE
- 12 place Henri Billiaert - BP 92 - à BERGUES

mail : immobilier.59121@notaires.fr

web : notaires-jeanbart.notaires.fr



SARL Notaires JEAN BART



Sylvie BOZZA
Négociatrice



Marine LELEU
Gestion locative

DISPONIBLES au 03 28 66 56 90

- 22 place Charles Valentin à DUNKERQUE
- 63 place du Général De Gaulle à WORMHOUT

mail : dkwconseil.59187@notaires.fr

web : dkwconseil.notaires.fr



DKW Conseil Notaires à Dunkerque et Wormhout



Geoffrey WITASSE
Service Gérance et location

SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES

DE L'OFFICE NOTARIAL de MES TROTTIN, COUVELARD-VIDOR,
FAUQUET & DELEPLANQUE

26 place Jean Bart - 59378 DUNKERQUE

Tél. 03 28 66 89 22  www.notimag-immonot.com

 SARL Notaires JEAN BART



ARMOUITS Cappel 240 000 €

230 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 4,35 % charge acquéreur

Maison semi-individuelle. rdc : entrée, salon et séjour, cuisine aménagée et équipée, wc, cellier. 1^{er} sur dalle béton : 4 belles chambres, salle d'eau, grand garage, espace buanderie. Une petite dépendance, Une terrasse et jardin sans vis-à-vis, Pas de travaux à prévoir! RÉF Z740

201 33 

03 28 68 95 57
jack.danel.59121@notaires.fr



CAPPELLE LA GRANDE

199 500 €

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

Terrain 2989 m² Cappelles la Grande. EXCLUSIVITE !!! Situé dans la zone industrielle de Cappelles la Grande, terrain de 2989 m² clôturé. RÉF D844

03 28 51 98 00
immobilier.59121@notaires.fr



COUDEKERQUE BRANCHE

162 750 €

155 000 € + honoraires de négociation : 7 750 €
soit 5 % charge acquéreur

Secteur Petit Steendam, maison de 80m² offrant: Entrée avec Wc, salon/séjour avec cuisine. A l'étage : un spacieux palier de 8m², deux chambres (9 et 12m²) ainsi qu'une salle de bains (7.75m²). En extérieur: un jardin exposé est, avec possibilité de créer un garage. Grenier aménageable si modification de charpente. RÉF L299

167 35 

03 28 68 60 38
immobilier.59121@notaires.fr



COUDEKERQUE BRANCHE

472 500 €

450 000 € + honoraires de négociation : 22 500 €
soit 5 % charge acquéreur

Immeuble bâti en 2006 à usage professionnel et d'habitations offrant: Un local professionnel médical de 68.91m² libre d'occupation et 1 place de parking privative. Climatisation réversible. Loyer possible 900 €/mois. 2 appartements T3 pour 61.21m² et 69.58 avec place de parking chacun. Loués 580 € et 590 € hors charges. RÉF L290

219 6 

03 28 68 60 38
immobilier.59121@notaires.fr



NIEURLET

49 500 €

45 000 € + honoraires de négociation : 4 500 €
soit 10 % charge acquéreur

Notre étude notariale vous propose en EXCLUSIVITE sur NIEURLET Une parcelle constructible de 990 m² avec possibilité pour 2 maisons individuelles 12m x 8m de profondeur Non viabilisé, sera desservi en eau, électricité et voirie, l'assainissement est à prévoir. RÉF Z747

 DPE
exempté

03 28 68 95 57
jack.danel.59121@notaires.fr



NIEURLET

143 370 €

135 000 € + honoraires de négociation : 8 370 €
soit 6,20 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE Une parcelle constructible de 2906 m² ou 3 parcelles : Parcelle A 1039m² = 53087 € / Parcelle B 971 m² = 49613 € / Parcelle C 896 m² = 45781 € frais négociation inclus : terrain non viabilisé, sera desservi en eau, électricité et voirie, l'assainissement est à prévoir RÉF Z746

 DPE
exempté

03 28 68 95 57
jack.danel.59121@notaires.fr



WYLDER

77 591 €

72 380 € + honoraires de négociation : 5 211 €
soit 7,20 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE - Terrain à bâtir d'une superficie de 658 m², avec un front à rue de 22,14 m, orientation Est. Raccordement au tout à l'égoût possible. RÉF L133

03 28 68 60 38
immobilier.59121@notaires.fr

Les coups de

EXCLUSIVITÉ



ERINGHEM (59)

241 500 €

230 000 € + honoraires de négociation :
11 500 € soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ : maison en plain-pied de 117 m² sur une parcelle de 4000m² : entrée, salon séjour, grande cuisine aménagée, 3 chambres dont une grande + de 16m² avec placard intégré, salle de bain avec coin buanderie, cellier, un petit grenier pour stockage.

2 garages, chalet en bois tout dalle béton, une dépendance pour rangement et la partie chaufferie, un grand terrain reste à exploiter. Des travaux de rénovation sont à prévoir et l'assainissement.

Les + : extérieur : arborée et jardin et 2 terrasses dont une plein sud.

249 42 D
kWh/m².an kgCO₂/m².an

Réf. Z743

Contact : M DANEL

Tél. 03 28 68 95 57

HOYMILLE (59)

239 000 €

230 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €
soit 3,91 % charge acquéreur

Dans une impasse : maison semi-individuelle de 98,28 m² sur 211 m² de terrain. Aucun travaux à prévoir pour cette maison rénovée avec goût offrant: Entrée avec wc, séjour et cuisine aménagée/équipée. A l'étage: sur dalle béton, salle de bains avec baignoire et 3 chambres ainsi qu'une pièce attenante à l'une des chambres pouvant servir de bureau, dressing ou salle de jeux.

Les + : cette maison dispose également d'un garage de 17m² avec porte motorisée et d'un jardin d'environ 110m². Menuiseries en PVC double vitrage, Chaudière condensation gaz (5ans), on pose les meubles !

149 29 C
kWh/m².an kgCO₂/m².an

Réf. L308

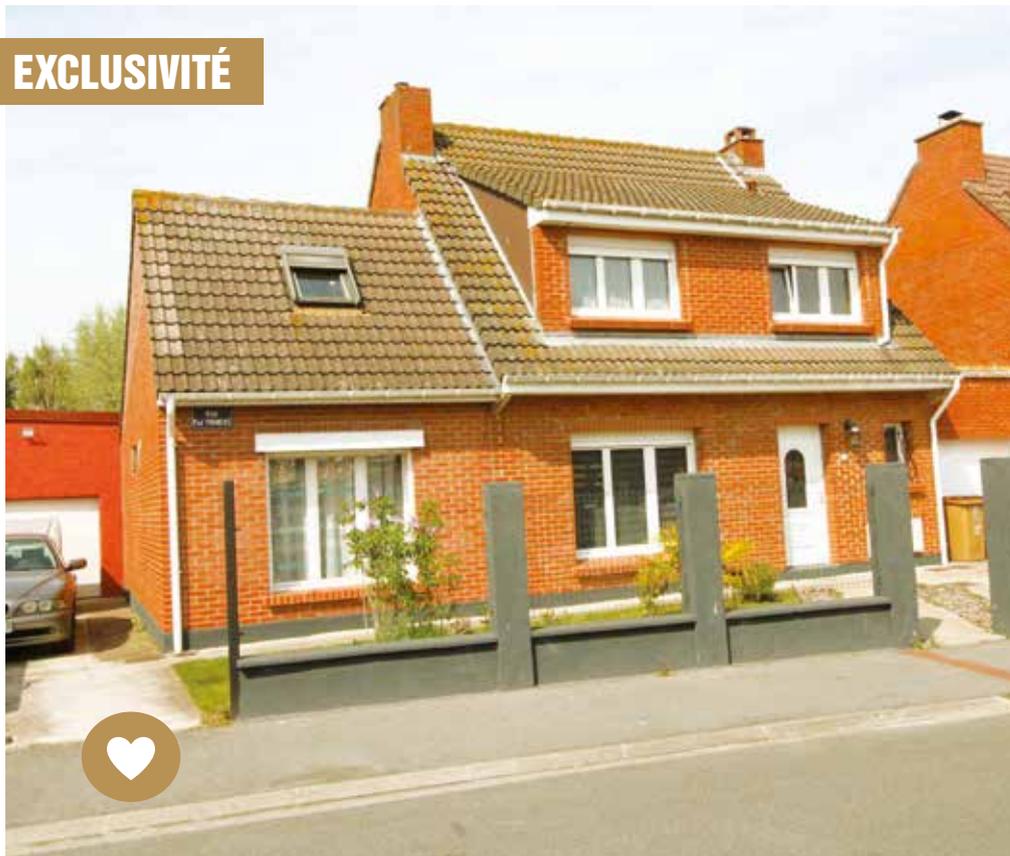
Contact : Mme BENITO

Tél. 03 28 68 60 38



cœur du mois

EXCLUSIVITÉ



CAPPELLE
LAGRANDE (59)

241 500 €

230 000 € + honoraires de négociation :
11 500 € soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ : maison de semi plain pied, semi individuelle de type "bâtir" des années 76 aux volumes généreux de 140 m². Rdc : entrée individuelle, wc, salon/séjour lumineux et spacieux sur cuisine ouverte aménagée et équipée récente avec poêle à pellets, deux chambres et une salle de bains (baignoire, wc et vasque). 1^{er} étage : palier dessert 4 chambres dont une avec salle de bains. Cellier, garage, 2nd garage avec atelier de 80 m².

Les + : jardin clôturé et planté avec terrasse complètent ces prestations.
IDÉAL GRANDE FAMILLE !!!

222 kWh/m².an --- D

Réf. D850

Contact : Mme WHITEHEAD

Tél. 03 28 51 98 00

MERCCKEGHEM (59)

357 000 €

340 000 € + honoraires de négociation : 17 000 €
soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ : pavillon individuel d'exception de 2004 avec 144m² habitable sur une parcelle +1700m². Rdc : entrée avec penderie, donnant accès au salon séjour équipé d'un poêle à bois et vers cuisine ouverte le tout sur 55 m², accès direct à la terrasse et le jardin, vue dégagée, toilette, cave, espace bureau. Etage : 4 chambres et salle de bain, toilette ainsi qu'une pièce de 4 m², espace détente ou bureau.

Les + : double garage, places de parking, grande terrasse et jardin de 780m² environ orienté au Sud, 2 carports pour le stockage du bois et autres.

174 kWh/m².an 28 C

Réf. Z742

Contact : M DANIEL

Tél. 03 28 68 95 57



EXCLUSIVITÉ



Les coups de cœur du mois

EXCLUSIVITÉ



MALOLES BAINS (59)

346 500 €

330 000 € + honoraires de négociation :
16 500 € soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ : COUP DE COEUR ASSURÉ, pour cette maison de 134.30 m² bâtie sur une parcelle de 175 m², idéalement située et parfaitement entretenue ! Elle vous offre : entrée spacieuse menant à une grande chambre, buanderie (wc), cellier. Au 1^{er} étage et sur dalle béton : cuisine, salon séjour, salle de bains, grande chambre. Le comble est aménagé en 3 chambres.

Les + : un garage, une terrasse pavée et un jardin clôturé et arboré avec dépendance.

286 46 **E**
KW/m².an kgCO₂/m².an

Réf. D840

Contact : Mme WHITEHEAD

Tél. 03 28 51 98 00

ROSENDAEL (59)

336 000 €

320 000 € + honoraires de négociation : 16 000 €
soit 5 % charge acquéreur

COUP DE COEUR ASSURÉ pour cette maison demi individuelle de 132 m² entièrement rénovée aux matériaux de qualité ! Rdc : belle entrée desservant wc, salon/séjour très lumineux avec insert, cuisine aménagée et équipée, donnant sur pergola. Au 1^{er} étage : un palier dessert 3 chambres ainsi qu'une salle de bains. Au 2^e étage : comble entièrement aménagé de 30 m².

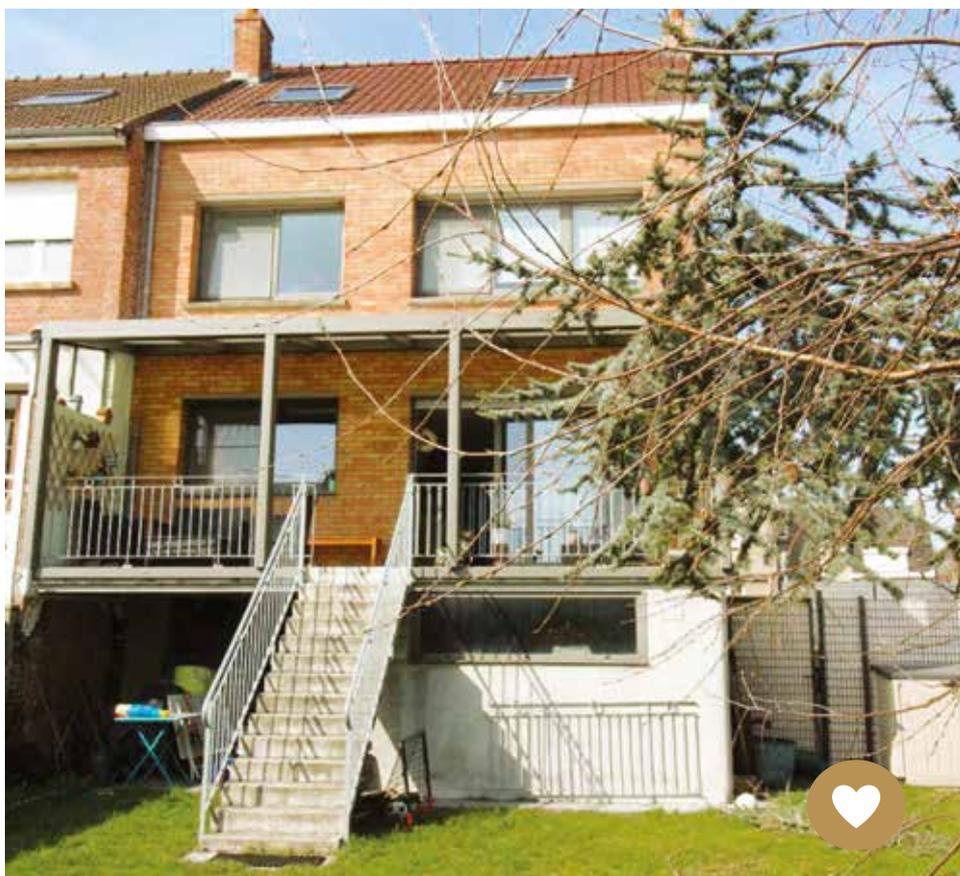
Les + : un garage de 41 m², cave, jardin de 75 m² planté, clôturé. TOITURE DE 2009.

242 41 **D**
KW/m².an kgCO₂/m².an

Réf. D847

Contact : Mme WHITEHEAD

Tél. 03 28 51 98 00





Me Corinne COUVELARD

Me Valérie DROUART

ACQUÉREURS, REMPORTEZ UNE BELLE VICTOIRE !

Le marché immobilier s'apparente à une compétition où il faut donner le meilleur pour finir victorieux. Des efforts largement récompensés puisqu'ils se traduiront par une belle maison à la clé !

Une partie qui peut sembler compliquée à jouer, sauf à se rapprocher de bons coachs pour vous permettre de performer. L'immobilier ne déroge pas à la règle puisque le secteur compte de bons entraîneurs parmi les professionnels. Les notaires y jouent en effet une place importante.

Dès le démarrage du projet, le notaire place l'acquéreur dans les meilleures dispositions en lui présentant une sélection de biens au réel prix de marché. Pas de risque d'exploser son budget en trouvant sur sa trajectoire des biens qui seraient surcotés !

La préparation à l'acquisition se déroule dans un bon contexte grâce aux précieux conseils du notaire. À l'instar des précautions dont il faut s'entourer pour acheter à deux ou encore préserver le patrimoine d'un travailleur indépendant.

Au moment de négocier son achat, le notaire réserve à l'acquéreur une parfaite mise en condition. Compte tenu de la réactivité qu'il faut afficher pour optionner un bien, le négociateur notarial prend le relais pour soumettre dans les meilleurs délais l'offre de prix au vendeur.

Une course qui permet de garder assez de ressources jusque dans la dernière ligne droite. Alors que la signature du compromis approche à grands pas, le notaire réunit toutes les pièces pour acheter en toute sécurité. Le dossier de diagnostics techniques regroupe tous les contrôles immobiliers, le cadre juridique ne réserve aucune ambiguïté par rapport à la mitoyenneté, la remise de factures atteste des différents travaux réalisés...

La ligne d'arrivée dans sa nouvelle maison peut être franchie en toute sérénité avec le bonheur d'avoir réalisé une belle opération grâce au soutien du notaire !

Corinne COUVELARD
Notaire à Dunkerque

Valérie DROUART
Notaire à Dunkerque

FISCALITÉ

LOUER SANS PAYER D'IMPÔTS

Lorsque vous louez ou sous-louez une ou plusieurs pièces de votre résidence principale, il s'agit d'une location meublée. Les loyers sont imposables dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC). Mais vous pouvez bénéficier d'une exonération d'impôts sur le revenu, si :

- les pièces louées constituent la résidence principale du ou des locataires (ou sa résidence temporaire s'il justifie d'un contrat de travail saisonnier) ;
- le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables. Pour 2022, les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à 192 € en Île-de-France et à 142 € dans les autres régions.

Source : Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOFiP-Impôts) du 23 février 2022



ELECTROMÉNAGER ET ÉLECTRONIQUE

Une nouvelle obligation pour les réparateurs

Depuis le 1^{er} janvier, les professionnels de la réparation et de l'entretien des produits électroménagers ou électroniques ont l'obligation de proposer des pièces de rechange d'occasion aux consommateurs.

Cette obligation s'applique à certaines pièces (listées à l'article R224-32 du Code de la consommation) pour les lave-linge et sèche-linge, lave-vaisselle, réfrigérateurs, téléviseurs, ordinateurs portables et téléphones mobiles. Les réparateurs sont tenus d'informer les consommateurs qu'ils peuvent opter pour des pièces de rechange d'occasion à la place de pièces neuves. Cette information doit se faire au moyen d'un affichage clair, visible et lisible de l'extérieur de leur local, ainsi que sur leur site internet s'ils en ont un.



COMPTEUR LINKY

Refuser va coûter cher

Le déploiement du compteur Linky touche à sa fin. À partir de 2023, les ménages qui auront refusé son installation et qui n'auront pas communiqué leur relevé de consommation durant les 12 derniers mois paieront un supplément de 8,30 € tous les deux mois, soit 49,80 € par an, pour couvrir les coûts des relevés de compteur. Dès 2025, tous les clients sans compteur devraient être sanctionnés, « sauf si l'installation n'a pas pu être réalisée pour des raisons d'impossibilité technique ».

DOSSIER

TRANSACTION

ACHAT IMMOBILIER

Votre bien négocié haut la main **GRÂCE À VOTRE NOTAIRE !**

Tous les acheteurs ne sont pas promis au même succès dans l'immobilier. Pour réaliser une acquisition qui va leur permettre de décrocher un bien de qualité au prix du marché, il faut s'adresser au bon intermédiaire. Le notaire se positionne comme le partenaire idéal pour accéder à sa nouvelle propriété. Découvrons toutes les portes que vous ouvre la négociation notariale !

par Christophe Raffailac

Cette année 2022, l'immobilier se retrouve plus que jamais sur le devant de la scène ! Les acheteurs ont de bonnes raisons de se donner rendez-vous chez les professionnels de l'immobilier comme les notaires pour décrocher le ticket d'entrée dans leur nouveau logement. Dans ces conditions, bien des acheteurs se retrouvent en compétition pour signer la meilleure transaction. Ceux qui font appel à leur notaire partent incontestablement avec une belle longueur d'avance pour dénicher le bien qui leur correspond le mieux. Découvrons tous les trophées qui pourront leur être décernés s'ils achètent dans une étude notariale !

TROPHÉE n°1: LA QUALITÉ DE LA PROSPECTION

Bienvenue aux acheteurs qui se lancent dans une acquisition.

Les notaires leur réservent les meilleures opportunités de trouver la maison ou l'appartement idéal !

En effet, dans la conjoncture actuelle où la demande de biens dépasse souvent l'offre disponible, il vaut mieux se donner les moyens d'accéder à des biens quasi exclusifs ! Les notaires accompagnés de leurs négociateurs vous ouvrent une voie royale pour faire de vous un acquéreur comblé !

Les raisons du succès. En plus de leur activité traditionnelle de rédaction d'actes, de règlement des successions... les notaires disposent de services négociation. Des collaborateurs vous reçoivent dans les locaux de l'étude pour vous accompagner dans votre projet d'acquisition. Une fois la découverte des besoins effectuée, les négociateurs vous orientent vers les biens correspondants tout en privilégiant la qualité de l'emplacement.



L'atout du notaire ? Au moment de régler les successions, les notaires rencontrent les héritiers et ils peuvent ainsi connaître leurs intentions en premier. C'est un moment où ils peuvent les amener à prendre des décisions, comme celle de vendre.

Avantage : accès privilégié à des biens en exclusivité chez les notaires !

TROPHÉE n°2 : L'EFFICACITÉ DE LA NÉGOCIATION

À l'heure où les biens partent vite, il faut afficher la réactivité nécessaire pour formuler votre offre d'achat. Une étape d'autant plus importante dans les marchés tendus. Certains produits n'ont pas le temps de faire l'objet d'une publicité qu'ils sont vendus. D'où l'intérêt de se rapprocher d'un professionnel comme le notaire.

Les raisons du succès. Le négociateur possède une parfaite connaissance du marché local. De plus, il vous conseille sur la qualité de l'emplacement du bien convoité.

À cela s'ajoute sa maîtrise des dossiers au plan juridique en ce qui concerne le droit de l'urbanisme, les règles de mitoyenneté... Il vous place dans les meilleures conditions pour acheter un produit de qualité et vous informer en priorité.

L'atout du notaire ? Depuis la recherche du bien, en passant par la visite jusqu'à la signature de l'acte authentique, le notaire maîtrise tout le processus de transaction.

Avantage : mise en relation avec un interlocuteur unique tout au long du projet, en plus de conseils personnalisés.

TROPHÉE n°3 : LE JUSTE PRIX DE L'ACQUISITION

Compte tenu de l'engouement actuel pour la pierre, des vendeurs peuvent être tentés de surcoter leur bien. Si la transaction ne se réalise pas par l'intermédiaire d'un professionnel, vous risquez de payer le prix fort. Si vous devez revendre le bien en question, la plus-value escomptée ne sera peut-être pas au rendez-vous...

Les raisons du succès. Au moment de signer un mandat de vente, le service négociation du notaire se charge de réaliser une expertise du bien immobilier. Il effectue une découverte approfondie qui permet de définir sa valeur. Pour cela, il se base sur la méthode dite par « comparaison » et rapproche le produit en question des transactions réalisées dans le quartier. Naturellement, il tient compte des caractéristiques liées à la qualité du bâti, à l'entretien et à la situation de l'immeuble considéré. S'ajoute le ressenti du négociateur qui

repose sur sa solide expérience. Autant de subtilités qui consistent à mettre en évidence tous ses sens pour observer, toucher, sentir, écouter tout ce que le bien veut révéler.

L'atout du notaire ? C'est l'assurance d'acheter au prix du marché puisque les maisons et appartements se trouvent proposés à des tarifs reflétant au mieux leur valeur sur le marché. De plus, il applique des honoraires de négociation parmi les plus avantageux du marché qui représentent en moyenne 4 à 6 % du prix d'achat d'un bien immobilier.

Avantage : acquisition immobilière décrochée au meilleur rapport qualité/prix.

TROPHÉE n°4 : LA SÉCURITÉ DE LA TRANSACTION

Rien ne vaut un compromis bien formalisé pour officialiser votre accord avec le vendeur. Un document qui sert de base à l'acte de vente définitif et constitue le socle juridique de votre transaction.

Les raisons du succès ? Au moment de rédiger le compromis de vente, le négociateur s'assure que différentes dispositions donnent entière satisfaction. Cela concerne :

- le recueil des différents contrôles immobiliers permettant de constituer le DDT (Dossier de diagnostics techniques) ;
- l'existence de servitudes donnant un droit de passage à un voisin ;
- la conformité des éventuels travaux réalisés en consultant le plan local d'urbanisme ;
- la situation par rapport à des zones protégées limitant le droit à construire ;
- les projets d'urbanisation se traduisant par la réalisation de nouveaux ensembles immobiliers, de routes...
- la présence d'une assurance dommages-ouvrage couvrant les malfaçons des constructions datant de moins de 10 ans.

L'atout du notaire ? Une fois ces informations vérifiées, le notaire rédige un projet d'avant-contrat. Le rendez-vous peut alors être programmé avec l'acquéreur pour la signature du compromis de vente.

Si vous ne faites pas usage de votre droit de rétractation (10 jours à compter de la signature), le notaire et ses collaborateurs instruisent le dossier et s'assurent de la levée des conditions suspensives. Une fois les accords de prêt, les autorisations d'urbanisme... obtenus, le notaire prépare l'acte authentique de vente en vue de sa signature.

Avantage : transaction conclue dans un cadre garant d'une sécurité juridique optimale, assortie de conseils patrimoniaux.

“
*L'EMPLACEMENT
RESTE LE
CRITÈRE
PRINCIPAL
DANS LE CHOIX
D'UN BIEN
IMMOBILIER*
”

OFFRES À SAISIR !

Les notaires vous invitent à consulter **36h-immo.com** pour retrouver les biens disponibles à la vente selon un principe d'enchères en ligne.



Augmentation du barème kilométrique pris en compte pour la déduction des frais réels lors de la déclaration de revenus 2021.

Source : Arrêté du 1^{er} février 2022

ADOPTION LES CHOSES BOUGENT

Les députés ont définitivement adopté le 8 février 2022 la proposition de loi réformant l'adoption. La mesure phare de ce texte c'est son ouverture aux couples pacsés ou en concubinage.

Jusqu'alors, seul l'un des membres du couple non marié pouvait adopter. Le deuxième n'était donc pas considéré légalement comme parent. Les conditions pour adopter sont également allégées. Le couple devra avoir vécu ensemble pendant 1 an (et non plus 2) et l'adoption sera ouverte dès l'âge de 26 ans. Un autre changement concerne les couples de femmes ayant eu recours à une procréation médicalement assistée (PMA) à l'étranger avant l'entrée en vigueur de la loi du 2 août 2021 relative à la bioéthique et qui seraient séparées de manière conflictuelle.

Désormais, la femme qui n'a pas accouché aura la possibilité d'adopter l'enfant malgré l'opposition de la mère biologique. Enfin, le fonctionnement des conseils de famille sera modifié. Il n'inclura plus qu'un membre sélectionné pour ses compétences dans le domaine médical, psychologique ou social, au lieu de deux experts de la protection de l'enfance.

En revanche, un spécialiste de la lutte contre les discriminations y sera intégré.

IMMOBILIER

LES NOUVELLES ATTENTES DES ACQUÉREURS



La crise sanitaire a profondément influencé les critères de choix des acheteurs. Ils sont à la recherche d'un cadre de vie plus calme, plus éco-responsable et plus confortable. L'isolation phonique et thermique, mais aussi la qualité de l'air intérieur deviennent primordiales. Les acquéreurs sont aussi à la recherche de logements plus spacieux et ouverts sur la nature.

Selon une étude de l'Observatoire de l'Habitat datant de mai 2020, 71 % des Français estimaient déjà très important de disposer d'un espace extérieur.

La généralisation du télétravail et l'éloignement des grandes villes entraînent une autre problématique : une connexion haut débit.

54 % des acquéreurs déclarent désormais se poser cette question lors de leurs recherches.



DUNKERQUE

300 millions pour Arcelor Mardyck !

300 millions d'euros, c'est la somme que va investir Arcelor Mittal sur son site de Mardyck. L'annonce est tombée ce jeudi, relayée par nos confrères de la Voix du Nord.

Cet argent va permettre le développement de l'acier électrique qui entrera dans la conception des moteurs des voitures électriques de demain.

Une centaine d'emplois directs seront créés.

Suivez-nous sur nos ondes !

L'îlot Nicodème renaît de ses cendres

Entre le centre-ville et la plage, l'îlot Nicodème s'étend sur 1 hectare aux portes de Dunkerque. Cette friche industrielle va connaître une seconde vie en accueillant un vaste programme immobilier. 158 logements en accession à la propriété ou en location sociale et plus de 1 000 m² de surfaces commerciales et de services donneront un coup de jeune à ce quartier. Composé d'une majorité d'appartements T2 et de maisons de ville, ce nouvel ensemble immobilier correspond parfaitement à l'évolution de la demande des futurs habitants du quartier.

La restructuration de l'îlot Nicodème doit permettre à Dunkerque de poursuivre sa reconquête des anciens bassins du port, aujourd'hui inexploités.

Le plan d'aménagement prévoit que l'îlot soit relié au centre-ville de Dunkerque grâce à la création de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables et à un parc aménagé en son centre. Les premiers habitants sont attendus dès 2024.



Acheteurs

Privilégiez la voie notariale pour accéder à votre bien !



Me Corinne COUVELARD



Me Valérie DROUART

Tous les chemins ne mènent pas à la bonne destination immobilière. Pour se mettre sur la piste d'un bien de qualité acquis en toute sécurité, il vaut mieux se laisser guider par le notaire, comme nous l'expliquent Corinne Couvelard et Valérie Drouart, notaires à Dunkerque.

Quelles sont les bonnes questions à se poser avant d'acheter ?

Me COUVELARD : Avant même le prix, il faut s'intéresser en priorité au choix de l'emplacement. Selon son mode de vie, son âge... il vaut mieux s'installer à proximité des écoles, des commerces, des services de santé, des réseaux de transport... Autant de critères à privilégier qui participent à la valorisation du bien s'il faut le négocier. Ensuite, il convient de s'assurer que la maison ou l'appartement se vend au prix du marché. D'où l'intérêt d'acheter par l'intermédiaire du notaire car les biens qu'il propose font l'objet d'une expertise immobilière avant d'être commercialisés. Si votre préférence va à l'appartement, il importe d'étudier le règlement de copropriété, les travaux votés... Quant à la maison, vous avez tout intérêt à la visiter avec des artisans pour estimer les travaux à envisager. Sans oublier l'examen des diagnostics qui donne de précieuses informations sur la qualité du bâti et les performances énergétiques.

En quoi le notaire est-il un précieux allié ?

Me DROUART : le notaire sécurise la transaction à plusieurs niveaux. Il vérifie que le propriétaire se

trouve bien en capacité de vendre et qu'il ne doit pas obtenir l'accord d'un tiers par exemple. Par ailleurs, le notaire effectue une visite détaillée du bien pour en déterminer le prix de vente. S'il faut prévoir des travaux importants au niveau de la toiture ou de l'installation électrique par exemple, le notaire peut estimer le bien à sa juste valeur sur le marché. Pas de risque d'acheter un produit que le vendeur aurait volontairement surcoté, ce qui occasionnerait de ne pas retrouver sa mise de fonds en cas de revente à court terme.

Quelles précautions faut-il prendre dans les choix d'un bien ?

Me COUVELARD : il faut aussi s'intéresser aux règles d'urbanisme pour savoir si l'ensemble de la propriété peut être constructible par exemple. Quand des travaux ont été réalisés, assurez-vous que des professionnels s'en sont chargés et que les factures vous seront communiquées. À l'inverse de réparations qui auraient été effectuées par le vendeur, cela permet de bénéficier d'une garantie décennale en cas de malfaçons dans la mesure où le délai n'est pas échu.

Pourquoi faut-il apporter une grande attention au compromis de vente ?

Me DROUART : c'est un document très important car le compromis vaut vente. Il reflète parfaitement l'acte qui va en découler. La signature de ce compromis vous permet néanmoins de bénéficier d'un délai de rétractation de 10 jours. J'attire l'attention sur le fait qu'il comporte plusieurs conditions suspensives liées à l'obtention du financement, à la levée des hypothèques, au droit de préemption urbain... Il est souhaitable d'en confier la rédaction au notaire qui prévoit toutes les clauses indispensables et annexe tous les documents obligatoires. Le notaire effectue de nombreuses vérifications comme l'obtention du permis de construire qui a permis de réaliser une extension par exemple. En cas de manquement, si le bien subit un incendie, il ne pourra être reconstruit. Par conséquent, il est préférable de s'adresser à un professionnel comme le notaire pour acheter. L'acquéreur assumera les frais de négociation mis à sa charge en connaissance de cause, afin d'avoir une information juridique complète et neutre sur le bien qu'il envisage d'acquérir.

Propos recueillis par C. Raffailiac - 04/22



SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES

DE L'OFFICE NOTARIAL de Mes SAINT-MAXIN, POTTIEZ,
DROUART & DELVART

22 place Charles Valentin - 59375 DUNKERQUE

Tél. 03 28 66 60 22  www.notimag-immonot.com

 DKW Conseil Notaires à Dunkerque et Wormhout



BERGUES 900 000 €

890 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 1,12 % charge acquéreur

En FLANDRES. Sur axe passant dans ville dynamique, en zone économique, locaux professionnels offrant une surface couverte d'environ 1500m², bâtiment d'activité sur 1200m², salle d'exposition 200m², bureaux 100m², parking, surplus de terrain constructible. L'ensemble en très bon état. RÉF W3706

 DPE
exempté

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



BOLLEZEELE 53 120 €

50 000 € + honoraires de négociation : 3 120 €
soit 6,24 % charge acquéreur

Une parcelle de terrain à bâtir non viabilisée d'une superficie de ± 740 m² Façade : ± 25m Libre de constructeur. RÉF W3717

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



BOLLEZEELE 106 240 €

100 000 € + honoraires de négociation : 6 240 €
soit 6,24 % charge acquéreur

Maison de plain-pied à proximité immédiate du centre à moderniser. Composée d'un hall d'entrée, salon-séjour 25m², cuisine et véranda 16.5m², chambre 15m², salle de bains 5.8m² (baignoire et lavabo). A l'étage : grenier aménageable possibilité 2 chambres. Remises, jardin ensoleillé. RÉF W3698

 285 | 62
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



BOLLEZEELE 310 000 €

300 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,33 % charge acquéreur

Dans village à proximité. Authentique ferme, belle surface habitable comprenant : entrée, salon-séjour, cuisine, chambre, salle de bains, cellier, toilettes, buanderie, à l'étage : palier, 3 chambres, bureau ou chambre, grenier aménageable. Etable, grange ancienne, terrasse pavée, jardin paysagé, mare. RÉF W3714

 155 | 5
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



BERGUES 350 000 €

340 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 2,94 % charge acquéreur

Dans Village à 10 minutes de BERGUES, PAVILLON récent de semi plain - pied en TBE avec et sur 800 m² de terrain Comprenant : Entrée, salon - séjour, cuisine aménagée, chambre, salle d'eau, wc A l'étage : Palier, rangement, 3 chambres, salle d'eau, wc Garage Terrasse Jardin. RÉF W3718

 60 | 1
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



ROSENDAEL 310 372 €

300 000 € + honoraires de négociation : 10 372 €
soit 3,46 % charge acquéreur

Maison à vendre à ROSENDAEL, quartier calme : Venez découvrir ce pavillon T5 de 108 m² habitables, une seule mitoyenneté sur 220 m² de terrain, située à Rosendael, comprenant : Au rdc : Une belle entrée de 8,50 m² avec placards - wc - Cellier Un grand séjour traversant et baigné de lumière avec cuisine équipée ouverte... RÉF S5052

 218 | 7
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 66 56 90
negociation.59187@notaires.fr



ROSENDAEL 330 000 €

320 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,12 % charge acquéreur

Semi-plain-pied dans quartier calme comp. : RDC : Ent., cuisine aménagée (8,70 m²), séjour 35 m², dég., wc, sdb avec douche, ch. 15,50 m². Et. palier, 4 chs (9,10 m²/17,20 m²/12,50 m² 29,80 m²), sdb-wc. Grande cave, parking, garage de 20 m² et jardin. Travaux à prévoir. RÉF S5062

 268 | 8
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 66 60 22
negociation.59187@notaires.fr



DUNKERQUE 230 000 €

220 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 4,55 % charge acquéreur

Dans petite copropriété, bel appartement très lumineux de 108,70 m² (Loi "CARREZ") Situé au premier étage, il comprend : Entrée (4,25 m²) avec penderie, belle pièce de vie de 43,65 m² ouverte sur une cuisine aménagée et équipée de 8,75 m², une pièce de rangement, une buanderie, wc, salle de bains (8,90 m²) avec meub... RÉF S5022

174 | 39 | D
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 66 60 22
negociation.59187@notaires.fr



DUNKERQUE 240 000 €

230 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 4,35 % charge acquéreur

Appartement très lumineux dans immeuble récent avec ascenseur comprenant : Entrée (8,50 m²) carrelée avec nombreux rangements, wc, séjour et cuisine aménagée, l'ensemble carrelé pour une surface de 39,90 m², salle de bains avec douche et vasque, dégagement avec placard, deux chambres (13,20 m²/10,50 m²) avec parquet... RÉF S5060

154 | 6 | D
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 66 60 22
negociation.59187@notaires.fr



DUNKERQUE 360 000 €

350 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 2,86 % charge acquéreur

Idéal artisan, imm très bien placé sur DK, rénové 2017 comp 1 gd gge atelier 70 m² et habitation type loft de 108 m², comp : rdc : Gge (70 m²) - Bureau (7,60) - Sanitaires - Entrée habitation 1^{er} : Salon-séjour av cuis éq ouv (51,30 m²) - Dégmt - wc av l-m - Sdbs av bain & douche it (8,20) - 2 chbres (12,50 - 9,55)... RÉF S5067

175 | 5 | C
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 66 56 90
negociation.59187@notaires.fr



LILLE 1 133 000 €

1 100 000 € + honoraires de négociation : 33 000 €
soit 3 % charge acquéreur

Magnifique MAISON de maître au coeur du Quartier Saint-Michel, 220 m² habitables, baignée de lumière avec son cachet préservé, son jardinet plein sud et son beau double-garage. RÉF S5080

170 | 44 | D
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 66 56 90
negociation.59187@notaires.fr



ROSENDAEL 462 000 €

450 000 € + honoraires de négociation : 12 000 €
soit 2,67 % charge acquéreur

Dans quartier recherché et calme, beau pavillon semi-plain pied comprenant : Au rdc : Entrée avec placard, séjour-salon (52 m²) avec parquet stratifié, cuisine (12,80 m²) A & E, wc avec rangements (3,70 m²), sdb (5,90 m²) avec meuble vasque et douche, bureau (7,20 m²), chambre avec placard (13,07 m²) Etage : palier... RÉF S5050

248 | 36 | D
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 66 60 22
negociation.59187@notaires.fr



HONDSCHOOTE 95 600 €

90 000 € + honoraires de négociation : 5 600 €
soit 6,22 % charge acquéreur

CENTRE VILLE maison avec et sur 59 m² de terrain Comprenant : Au rez - de - chaussée : Séjour, cuisine, W.C, rangement, buanderie A l'étage : Palier, 2 chambres, salle de bains - wc. RÉF W3695

163 | 33 | D
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



HOYMILLE 470 000 €

460 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 2,17 % charge acquéreur

Dans quartier résidentiel, vaste pavillon de plain-pied avec et sur 1.600 m² de terrain Composé : salon-séjour-cuisine équipée, Couloir distribuant 4 chambres, salle de bains, sile d'eau, wc Parking enrobé Garage double Terrasse Grand jardin clôturé et arboré. A VOIR ! RÉF W3704

215 | 7 | D
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



STEENE 127 400 €

120 000 € + honoraires de négociation : 7 400 €
soit 6,17 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE. Maison avec une mitoyenneté à rénover, comprenant salon-séjour, cuisine, salle de bains, toilettes, à l'étage : deux chambres. Garage, remise, cour, parking et grand jardin le tout sur une parcelle de 579m². RÉF W3716

510 | 195 | G
kWh/m².an | kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



Ces annonces sont une invitation à entrer en pourparlers en vue de négocier avec d'éventuels candidats à l'acquisition.

En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation.

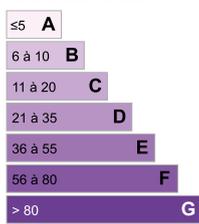
Les étiquettes ci-dessous indiquent les différentes lettres attribuées pour la classe énergie et la classe climat dans les annonces immobilières

(Valeurs kWh/m².an depuis le 01/07/21)

Logement économe



Faible émission de GES



Logement énergivore

Forte émission de GES

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 Raffailac - N. Duny - M-C Ménoire

S. Swiklinski

Graphisme : S. Zilli - **Maquette** A. Bouchaud - E. Levesque

Petites annonces : B. ROMAIRE

bromaire@immonot.com - Tél. 05 55 73 80 27

Iconographie : Fotolia Freepik (sauf mention autre)

Impression : IMPRIMATUR - 87000 Limoges

Diffusion : Étude Trottin, Couvelard-Vidor, Fauquet & Deleplanque -

Étude Saint-Maxin, Pottiez, Drouart & Delvert

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.



ROSENDAEL 690 000 €

680 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 1,47 % charge acquéreur

Superbe VILLA CONTEMPORAINE cubique de 225 m² hab baignée de lumière sur un terrain de 800 m², comp : rdc : Entrée av placard (21,24 m²) - wc av l-m - Buanderie Salon-séjour av gdes baies (45,80) - Cuis éq (25,42) Suite parentale av chbre 17 m², Sdbs & Dressing - Bureau / chbre (8,20 m²) 1^{er} : Belle pièce en Mezz av... RÉF S5013

54 kWh/m².an 10 kgCO₂/m².an B

03 28 66 56 90
negociation.59187@notaires.fr



TETEGHEM COUDEKERQUE VILLAGE

320 000 €

310 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,23 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE : PAV indiv récent contemporain mitoyen par gge, 105 m² hab baigné de lumière sur un terrain de 640 m², comp : rdc : Entrée av Dressing (11 m²) - wc av l-m - Salon-séjour av cuis éq ouv (46 m²) & gdes baies vitrées donnant sur terrasse & Jardin plein Sud Cellier av accès au Gge de 15,30 m² av p mot. 1^{er} ... RÉF S5079

58.4 kWh/m².an 8.5 kgCO₂/m².an B

03 28 66 56 90
negociation.59187@notaires.fr



WORMHOUT 168 922 €

160 000 € + honoraires de négociation : 8 922 €
soit 5,58 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE pour cette maison dotée d'une seule mitoyenneté avec et sur 325 m² de terrain Comprenant : Entrée, salon - séjour, cuisine, wc A l'étage (sur dalle béton) : dégagement, 3 chambres, salle de bains Garage, terrasse, jardin. RÉF W3713

256 kWh/m².an 58 kgCO₂/m².an E

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



ZEGERSCAPPEL 106 240 €

100 000 € + honoraires de négociation : 6 240 €
soit 6,24 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE pour ce bien, entièrement à rénover, situé en pleine campagne doté d'un agréable terrain de 711 m² exposé plein sud. RÉF W3712

510 kWh/m².an 95 kgCO₂/m².an G

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr



ZEGERSCAPPEL 199 700 €

190 000 € + honoraires de négociation : 9 700 €
soit 5,11 % charge acquéreur

Environnement exceptionnel pour cette petite maison de campagne, construite sur 9100m² composée d'un salon-séjour-cuisine, salle d'eau, chambre. Cave, grenier, dépendance 50m² attenante à la maison, garage, pâture. RÉF W3720

196 kWh/m².an 5 kgCO₂/m².an D

03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr

Les coups de cœur du mois



WORMHOUT (59)

245 000 €

235 000 € + honoraires de négociation :
10 000 € soit 4,26 % charge acquéreur

A 300m de la place, emplacement idéal pour cette maison de semi-plain-pied composée d'un hall d'entrée, salon-séjour, véranda, cuisine, buanderie, toilettes, chambre, à l'étage : couloir avec plusieurs placards, trois chambres, salle de bains, salle d'eau, toilettes, grenier.

Les + : sous-sol avec cave et garage, parking.

329 kWh/m².an 49 €/m².an E

Réf. W3719

Contact : Mme ACHTE et M CROO
Tél. 03 28 62 98 31

ROSENDAEL (59)

490 000 €

480 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 2,08 % charge acquéreur

Dans quartier recherché de ROSENDAEL proche DUNKERQUE, beau pavillon récent d'environ 155 m² habitables sur environ 200 m², excellent état : rdc : entrée (5,50 m², wc, placard, salon-séjour avec cuisine équipée ouverte (l'ensemble 49 m² av baies vitrées donnant sur le jardin). 1^{er} (dalle béton) : Palier (14 m²) - Salle de bains avec douche et double-vasque (13,70 m²), 3 chambres avec dressing (21,40 - 20 - 17 m²), dressing (5,75 m²) - lingerie (5 m²). Grenier aménageable d'environ 40 m².

Les + : garage d'environ 20 m² avec porte électrique et partie atelier. Terrasse et Jardin Sud-Est aménagé.

Réf. S5081



Contact : Mme LANIEZ et M CYS
Tél. 03 28 66 56 90

BIENTÔT CHEZ VOUS

Dans le Dunkerquois ou France entière



Retrouvez les annonces immobilières des notaires

notimag-immonot.com | immonot.com

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !