

NOTIMAG IMMONOT

LA SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE VOTRE NOTAIRE

1^{er} ACHAT IMMOBILIER
**C'EST TOUJOURS
LE MOMENT DE FONCER !**



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

DES 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



Sylvie BOZZA
Négociatrice



Maryse WHITEHEAD
Négociatrice



Jack DANIEL
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



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



Me Corinne COUVELARD

Me Valérie DROUARD

ACQUÉREURS, INSTALLEZ-VOUS AUX PREMIÈRES LOGES !

Bienvenue dans ce numéro de printemps qui vous invite à découvrir l'aventure passionnante du premier achat immobilier. Si le scénario réserve quelques rebondissements cette année, il faut y voir une expérience toujours aussi captivante.

La quête de la Pierre précieuse expose à quelques obstacles cette année avec la hausse des taux d'intérêt conjuguée à celle du prix des matériaux et travaux.

Pour autant, le coût du crédit à 2,82 % en moyenne selon *Observatoire Crédit Logement* promet toujours de belles réjouissances eu égard à l'inflation qui atteint 5,6 % sur un an en mars (valeur Insee).

Les acquéreurs profitent en outre d'un agréable revirement de situation avec la stabilisation du prix de l'immobilier.

Par conséquent, les scènes de négociation ne vont pas manquer de tenir en haleine les protagonistes pour arriver à trouver le bon accord sur le prix.

La chute finale promet désormais aux acheteurs d'occuper les premiers rôles sur la scène immobilière face à des vendeurs quelque peu blasés par des prix au sommet depuis quelques années...

Ce nouvel acte pour le marché immobilier devrait permettre d'écrire de belles histoires immobilières en 2023, et de ne plus jouer à guichet fermé faute de marge de négociation.

Corinne COUVELARD
Notaire à Dunkerque

Valérie DROUARD
Notaire à Dunkerque

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



CAPPELLE LA GRANDE

262 500 €

250 000 € + honoraires de négociation : 12 500 €
soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE maison individuelle semi-plain-pied, rdc entrée, cuisine, véranda, salon séjour, chambre, salle de douche, wc, Etage sur dalle béton avec 4 chambres, salle de bain. L'accès vers la maison est sécurisé avec un portail à télécommande, places parking et un grand garage, des rénovations et rafraichissement à... RÉF 2769

187 6 

03 28 68 95 57

jack.danel.59121@notaires.fr



DUNKERQUE

140 000 €

132 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €
soit 6,06 % charge acquéreur

Appartement 2 chambres - cave - DUNKERQUE CENTRE. EXCLUSIVITE !!!! Appartement 71 m², 4^e étage d'une copropriété sans ascenseur : entrée, S/S, balcon de 7.68 m² Ouest, cuisine, wc, dégagement, 2 chambres 12.71 m² et 12.08 m², sdb, cellier, cave. Charges : env 17... Copropriété de 16 lots, 160 € de charges annuelles. RÉF D886

264 35 

03 28 51 98 00

immobilier.59121@notaires.fr



HOYMILLE

220 500 €

210 000 € + honoraires de négociation : 10 500 €
soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE: Plain pied semi individuel de 1974 secteur Zyckelin, de plain pied environ 95m² et une véranda, garage, une entrée, cuisine aménagée/équipée, séjour, véranda exposé Est. 3 chambres, buanderie, une salle d'eau, jardin d'environ 200m², dépendance, maison saine, des travaux sont à prévoir. RÉF L322

301 65 

03 28 68 60 38

immobilier.59121@notaires.fr

Votre notaire est le partenaire idéal
pour mener à bien votre transaction en toute sécurité,
neutralité, objectivité et impartialité



LES MOERES 267 750 €

255 000 € + honoraires de négociation : 12 750 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison individuelle 2 chambres - jardin - garage - a vendre sur ghyvelde / les moeres. solide maison individuelle de 124.57 m² : entrée, S/S sur cuisine A/E ouverte, wc, buanderie, 2 chambres, sdb, dressing, garage, pièce annexe, terrasse carrelée et un grand jardin clôturé et planté exposé plein Ouest. RÉF D873

177 kWh/m² an 27 kgCO₂/m² an

03 28 51 98 00

immobilier.59121@notaires.fr



DUNKERQUE Loyer 800 €/mois CC

dont charges 50 €
+ dépôt de garantie 750 € - Surface 41 m²

A LOUER Local commercial 41 m² DUNKERQUE (59140) Nord, C'est en plein centre ville de Dunkerque, à proximité immédiate de la place Jean Bart que vous trouverez ce local avec vitrine sur rue commerçante, une surface de 28 m² pour accueillir la clientèle et pièce arrière de 9.52 m², wc et cave. en outre, la provision ... RÉF D4151

302 kWh/m² an 15.9 kgCO₂/m² an

03 28 51 98 00

immobilier.59121@notaires.fr

immo not

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



MALO LES BAINS 375 000 €

365 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 2,74 % charge acquéreur

PLAGE - A Leffrinckoucke, dans petite résidence de standing avec ascenseur, superbe appartement de 118 m² habitables (avec un bail en cours) comprenant une superbe entrée, un salon séjour de + de 51 m² avec une splendide vue sur mer, une cuisine équipée avec de nombreux rangements de 13m², une buanderie, 2 chambres...

RÉF D891

124 kWh/m² an 23 kgCO₂/m² an

03 28 51 98 00

immobilier.59121@notaires.fr

MERCHEGHEM 262 500 €

250 000 € + honoraires de négociation : 12 500 €
soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE : Ensemble Commerce/habitation. Maison de 180 m² avec 4 chambres, 1 local commercial et une salle vente de 42 m². Un laboratoire découpe et stockage frais de 150 m² (type boucherie) 1 hangar ouvert 210 m², travaux de rénovation à prévoir et l'assainissement. RÉF Z758

DPE
vierge

03 28 68 95 57

jack.daniel.59121@notaires.fr

NIEURLET 132 750 €

125 000 € + honoraires de négociation : 7 750 €
soit 6,20 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ : maison de 1960 avec 73 m² habitable, semi-plain-pied possible. rdc entrée, salon séjour, cuisine A/E, une pièce 12.70m² avec douche, wc, Au 1^{er}, 2 chambres, 1 salle de bain, extérieur des dépendances, toiture 10 ans, la chaudière gaz à 2 ans. Place de parking disponible. RÉF Z768

286 kWh/m² an 49 kgCO₂/m² an

03 28 68 95 57

jack.daniel.59121@notaires.fr

TETEGHEM COUDEKERQUE VILLAGE

55 000 €

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

Terrain constructible a vendre sur teteghem. situe 9, rue marguerite yourcenaer a teteghem, terrain constructible de 176 m² - 6.50 m de Front à rue. Renseignements complémentaires à l'étude. RÉF D877

03 28 51 98 00

immobilier.59121@notaires.fr

UXEM Loyer 1 100 €/mois CC

+ dépôt de garantie 1 100 €

Surface 121m²

Beau Pavillon individuel 121 m² comprenant : Rez de chaussée : Belle pièce à vivre avec cuisine équipée ouverte l'ensemble sur jardin Clos. Bureau, salle de bains avec douche, WC, vasque, buanderie. Garage avec porte motorisée Etage : 3 chambres (2 avec dressing), salle de bains (baignoire, vasque, wc). RÉF D4172

219 kWh/m² an 7 kgCO₂/m² an

03 28 51 98 00

immobilier.59121@notaires.fr

Les coups de cœur du mois

EXCLUSIVITÉ



DUNKERQUE (59)

138 060 €

130 000 € + honoraires de négociation : 8 060 €
soit 6,20 % charge acquéreur

Exclusivité !!! Appartement de 65 m² situé au 4^e étage d'une résidence sans ascenseur, entrée, s/s sur cuisine ouverte a/e (35), balcon sud, 2 chambres (10.58 m²/ 9.16 m²), salle de bains,... copropriété de 16 lots, 1512 € de charges annuelles.

205 13 D
www.mf-an.fr www.cofim.fr

Les + : Dunkerque centre - balcon sud.

Réf. D895

Contact : Mme WHITEHEAD

Tél. 03 28 51 98 00

DUNKERQUE (59)

178 500 €

170 000 € + honoraires de négociation : 8 500 €
soit 5 % charge acquéreur

Exclusivité !!! Plain pied individuel - 4 chambres - jardin - garage - a vendre sur petite synthe. situé 112 Rue du Boismesnil, plain pied individuel de type "Phenix" de 101.04 m² habitables, entrée, cuisine A/E (12.94 m²), S/S (35), wc, salle de bains, 4 chambres (9.75 m²/9.90 m²/12.44 m²/15.42 m²).

246 58 E
www.mf-an.fr www.cofim.fr

Les + : garage, terrasse, jardin exposé Est.

Réf. D896

Contact : Mme WHITEHEAD

Tél. 03 28 51 98 00



EXCLUSIVITÉ



ST POL SUR MER 173 250 €

165 000 € + honoraires de négociation : 8 250 €
soit 5 % charge acquéreur

Semi individuelle 89 m² - 3 chambres - jardin - garage a vendre sur Saint Pol sur Mer. Exclusivité !!!!! Dans quartier calme et recherche, belle etage semi individuelle de 89 m² : entrée, buanderie- chaufferie, palier, cuisine Aménagée et Equipée, S/S, wc, 3 chambres, salle de bains, wc, comble aménageable, garage, jardin. RÉF D872

305 66 E
kWh/m² an kgCO₂/m² an

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



VOLCKERINCKHOVE 262 500 €

250 000 € + honoraires de négociation : 12 500 €
soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ. Maison individuelle semi-plain-pied, parcelle +6700 m² entièrement clôturée, rdc entrée, salon, salle à manger, cuisine, 3 grandes chambres, salle de bain, wc, Etage une pièce 22 m² et 2 petites chambres, jardin arboré et arbres fruitiers, terrasse. 1 grand garage 33 m² avec mezzanine et des places de parking RÉF Z770

321 59 E
kWh/m² an kgCO₂/m² an

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



WARHEM

162 750 €

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

En EXCLUSIVITÉ, maison au centre du village de WARHEM (59380) bâtie sur 234m². Celle-ci offre entrée, séjour, cuisine, chambre et pièce sur cave ainsi qu'un salle d'eau en rez de chaussée. A l'étage, un grenier entièrement aménageable. En extérieur, une dépendance, un garage et un jardin Des travaux sont à prévoir. RÉF L319

326 60 E
kWh/m² an kgCO₂/m² an

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



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

PRIMO ACCÉDANTS

Apprenez à poser la première pierre !

L'achat de son premier logement nécessite de bien préparer le terrain pour identifier ses besoins et y accorder les bons moyens. Autant de précautions qui ensuite donnent la possibilité de mener à bien son projet, comme le rappelle Corinne Couvelard, notaire à Dunkerque.



Me Corinne COUVELARD

Que nous conseillez-vous pour préparer l'achat de son 1^{er} logement ?

Me COUVELARD : je préconise l'achat d'un bien qui correspond à ses besoins. Par exemple, s'il s'agit d'une famille avec enfants, la présence de crèches, écoles, maisons de santé... figure au rang des priorités. Je conseille aussi de se projeter quant à la durée de détention envisagée. Pour un couple qui souhaite avoir 3 enfants, il faut une maison avec les chambres en conséquence. Pour y habiter en tant que retraité, c'est l'accessibilité qui va primer. D'où l'importance de privilégier la qualité de l'emplacement afin de revendre aisément si la nécessité se présente.

Comment faut-il idéalement organiser son plan de financement ?

Me COUVELARD : dans un premier temps, j'invite les acquéreurs à rencontrer leur banquier afin de déterminer leur capacité d'endettement. En découle une mensualité qui doit ménager « un reste à vivre » suffisant pour financer des biens de consommation comme la voiture ou du mobilier... Il faut aussi disposer d'un apport personnel d'environ 10 % du coût du projet pour que le prêt soit accordé dans le contexte actuel. À défaut, pourquoi ne pas favoriser la solidarité familiale au travers de dons et donations que les parents peuvent effectuer à leurs enfants. Rappelons que ces gestes s'accompagnent d'une exonération de droits à hauteur de 100 000 € par enfant tous les 15 ans.

Vers quel bien faut-il se tourner ?

Me COUVELARD : Selon les perspectives de chacun, il faut fixer les critères essentiels à une bonne qualité de vie.

Si l'on se place dans un temps long, il convient de tenir compte d'éventuels problèmes de santé qui nécessiteront d'aménager le logement. Naturellement, il faut éviter de surpayer le bien si toutefois il faut le revendre... en raison des aléas de la vie.

Pour quelles raisons est-il opportun de mener son achat aux côtés du notaire ?

Me COUVELARD : le notaire agit au service du contrat, tant dans l'intérêt du vendeur que de l'acheteur. Raison pour laquelle il en profite pour informer ce dernier sur les résultats des diagnostics. De même, le notaire s'assure que les projets de son client pourront être menés à bien, comme la possibilité de proposer une location Airbnb dans un appartement. Il faut vérifier que le règlement de la copropriété le permet...

De quels atouts disposent les acheteurs pour négocier cette année ?

Me COUVELARD : compte tenu du faible nombre de biens dans le Dunkerquois, je pense qu'il faut saisir les opportunités qui se présentent car les prix n'augmentent plus. Surtout que notre territoire offre de bonnes perspectives en matière d'emploi. La ville profite d'une belle dynamique au niveau de ses structures publiques et de son tissu économique. En témoigne l'usine Verkor qui produit des batteries pour véhicules électriques, l'ouverture de l'hôtel Mercure à côté de la gare ou encore l'aménagement de la plage à Malo-les-Bains... Dans cette logique, ce ne sont pas moins de 17 000 nouveaux emplois attendus dans les années à venir !

CONSEILS DES NOTAIRES

Pour choisir son premier logement, il faut prendre en compte les besoins à court et long terme, en considérant les critères importants, tels que :

- l'attractivité de l'emplacement ;
- la qualité du logement ;
- la facilité de revente ;
- la qualité du plan de financement .

DOSSIER

Immobilier

PREMIER LOGEMENT

4 CLÉS POUR BIEN ACHETER

Acheter... vous n'avez plus que cet objectif en tête. C'est décidé, en 2023, fini la location et les loyers à payer... Vous allez devenir propriétaire. Il s'agit là d'un beau projet mais qui demande un minimum de préparation pour l'envisager de la façon la plus sereine et efficace possible.

par Marie-Christine Ménoire



Devenir propriétaire est le rêve partagé par beaucoup. Quel que soit le contexte, la pierre est toujours considérée comme une solide valeur refuge. Quelques conseils pour réaliser votre premier achat immobilier dans les meilleures conditions.

1^{re} CLÉ : LE PROJET

Neuf ou ancien ? À la ville ou à la campagne ? Maison ou appartement ? Commencez par définir le mieux possible vos critères de choix. Et surtout adaptez vos recherches à vos besoins. Selon que vous êtes seul, en couple, avec ou sans enfant, votre futur logement ne sera pas le même. Alors, posez-vous les bonnes questions : votre situation géographique est-elle stable ? De quelle surface avez-vous besoin à long terme ? Souhaitez-vous être à proximité des commerces, des écoles, de votre lieu de travail ?...

Renseignez-vous sur les éventuels projets d'aménagements prévus aux alentours (construction d'un centre commercial, d'un lotissement, d'une route...). Cela peut être un « bonus » ou tout le contraire.

Notre conseil : pensez également à une éventuelle revente. Mitoyenneté, absence de garage... peuvent la rendre plus difficile.

ET SI VOUS ACHETIEZ UNE PASSOIRE THERMIQUE ?

C'est peut-être un bon plan pour acheter à moindre coût. En effet, la loi Climat et résilience veut éliminer tous les logements énergivores d'ici 2034. De nombreux propriétaires de « passoires thermiques » ne peuvent pas effectuer les travaux nécessaires. Pour s'en « débarrasser » avant cette échéance, ils les mettent en vente,

souvent à prix décoté. De belles opportunités en perspective à condition de ne pas avoir peur des travaux. Pour que l'achat soit intéressant, il faudra estimer au préalable leur coût. Pour sortir par exemple un logement F ou G du statut de passoire thermique, gagner réellement en confort et alléger sa facture, l'acquéreur devra privilégier la rénovation globale. Mais le jeu en vaut la chandelle. Le coût des travaux sera largement amorti par les économies d'énergie qui en découleront. Une rénovation globale permet d'atteindre des gains énergétiques entre 35 et 75 %.

2^e CLÉ : LE BUDGET

Vous avez défini le type de bien qu'il vous faut et fixé les critères qu'il devra remplir. Maintenant, il vous reste une autre étape avant de consulter les annonces : "ficeler" votre budget. L'objectif étant de pouvoir financer votre achat sans y consacrer toutes vos économies et vos revenus.

Pour déterminer votre capacité d'emprunt, scindez vos finances en deux colonnes : l'une avec vos revenus mensuels réguliers et sûrs (salaires, allocations familiales...), l'autre avec vos charges mensuelles (crédits...). Cela vous permettra de connaître le budget que vous pourrez mobiliser tous les mois pour rembourser votre prêt immobilier (sans vous priver par ailleurs).

Dans vos calculs prévisionnels, n'oubliez pas d'intégrer les frais liés à votre acquisition : frais d'actes, garantie du prêt, frais de déménagement, assurance du logement...

Notre conseil : si vous disposez d'un apport personnel, cela vous facilitera les choses et vous permettra d'obtenir de meilleures conditions de prêt. Vos économies, une donation, voire certains prêts aidés (prêt à taux 0 %, Prêt épargne logement...) pourront vous aider à le constituer.

3^e CLÉ : LE BON PRÊT

Votre premier réflexe sera de vous adresser à la banque qui gère vos comptes courants. C'est une bonne idée, mais ce n'est peut-être pas elle qui vous fera les meilleures propositions de prêt. N'hésitez pas à consulter d'autres établissements et à faire jouer la concurrence ! Et surtout demandez des simulations en fonction des différents types de prêts qui vous seront proposés. Vous pourrez ainsi mieux appréhender les conséquences des options choisies. Toutes les formules de prêt existantes ne sont pas forcément adaptées à votre situation.

Avant de choisir la vôtre, prenez le temps de réfléchir à deux points essentiels :

- **le type de taux** : fixe ou variable. Si vous êtes du genre à préférer la sécurité et à vouloir savoir où vous allez, un prêt à taux fixe vous conviendra parfaitement.

Avec lui pas de surprise. Dès la signature du prêt, vous connaîtrez le taux applicable qui ne variera pas jusqu'à la fin. Avec un prêt à taux variable (ou révisable), le taux d'intérêt est revu périodiquement, en général chaque année à la date anniversaire du prêt. Pour limiter les risques liés à la hausse des taux, privilégiez un prêt à taux variable « capé », qui ne pourra pas fluctuer au-delà d'une certaine limite ;

- **la durée du prêt**. Pour combien de temps envisagez-vous de vous engager ? La réponse dépendra essentiellement de votre apport personnel, du montant emprunté et de votre capacité de remboursement.

Notre conseil : si vous manquez de temps pour faire le tour des banques, vous pouvez bénéficier de l'expertise des courtiers en prêt immobilier.

LES CRITÈRES POUR EMPRUNTER EN 2023

- **Le taux d'endettement** est limité à 35 % des revenus nets de l'emprunteur, avant impôt et assurances de prêt incluse ;
- **La durée de remboursement** ne peut pas excéder 25 ans. Ce délai est prorogé jusqu'à 27 ans pour les ménages qui ont une entrée en jouissance du bien décalée par rapport à l'octroi du crédit. Cela concerne les particuliers qui achètent un bien sur plan (VEFA) ou qui auront des travaux à effectuer avant d'emménager ;
- **un apport personnel** de 10 à 20 % du prix du bien est recommandé.

4^e CLÉ : LES PRÊTS AIDÉS

Le financement ne doit pas être un obstacle à la réalisation de votre projet immobilier. En tant que primo-accédant, vous pouvez sans doute bénéficier des aides publiques à l'accession de votre résidence principale. Quelques exemples :

- **le PTZ (Prêt à taux Zéro)**. Souscrit en complément d'un crédit classique et accordé sous conditions de ressources, il permet de financer jusqu'à 40 % du montant de l'opération ;
- **le PSLA (Prêt Social location-accession)**. Accordé notamment sous conditions de ressources, il permet aux locataires de devenir propriétaires du logement qu'ils louent ;
- **le Prêt Accession Action Logement**. Réservé aux salariés du privé, son montant maximum peut atteindre jusqu'à 40 000 € à un taux préférentiel.

Notre conseil : certaines collectivités ont mis en place des aides spécifiques pour aider les ménages souhaitant accéder à la propriété. Selon le cas, elles prendront la forme d'un prêt à taux réduit ou encore de prime.

“

*LES ACQUÉREURS
ONT DE NOUVELLES
ATTENTES.
POUR 91 %, LA PRÉ-
SENCE D'UN ESPACE
EXTÉRIEUR ET LA
LUMINOSITÉ SONT
DES CRITÈRES IMPOR-
TANTS. SUIVIS PAR LES
PERFORMANCES ÉNER-
GÉTIQUES (90 %) ET
L'AMÉNAGEMENT DE
L'ESPACE (87 %).*

”



LE MOIS DU CHAUFFAGE

du 1^{er} au 30 avril !

En avril, l'association PG - Professionnel du Gaz - en partenariat avec GRDF, invite à faire son ménage de printemps au niveau de son système de chauffage. Profitez du Mois du Chauffage pour :

- Être mis en relation avec des installateurs Professionnels du Gaz (PG) et bénéficier d'un accompagnement ;
- Poser vos questions sur le gaz, le raccordement au réseau de gaz, les aides financières encadrées par l'État ;
- Obtenir des devis en profitant de nombreuses remises sur les équipements gaz.
- Bénéficier du branchement au réseau de gaz offert.

C'est l'occasion de découvrir les atouts de la chaudière gaz Très Haute Performance Énergétique (THPE) ou de la PAC hybride gaz (avec pompe à chaleur air/eau et module gaz).

Source : GRDF

LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

Comment déclarer vos revenus en ligne ?

DATES À RESPECTER

En mai «fais ce qu'il te plaît» mais pense à déclarer les revenus de ton meublé ! Une maxime qui correspond bien au calendrier à respecter par le loueur avec comme date clé le 18 mai pour la télédéclaration. Celle-ci vaut pour les personnes profitant du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) qui déclarent leurs revenus au régime Réel Simplifié. Les adeptes du «print» peuvent adresser leur déclaration papier jusqu'au 3 mai 2023. En revanche, les loueurs qui préfèrent opter pour le régime du Micro BIC reportent les sommes perçues avec leur meublé en même temps qu'ils effectuent leur déclaration de revenus.

REVENUS À DÉCLARER

Les revenus issus de la location de meublés s'apparentent à des bénéfices industriels et commerciaux si les recettes annuelles n'excèdent pas 23 000 € ou qu'elles restent inférieures au total des autres revenus du foyer fiscal.

SOMME À DÉFISCALISER

Si les recettes perçues en 2022 ne dépassent pas 72 600 €, le régime micro-BIC peut s'appliquer. Il autorise un abattement forfaitaire de 50 % sur le bénéfice imposable. Conditionné au même plafond de revenus (72 600 €), le régime de bénéfice réel consiste à déduire des loyers du meublé certaines charges.

Source : immonot.com

BIENS IMMOBILIERS QU'AVEZ-VOUS À DÉCLARER ?

La Direction générale des finances publiques (la DGFIP) vient d'adresser un mail pour informer qu'une nouvelle déclaration incombe aux propriétaires de locaux d'habitation. À effectuer jusqu'au 30 juin 2023, il s'agit de se rendre en rubrique

« **Gérer mes biens immobiliers** » (GMBI), dans son espace personnel, sur le site impots.gouv.fr.

CONSOMMATION



LA FIN DES TICKETS DE CAISSE REPORTÉE

Le 1^{er} avril devait marquer la fin de l'impression automatique des tickets de caisse, factures de carte bancaire, bons de réduction ou encore bons d'achat. Mais, pour cause d'inflation, le ministère de l'Économie et des Finances a préféré reporter cette mesure à l'été 2023.



DUNKERQUE

Des associations de la fédération France Nature Environnement ont déposé une plainte contre le géant de la sidérurgie, ArcelorMittal, pour violations récurrentes des obligations sur les émissions à Dunkerque et Fos-sur-Mer. Selon les associations, ArcelorMittal a exploité des installations classées protection de l'environnement (ICPE) en violation de mises en demeure, mais aussi pour avoir dégradé la qualité de l'air et pollué les eaux. Ils reprochent aux sidérurgistes un rejet important de benzène, poussières et sulfocyanures. Les médias d'investigation Disclose et Marsactu avaient dénoncé en mars des manquements au code de l'environnement malgré le versement d'aides publiques.

Les plaintes ont été déposées à Marseille et à Lille. La FNE avait déjà remporté une affaire en 2021 contre ArcelorMittal pour avoir enfreint la législation sur les émissions de polluants à Fos-sur-Mer.

Suivez-nous sur nos ondes !

DUNKERQUE PLUS PRÈS DE LA NATURE

Depuis le début de l'année, ce sont pas moins de 600 plantations effectuées dans plusieurs quartiers de la ville.

Boulevard de la République, bois Parmentier, quai de Goole, pôle santé du Jeu de Mail, rue des anciens jardiniers... De Malo à Petite-Synthe, le vert est de mise pour le bonheur des yeux mais aussi pour le bien-être des habitants de ces quartiers.

RÉSERVE ET QUOTITÉ

Les 2 inséparables du partage...

Réserve héréditaire et quotité disponible, deux termes qui impactent le règlement d'une succession. Découvrons toute leur portée lorsque l'on envisage la transmission de son patrimoine.

par Marie-Christine Mémoire



Vous souhaitez préparer votre succession et gratifier certaines personnes qui vous sont chères, par le biais d'une donation ou d'un testament. Mais vous devrez rester dans les limites du possible et du légal. Vous devrez tenir compte de la réserve héréditaire et de la quotité disponible.

RÉSERVE ET QUOTITÉ : JAMAIS L'UNE SANS L'AUTRE

Vos biens sont divisés en deux parties bien distinctes :

- la **réserve héréditaire** qui revient obligatoirement à certains de vos héritiers (« héritiers réservataires »). Il vous est interdit de disposer, par donation ou testament, de cette partie de vos biens. Elle leur est réservée. C'est notamment en vertu de ce principe que vous ne pouvez pas déshériter un de vos enfants, même si vos relations avec lui sont des plus mauvaises ;
- la **quotité disponible** correspond à la partie restante. Comme son nom l'indique, vous pouvez en disposer à votre guise au profit de qui bon vous semble : vos héritiers réservataires (qui verront ainsi leur part augmenter), mais aussi des personnes ne faisant pas partie de votre famille.

LES ENFANTS D'ABORD PUIS LE CONJOINT

Tous les enfants ont droit à la réserve héréditaire, qu'ils soient nés de parents mariés ou non ou adoptés.

À SAVOIR : en cas d'adoption simple, l'enfant est héritier réservataire dans la succession de ses parents adoptifs, mais pas dans celle de ses grands-parents adoptifs.

Depuis la loi du 3 décembre 2001, le conjoint est également héritier réservataire, à une double condition :

- que le défunt n'ait pas de descendants (enfants, petits-enfants...) ;
- et, qu'au moment du décès, les époux ne soient pas divorcés.

Si ces deux conditions sont remplies, la loi attribuera à votre conjoint le quart de la succession. Les trois autres quarts pourront être librement légués aux personnes de votre choix.

TOUT DÉPEND DU NOMBRE D'ENFANTS

La répartition entre la réserve et la quotité ne se calcule pas au hasard. Elle varie selon le nombre d'enfants.

RÉPARTITION ENTRE RÉSERVE ET QUOTITÉ EN PRÉSENCE D'ENFANTS		
Le défunt a :	La réserve est de :	La quotité est de :
1 enfant	1/2 du patrimoine	1/2 du patrimoine
2 enfants	2/3 du patrimoine	1/3 du patrimoine
3 enfants et plus	3/4 du patrimoine	1/4 du patrimoine

LE CONSEIL DU NOTAIRE : il est possible d'augmenter la quotité revenant au conjoint par le biais d'une donation entre époux (également appelée donation au dernier vivant) ou d'un testament.

SI LES COMPTES NE SONT PAS BONS...

Si un héritier réservataire ne reçoit pas la part minimale de la succession qui lui est due, il peut demander que les donations ou legs excessifs soient réduits. On parle d'action en réduction.

À noter que sous certaines conditions, un héritier réservataire peut décider de renoncer par avance à son droit de bénéficier de la réserve héréditaire, et donc de renoncer à son action en réduction. Cette décision, appelée renonciation anticipée à l'action en réduction, sera matérialisée dans un acte authentique signé par deux notaires. Cette renonciation devra être faite au profit d'un ou de plusieurs bénéficiaires déterminés : il peut s'agir d'un autre héritier réservataire ou d'une personne extérieure à la famille.

À SAVOIR : renoncer à l'action en réduction ne signifie pas renoncer à la succession. La personne qui a fait cet acte conserve sa qualité d'héritier.

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



BIERNE 330 000 €

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

ENSEMBLE IMMOBILIER avec et sur 6.469 m² de terrain Comprenant : 1°) maison à usage d'habitation à rénover, belle superficie habitable, 2°) - Garage 3°) - Bâtiments Terrain Nombreuses possibilités RÉF W3796

394 112  

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



BOLLEZEELE 179 192 €

170 000 € + honoraires de négociation : 9 192 €
soit 5,41 % charge acquéreur

Au calme d'un quartier à proximité immédiate du centre, comprenant de semi plain-pied, un hall d'entrée, salon-séjour ouvert sur la cuisine, salle de bains, salle d'eau, chambre, à l'étage : trois chambres et grenier. Cave, remise, terrasse et jardin clos. RÉF W3792

176 27  

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



CAPPELE BROUCK 106 240 €

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

Belle parcelle en lotissement à proximité de l'axe Dunkerque/Saint-Omer sur 905m² viabilisée. 24 mètres de façade RÉF W3790

DPE exempté 

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



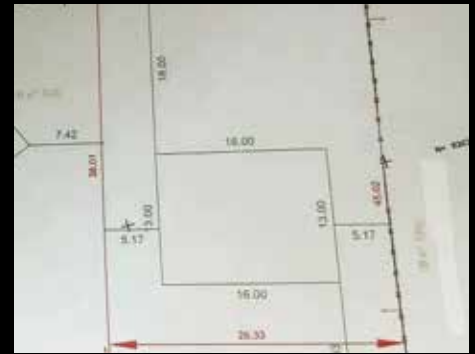
DUNKERQUE 153 517 €

145 000 € + honoraires de négociation : 8 517 €
soit 5,87 % charge acquéreur

Ds quartier calme & très rech proche DK, maison d'env 100 m², comp : RDC : Entrée, WC - Gge (24 m²) - Chbre (10,25 m²) - Sdbs av baign & douche (5 m²) - Cuis d'été (12,55 m²) s/extension 1er : Palier - Chbre av point d'eau (9,50 m²) - Salon-séjour (25,85 m²) Balcon Ouest - Cuis (7,30 m²) 2è : Chbre de 13 m² RÉF S5159



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



SOCX 210 000 €

200 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Terrain constructible rectangulaire avec une façade de 26 mètres sur une profondeur de 45 mètres, surface d'environ 1250 m². Situé hors lotissement à proximité du centre et du secteur du Parc. Bonne situation dans un cadre verdoyant avec une exposition SUD. Zone UA2 Pas de coefficient d'occupation des sols. RÉF S5121

DPE exempté

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



ST SYLVESTRE CAPPEL 250 000 €

240 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 4,17 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE : Bonne construction en TBE 1^{er} étage : sal - séj (Chem FdeB insert), salle bs, cuisine aménagée avec balcon W.C, chambre avec dressing 2nd étage : 2 chambres avec rangements, salle d'eau, bureau - salle de jeux, grenier Rez de chaussée : gde pièce de 35 m² (poss. local prof. studio ...) Garage, jardin RÉF W3739

191 41  

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



STEENE 127 500 €

120 000 € + honoraires de négociation : 7 500 €
soit 6,25 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE. Au Grand Millebrugghe, maison traditionnelle à rafraichir : entrée, séjour, salle à manger, bureau, salle d'eau, arrière cuisine, buanderie - à l'étage : deux chambres, grenier possibilité chambre. Remise, jardin sud. En supplément : possibilité d'acquérir un garage 2 voitures avec jardin à 100 mètres. RÉF W3787

345 88  

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



DUNKERQUE 168 922 €

160 000 € + honoraires de négociation : 8 922 €
soit 5,58 % charge acquéreur
IDEAL ARTISAN OU PROFESSION
LIBERALE Quartier calme, maison d'habitation avec un local commercial. Maison composée : entrée, séjour de 35 m², cuisine aménagée de 11 m², véranda, sdb. Et., 3 chs (15,45 m²/15,50 m²/18 m²), grenier. Local 45 m², garage, jardin expo EST. Travaux à prévoir. RÉF S5117

318 61
kWh/m².an kgCO2/m².an

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



DUNKERQUE 181 200 €

172 000 € + honoraires de négociation : 9 200 €
soit 5,35 % charge acquéreur
ROSENDAEL Maison à proximité de toutes les commodités, elle comprend : Au rdc : Entrée, WC, séjour de 26 m² et une cuisine de 6,70 m². A l'étage : Palier, 3 cs (12,70 m²/9,75 m²/9,75 m²) sdb (3,80 m²) avec douche et lavabo. Cave, grenier avec accès par trappe. Cour avec accès au garage + parking. RÉF S5167

254 43
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
Idéalement placé entre DK centre & MALO Plage, au 2^e Etage d'1 résid. av ascr, Bel Apt F5 lumineux de 97,25 m² av Terrasse Plein Sud, comp : Entrée (10,57) - Salon-séjour av cuis équipée ouverte (44,10) - Dégt - Sdbs av douche (4,46) - wc - 3 Chbres (12,48 - 9,78 - 9,34) Cave & Emplt Parking Chauff collectif RÉF S5113

180 69
kWh/m².an kgCO2/m².an

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



DUNKERQUE 390 000 €

380 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 2,63 % charge acquéreur
STADE TRIBUT - ROSENDAEL Quartier recherché, Bel étage compr. : Ent., garage 40 m², atelier, chaufferie. Jardin SUD. Et. : Palier, séjour de 55 m², cuisine aménagée (12 m²), buanderie. 4 chs (20 m²/15 m²/15 m²/11 m²), sdb (11 m²) avec douche et baignoire mezzanine de 23 m² et grenier aménageable RÉF S5147

134 31
kWh/m².an kgCO2/m².an

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



DUNKERQUE 560 000 €

550 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 1,82 % charge acquéreur
Magnifique Pav indiv de 248 m² en semi plain-pied sur un très beau jardin arboré de plus de 2.000 m² à l'abri des regards, RDC : Entrée - wc - Bureau - Salon-séjour (P. chêne, Chfdb insert) av cuis éq ouv (l'ens 53,15 m²) - Véranda Sud Ouest de 40 m² donnant sur le jardin Cellier - Chbre av point d'eau (21,15 m²) Ba... RÉF S5146

234 7
kWh/m².an kgCO2/m².an

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



WORMHOUT Loyer 570 €/mois CC

dont charges 70 €
+ dépôt de garantie 500 €
Surface 50m²

Local commercial ou bureau en périphérie du centre d'une surface d'environ 50m². En bon état général (autres commerces de part et d'autre) Parking. RÉF W3800

DPE
exempté



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



WORMHOUT Loyer 670 €/mois CC

dont charges 70 €
+ dépôt de garantie 1 200 €
Surface 87m²

Centre ville local commercial ou professionnel d'une surface totale de 87m². RÉF W3791

155 23
kWh/m².an kgCO2/m².an



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



DUNKERQUE 270 000 €

260 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,85 % charge acquéreur
ROSENDAEL : MAISON de 96 m² baignée de lumière av 1 seule mitoyenneté ds quartier très rech proche DK, comp : Entrée - wc - Salon-séjour av Cuis éq ouv (35,77 m²) 1^{er} (DB) : Palier- 3 Chbres (14,70-13,15-9,22 m²) - Sdbs av baign (4,20 m²) 2^e : Chbre de 15 m² Cave Jardin N.Ouest RÉF S5160

277 45
kWh/m².an kgCO2/m².an

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

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

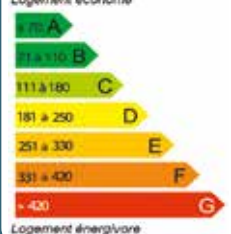
Il est, à ce titre,
**un intermédiaire
de choix**
entre les vendeurs
et les acquéreurs



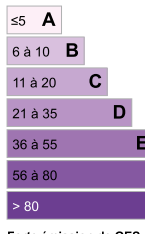
Plus d'informations
sur www.immonot.com

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)



Faible émission de GES



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 Mémoire
S. Swiklinski
Graphisme : S. Zilli - **Maquette** A. Bouchaud
Petites annonces : F. Martins
fmartins@immonot.com - Tél. 05 55 73 80 28
Iconographie : Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre)
Impression : IMPRIMATUR - 87000 Limoges
Diffusion : Étude Trotin, Couvelard-Vidor, Fauquet & Deleplanque -
Étude Saint-Maxin, Pottiez, Drouart & Delvart

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](http://www.immonot.com) sont certifiés qualité ISO
9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.



TETEGHEM COUDEKERQUE VILLAGE

360 000 €

350 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit **2,86 % charge acquéreur**
CHAPEAU ROUGE - Pavillon compr. : Au
rdc : Entrée, vestiaire et wc, séjour lumineux
de 42 m² avec CFDB, cuisine aménagée (14
m²), arrière cuisine (9 m²), garage. Etage :
Palier (7,90 m²), bureau (9,70 m²), 3 chs
(11,80 m²/13,10 m²/12,50 m²), dressing (4
m²), sdb (7,40 m²) avec baignoire. Terrasse,
jardin, parking. RÉF S5144

247 33 D I
kWh/m².an kgCO2/m².an
03 28 66 60 22
negociation.59187@notaires.fr

WORMHOUT

122 100 €

115 000 € + honoraires de négociation : 7 100 €
soit **6,17 % charge acquéreur**
EN EXCLUSIVITE CHEZ VOTRE NOTAIRE
: Maison, à rénover, avec et sur 500 m² de
terrain comprenant : Entrée, salon - séjour,
cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc
Grand grenier aménageable sur la totalité
Atelier - dépendance - garage RÉF W3781

379 45 F I
kWh/m².an kgCO2/m².an
03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr

WORMHOUT

280 000 €

270 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit **3,70 % charge acquéreur**
Dans quartier résidentiel, pavillon lumi-
neux de semi-plain-pied : hall d'entrée,
salon-séjour, cuisine aménagée, cellier, 2
chambres, salle de bains à l'étage : mezza-
nine, trois chambres, salle de bains Garage,
parking en enrobé, jardin orienté sud/
ouest Le tout en excellent état d'entretien.
RÉF W3742

221 18 D I
kWh/m².an kgCO2/m².an
03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr

ZEGERSCAPPEL

168 900 €

160 000 € + honoraires de négociation : 8 900 €
soit **5,56 % charge acquéreur**
Au village, vaste maison composée d'un
salon-séjour-cuisine 37m², au premier étage
: trois chambres, salle de bains, au second :
combles aménagés en deux chambres dont
une avec possibilité salle d'eau. Cour cou-
verte, garage avec remise. RÉF W3798

225 45 D I
kWh/m².an kgCO2/m².an
03 28 62 98 31
office59187.wormhout@notaires.fr

ZUYDCOOTE

184 200 €

175 000 € + honoraires de négociation : 9 200 €
soit **5,26 % charge acquéreur**
Maison centre avec 2 mitoyennetés. Au
RDC : Ent., salon (16,80 m²) carrelé, cui-
sine aménagée (10 m²), véranda (18 m²),
SDB avec douche, WC, ch de 10 m². Etage :
Palier, salle d'eau, 2 chs (10,40 m²/16,45
m²). Grenier aménageable. Extérieur, belle
terrasse avec jardin exposition OUEST
RÉF S5168

204 35 D I
kWh/m².an kgCO2/m².an
03 28 66 60 22
negociation.59187@notaires.fr

Les coups de cœur du mois



ESQUELBECQ (59)

240 000 €

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

Authentique fermette sans mitoyenneté à rénover, à proximité des écoles et des commerces construite sur 1500m² composée de : salle à manger - coin cuisine, salon-séjour, bureau, chambre, salle de bains, cellier, grenier sur toute la surface.

320 kWh/m².an 62 kgCO₂/m².an **E**

Les + : dépendance de 65m² avec garage atelier, ancien four à pain. beau jardin arboré.

Réf. W3799

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

WORMHOUT (59)

365 000 €

355 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 2,82 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ. Pavillon récent situé dans une rue calme à prox. immédiate des écoles et des commerces. Avec Hall, salon-séjour-cuisine équipée 57m² avec accès sur la terrasse exposée sud, buanderie, bureau. Etage : 4 chambres dont une avec dressing, salle de bains, salle d'eau, wc.

125 kWh/m².an 25 kgCO₂/m².an **C**

Les + : garage, parking, jardin, abri de jardin.

Réf. W3797

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



EXCLUSIVITÉ

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 !