

NOTIMAG IMMONOT

LA SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE VOTRE NOTAIRE

LOCATION SAISONNIÈRE

Votre bien a du potentiel !

PROJET IMMOBILIER Cumulez les bons points en 2025 !

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE Mon coup de pouce chauffage



Malo les Bains© Stéphane

UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE PROJET IMMOBILIER

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

350 avenue du stade - 59378 DUNKERQUE

Tél. 03 28 66 89 22


Notaires
de France

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

124 avenue du Large - 59375 DUNKERQUE

Tél. 03 28 66 60 22

BEL EMPLACEMENT

OFFICE NOTARIAL

TROTTIN, COUVELARD-VIDOR, FAUQUET, DELEPLANQUE & BEYAERT



350 avenue du Stade - Dunkerque

Nouvelle adresse depuis janvier 2024

Situé au 350 avenue du Stade à DUNKERQUE, 12 Place Henri Billiaert à BERGUES et 11 Grand'Place à BOLLEZEELE, l'office notarial Trottin, Couvelard-Vidor, Fauquet, Deleplanque et Beyaert se compose de 5 notaires et une trentaine de collaborateurs. 6 experts et négociateurs en immobilier vous conseillent.



ÉDITO

LE DON DES LIENS DU SANG

Geste qui témoigne d'une belle générosité, le don du sang permet de sauver des vies en raison de maladies ou d'accidents...

Une chaîne de solidarité qui vient aussi de se renforcer dans l'immobilier avec le vote du budget 2025... Depuis le 1^{er} janvier 2025, les dons familiaux se voient encouragés pour aider les jeunes générations à se loger...

Les aînés peuvent en effet transmettre à leurs enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, ou à défaut de descendant à un neveu ou une nièce, jusqu'à 100 000 € par donateur. Cette donation profite d'une exonération de droits de mutation à titre gratuit.



De son côté, le donataire – le bénéficiaire – peut recevoir jusqu'à 300 000 € au total provenant de différents membres de

Corinne COUVELARD
Notaire à Dunkerque

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



DES ÉQUIPES DE PROFESSIONNELS



Laurie BENITO
Négociatrice



Sylvie BOZZA
Négociatrice



Maryse WHITEHEAD
Négociatrice



Jack DANEL
Négociateur

DISPONIBLES au 03 28 51 98 00

- 350 avenue du stade 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

POUR VOTRE NOTAIRE



OFFICE NOTARIAL SAINT-MAXIN, POTTIEZ, DROUART & DELVART

124 avenue du Large - Dunkerque



Nouvelle adresse depuis mars 2024

Désormais implanté au 124 avenue du Large à DUNKERQUE et au 63 Place du Général de Gaulle à WORMHOUT, l'office DKW Conseil compte 6 notaires et une trentaine de collaborateurs. 4 négociateurs immobiliers mettent à profit leur expérience pour vous accompagner dans vos projets immobiliers.

sa famille. À une condition toutefois, il faut que le ou les montants reçus se destinent à l'acquisition de sa résidence principale ou à la rénovation de son logement d'habitation.

Voilà un geste qui permet d'améliorer des parcours résidentiels et traduit une belle unité familiale. L'argent transmis peut servir d'apport personnel, tout comme un terrain transmis sert à faire construire sans avoir à financer cette fraction du coût d'un projet immobilier.

Pour profiter des dons défiscalisés, il faut se mobiliser jusqu'au 31 décembre 2026 car la mesure doit prendre fin à cette date.

Il faut aussi se rapprocher de son notaire qui assure cette transmission familiale !



Valérie DROUART
Notaire à Dunkerque



DE L'IMMOBILIER À VOTRE ÉCOUTE...



Brigitte ACHE
Négociatrice



Nathalie LANIEZ
Négociatrice



Thierry CROO
Négociateur



Ludovic CYS
Négociateur

DISPONIBLES au 03 28 66 56 90

- 124 avenue du large 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

Nouveaux locaux à **Dunkerque** • Bureau annexe à **Wormhout**

Depuis mars 2024, notre étude vous accueille dans ses nouveaux bureaux à Dunkerque.

Retrouvez-nous au 124 avenue du Large,
Section de Malo-les-Bains.



Immeuble avec parking privé et ascenseur.

Desservi par les lignes de bus C1/C3. Arrêt : Avenue du Large.

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



ARNEKE 189 462 €

180 000 € + honoraires de négociation : 9 462 €
soit 5,26 % charge acquéreur

Située au coeur d'un charmant village, maison à moderniser offrant un bel espace de vie au rdc avec hall d'entrée, salon-séjour, cuisine, chambre ou bureau, cellier, à l'étage : 2 chambres et grenier aménageable. Garage, dépendances et jardin exposé sud Coût annuel d'énergie de 2460 à 3380€ - année réf. 2023.* RÉF W3963

277 9 E
KWh/m² an kgCO2/m² an

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



BAILLEUL 20 000 €

17 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €
soit 17,65 % charge acquéreur

CENTRE VILLE - Centre ville (rue de Cassel) garage individuel dans petite batterie à proximité immédiate du centre ville. RÉF W3968

DPE
exempté

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



COUDEKERQUE BRANCHE

Loyer **745 €/mois CC** dont charges 80 €
+ honoraires charge locataire 1 330 €
+ dépôt de garantie 665 € - Surface 51m²

Local Commercial à louer sur la Place LECLERCQ à Coudekerque-Branche. Idéal pour professions libérales, ce local en Rez de chaussée est composé d'une entrée pouvant être utilisée comme salle d'attente, puis 4 bureaux. WC séparé. Chauffage individuel au Gaz Fenêtre Double Vitrage PVC et Volets roulants PVC électrique... RÉF S5334

DPE
vierge

03 28 66 09 48
geoffrey.witasse.59187@notaires.fr



DUNKERQUE 89 773 €

84 500 € + honoraires de négociation : 5 273 €
soit 6,24 % charge acquéreur

SAINT POL SUR MER Au 5^e Etage d'une résidence sécurisée avec ascenseur, bel APT F3 de 69,70 m², comprenant : Entrée + Dégagement (6,55 m²) - Salon-séjour 25,30 m² avec Balcon Sud - Cuisine équipée (9,65 m²) - 2 Chambres (11,35 - 10,35 m²) - Salle de bains av... Coût annuel d'énergie de 2470 à 3400€ - année réf. 2023.* RÉF S5294

407 89 F
KWh/m² an kgCO2/m² an

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



CASSEL 106 240 €

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

Idéal investisseur, authentique maison casseloise occupée par locataire, loyer annuel de 6600.00€ composée d'un séjour-cuisine donnant sur une cour ensoleillée, toilettes, au premier étage : une chambre, une salle de bains, toilettes, au second : 2 chambres. Coût annuel d'énergie de 1500 à 2080€ - année réf. 2023.* RÉF W3960

295 9 E
KWh/m² an kgCO2/m² an

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



BOLLEZEELE 375 000 €

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

Dans Village à proxi : Pavillon de semi plain-pied sur 3500m², un plan d'eau, terrain de boules, poulailler, jardin, 2 garages. Comprendant : Entrée, salon séjour, pergola récente, cuisine aménagée, chambre, salle de bains, à l'étage : 2 chambres, grenier isolé. Coût annuel d'énergie de 2090 à 2910€ - année réf. 2023.* RÉF W3948

148 32 D
KWh/m² an kgCO2/m² an

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



COUDEKERQUE BRANCHE

179 192 €

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

SAINTE GERMAINE - Quartier Sainte Germaine, bel-étage en briques comp. : Au rdc : Ent., bureau (16 m²), garage, salle d'eau. Etage : Palier, WC, séjour de 23,25 m², cuisine (5 m²) aménagée, véranda 15 m². Palier, 3 chs (8,80 m²/10,30 m²/10,30 m²), SDB. Grenier, cave, jardin expo... Coût annuel d'énergie de 4190 à 5710€ - année réf. 2021.* RÉF S5324

386 104 G
KWh/m² an kgCO2/m² an

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



DUNKERQUE 127 488 €

120 000 € + honoraires de négociation : 7 488 €
soit 6,24 % charge acquéreur

Ds le centre de DUNKERQUE, proche du Port, APT F2 de 54,71 m² en rdc avec grande cave 23 m². Entrée indépendante sur Séjour avec cuisine équipée (34,23 m²) - Cellier (2,82 m²) - Chambre (12,32 m²) - Salle de bains av douche (5,34 m²) Grande cave carrelée de 2... Coût annuel d'énergie de 1450 à 2000€ - année réf. 2023.* RÉF S5329

327 kWh/m² an 30 kgCO₂/m² an



03 28 66 56 90

negociation.59187@notaires.fr



DUNKERQUE 148 382 €

140 000 € + honoraires de négociation : 8 382 €
soit 5,99 % charge acquéreur

MALO LES BAINS - Vous souhaitez un pied à terre sur MALO LES BAINS cet appartement type F1 de 36,71 m² avec vue sur les Dunes et la mer situé dans une petite résidence récente avec ascenseur est le bien idéal, il est composé d'un Hall d'entrée (3,48 m²) - wc (2,63 m²) - Salon-sé... Coût annuel d'énergie de 480 à 690€ - année réf. 2023.* RÉF S5322

117 kWh/m² an 21 kgCO₂/m² an



03 28 66 56 90

negociation.59187@notaires.fr



DUNKERQUE 330 000 €

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

Emplacement idéal pour ce local de 266 m² en angle de rue tout proche du centre ville et des axes routiers. Belle luminosité, gde vitrine donnant sur 2 rues, accès handicapé, espace modulable à souhait. Idéal restauration, bureaux, locaux pr activité prof médicale, nbreuses possibilités... Accès sur les 2 rues, vue ... RÉF S5221

DPE
Vierge

03 28 66 56 90

negociation.59187@notaires.fr



ESQUELBECQ 339 000 €

330 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €
soit 2,73 % charge acquéreur

En campagne, ferme ± 2ha 50 de terrain comprenant : 1°) - Maison à usage d'habitation à rénover se composant - 2°) - un hangar d'une superficie de ± 350 m² 3°) - anciennes étables avec possibilité de changt de destination. (gîte, salle...) Cour, jardin, pâture Coût annuel d'énergie de 2760 à 3800€ - année réf. 2023.* RÉF W3966

370 kWh/m² an 12 kgCO₂/m² an



03 28 62 98 31

office59187.wormhout@notaires.fr



HERZEELE 158 652 €

150 000 € + honoraires de négociation : 8 652 €
soit 5,77 % charge acquéreur

Maison ancienne, idéalement située à prox. du centre surface habit. de 135m² parfaitement adaptée pour une famille souhaitant apporter leur touche personnelle. Elle dispose d'un jardin pour profiter des moments de plein air et d'un atelier pour les bricoleurs. Coût annuel d'énergie de 3580 à 4910€ - année réf. 2023.* RÉF W3961

276 kWh/m² an 54 kgCO₂/m² an



03 28 62 98 31

office59187.wormhout@notaires.fr



DUNKERQUE 127 488 €

120 000 € + honoraires de négociation : 7 488 €
soit 6,24 % charge acquéreur

PLAGE - Beau studio meublé de 29,33 m² comprenant séjour très lumineux, une cuisine aménagée, un cellier, une salle de bains avec douche et WC. L'ensemble du studio est parqueté Vue mer Actuellement loué 590 euros par mois charges de 30 euros mensuelles Coût annuel d'énergie de 910 à 1260€ - année réf. 2021.* RÉF S5323

383 kWh/m² an 12 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

Emplacement idéal sur MALO LES BAINS pour ce fonds de commerce de Café, tabac, loto, bimbeloterie... Grande vitrine angle de rue, facilité de stationnement, belle surface d'exploitation : 173 m² avec espace café tabac, salle repas, espace billard. Mobilier récent et contemporain Bureau à l'arrière, cuisine, WC, ves... RÉF S5269

03 28 66 56 90

negociation.59187@notaires.fr

immo not

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



MERCKEGHEM 189 462 €

180 000 € + honoraires de négociation : 9 462 €
soit 5,26 % charge acquéreur

Nombreuses possibilités (habitation, commerce avec possib. achat licence 4 ou investissement) pour cette maison avec ses dépendances construite sur 1150m² environ, hangar de 60m² et appentis, étable, un gge de 40m², une cour en bitume et un jardin avec une vue... Coût annuel d'énergie de 3860 à 6270€ - année réf. 2023.* RÉF W3959

280 54 E

kWh/m².an kgCO₂/m².an

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



WORMHOUT 158 652 €

150 000 € + honoraires de négociation : 8 652 €
soit 5,77 % charge acquéreur

A proximité immédiate du centre, grande maison à moderniser avec jardin composée d'un hall d'entrée, salon-séjour, grande cuisine, salle d'eau, à l'étage : quatre chambres. Cave au sous-sol. Idéal investisseur ou 1er achat. Coût annuel d'énergie de 2070 à 2830€ - année réf. 2021.* RÉF W3907

242 45 D

kWh/m².an kgCO₂/m².an

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



WORMHOUT 250 000 €

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

Charmant pavillon individuel de plain-pied, idéalement situé dans un quartier résidentiel de Wormhout. Surface habitable d'environ 100m². Il dispose de 4 chambres, un garage et d'un beau jardin pour toutes les activités en extérieur sur 800m²environ. Coût annuel d'énergie de 1640 à 2280€ - année réf. 2023.* RÉF W3956

247 7 D

kWh/m².an kgCO₂/m².an

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



SPYCKER 148 382 €

140 000 € + honoraires de négociation : 8 382 €
soit 5,99 % charge acquéreur

Beau terrain à bâtir hors lotissement avec 30 mètres de façade. Viabilisé. Exposition plein sud . RÉF W3958

DPE
exempté

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



TETEGHEM COUDEKERQUE VILLAGE 535 600 €

520 000 € + honoraires de négociation : 15 600 €
soit 3 % charge acquéreur

TETEGHEM dans quartier très calme : MAGNIFIQUE PAVILLON INDIVIDUEL baigné de lumière ; 184 m² habitables sur 910 m² de terrain, comprenant : rdc : Hall d'entrée cathédrale de 14 m² donnant sur Salon-séjour toutes expositions de 55 m² avec sa cheminée, Cuisine ... Coût annuel d'énergie de 2760 à 3780€ - année réf. 2023.* RÉF S5305

170 35 D

kWh/m².an kgCO₂/m².an

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



TETEGHEM COUDEKERQUE VILLAGE 901 250 €

875 000 € + honoraires de négociation : 26 250 €
soit 3 % charge acquéreur

Quartier très calme, pavillon de 2002 Au RDC : Grde ent. avec vestiaire, WC, buanderie et chaufferie, Séjour 63 m², SAM 21,50 m², cuisine A & E, bureau, suite parentale 41 m² avec dressing. Et. Mezzanine 50 m², 3 chs ((15,85 m²/17,23 m²/19,25 m²), 2 sdb, wc. T... Coût annuel d'énergie de 2400 à 3300€ - année réf. 2021.* RÉF S5281

121 19 C

kWh/m².an kgCO₂/m².an

03 28 66 60 22
negociation.59187@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

Les coups de cœur du mois



CROCHTE (59)

427 450 €

415 000 € + honoraires de négociation : 12 450 €
soit 3 % charge acquéreur

Dans un village à prox de Bergues, Pavillon moderne en très bon état. Comprenant : Entrée, salon-séjour-cuisine équipée cellier, cave. A l'étage : palier, 4 chambres, salle de bains. Garage 22m². Terrasse S/O - Coût annuel d'énergie de 1330 à 1850€ - année réf. 2023.*

109 kWh/m².an 3 kgCO₂/m².an **B**

Les + : abri de jardin, terrain arboré et clôturé avec portail

Réf. W3967

Contact : Mme ACHTE et M. CROO

Tél. 03 28 62 98 31



DUNKERQUE (59)

220 000 €

210 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 4,76 % charge acquéreur

Contact : Mme LANIEZ

Tél. 03 28 66 56 90

211 kWh/m².an 6 kgCO₂/m².an **D**

Les + : cave, garage fermé

Réf. S5339



Corinne COUVELARD,
notaire à Dunkerque

« J'INVITE LES
SOIXANTENAIRES
DISPOSANT D'UN
PATRIMOINE IMPORTANT
À ORGANISER
LA TRANSMISSION DE
LEURS BIENS. »

Au programme du budget 2025, la solidarité familiale et les priorités environnementales qui encouragent les projets immobiliers. Corinne Couvelard et Vincent Delvart, notaires à Dunkerque, exposent les sujets à maîtriser pour vendre, acheter, donner...

Le contexte budgétaire mérite toute votre attention ! Que vous vous trouviez dans les rangs des acquéreurs ou des vendeurs, vous allez puiser des enseignements clés pour mener votre projet immobilier. Ils proviennent de la loi de finances 2025 et méritent d'être bien explicités. En effet, ils peuvent vous indiquer des orientations... Pour adopter la bonne méthodologie, suivez les conseils de maîtres qui connaissent le sujet. Corinne COUVELARD informe les primo accédants et Vincent DELVART les propriétaires.

PROGRAMME DES PRIMO ACCÉDANTS

EN QUOI LE NOUVEAU PTZ OUVRE-T-IL PLUS DE PORTES ?

Corinne COUVELARD : Le PTZ (prêt à taux zéro) vient d'être assoupli pour faciliter le parcours résidentiel des primo accédants. Son extension à tout le territoire rend possible la construction de maison individuelle et l'achat de logement neuf en immeuble collectif, aussi bien dans les zones urbaines que rurales. De plus, le PTZ autorise toujours l'acquisition dans l'ancien, à condition d'effectuer des travaux de rénovation énergétique à hauteur de 25 % du coût du projet. La durée de remboursement du prêt va jusqu'à 25 ans. Cette version du PTZ poursuit un double objectif : aider les primo-accédants et encourager la construction individuelle. Un projet dans le neuf peut être mené dans un contexte plus favorable qu'au cours de la période post covid. À cette époque, la flambée du coût des matériaux et des constructions avaient fortement réduit le pouvoir d'achat des ménages. Désormais, avec le manque de logements dans le Dunkerquois - environ 9 000 rien qu'à Malo-les-Bains, un projet de construction individuelle s'avère une bonne option afin de se loger. Pour l'achat d'un terrain à bâtir, il faut un budget de 50 000 à 100 000 €.

PROJET IMMOBILIER

Cumulez les bons points en 2025 !



COMMENT LES JEUNES ACHETEURS PEUVENT-ILS PROFITER DE LA SOLIDARITÉ FAMILIALE AVEC LES DONS DÉFISCALISÉS ?

Corinne COUVELARD : Précisons que les dispositifs de donations et dons défiscalisés demeurent. Ainsi, chaque parent peut donner jusqu'à 100 000 € à son enfant sans taxation. De plus, l'abattement de 31 865 € pour les dons manuels exceptionnels existe toujours. Ainsi, un couple de parents peut transmettre jusqu'à 263 730 € à chacun de ses enfants en franchise d'impôt. J'incite les clients à organiser la transmission de leur bien pour leur éviter des frais importants au règlement de leur succession. Par ailleurs, la loi de finances 2025 introduit une exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit sur les donations en espèces, jusqu'à 100 000 € par donateur. Cela concerne les dons aux enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants ou, à défaut de descendance, à un neveu ou une nièce. Attention, cette exonération s'applique seulement si l'argent sert exclusivement à l'achat d'une résidence principale, à la construction d'un logement ou à la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans l'habitation principale.

Le bénéficiaire doit conserver le bien au moins trois ans et utiliser les fonds dans un délai de six mois après la donation. En vigueur du 1^{er} avril 2025 au 31 décembre 2026, ce dispositif répond à plusieurs conditions qui doivent être mentionnées dans les actes notariés.

QUELS ACQUÉREURS VONT SUBIR LA HAUSSE DES FRAIS DE NOTAIRE ?

Corinne COUVELARD : Je précise que l'expression « frais de notaire » constitue un abus de langage, car il s'agit de taxes perçues par l'État lors d'un achat immobilier, parlons plutôt de « frais d'acquisition ». L'augmentation adoptée concerne la part départementale. Elle peut passer de 4,5 % à 5 % sur décision de chaque département. Cela représente un surcoût de 500 € par tranche de 100 000 €. Cette hausse limitée peut tout de même peser sur les budgets serrés... Bonne nouvelle pour les primo-acquéreurs, propriétaires de leur logement depuis 2 ans, ils sont exonérés. Soulignons que le département du Nord n'a pas encore appliqué l'augmentation.

QUE CONSEILLEZ-VOUS AUX PARTICULIERS ?

Corinne COUVELARD : Ces mesures budgétaires 2025 encouragent les projets immobiliers. De plus, les acheteurs doivent profiter des taux d'intérêt baissiers. Les banques exigent moins d'apport personnel et acceptent même de financer 100 % du projet, si les emprunteurs disposent d'une épargne significative. De plus, les dons et donations défiscalisés conservent leur attractivité. J'invite donc les soixantaines à organiser la transmission de leurs biens. Un patrimoine immobilier peut être imposé à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) lorsqu'un couple possède sa résidence principale à Malo-les-Bains et que chacun hérite des biens de ses parents par exemple.

Une transmission ne conduit pas à se déposséder... Certes il faut disposer de ressources financières pour assumer le coût d'un Ehpad éventuellement... Cependant, une part du patrimoine peut être mise à profit pour aider les enfants qui doivent financer un logement. Actuellement, un couple de trentenaires doit travailler à deux pour être en capacité de devenir propriétaire. D'où l'intérêt de transmettre dans la mesure de ses possibilités pour aider les siens et conserver l'usufruit pour profiter de ses biens et d'éventuels revenus locatifs. J'insiste sur l'intérêt d'être bien conseillé pour optimiser la transmission et éviter des droits de mutation conséquents qui pénalisent parents et enfants.

PROGRAMME DES PROPRIÉTAIRES

QUELS CHANGEMENTS LES DIAGNOSTICS ENTRAÎNENT-ILS POUR LES PROPRIÉTAIRES DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE ?

Vincent DELVART : Depuis le 1^{er} janvier 2025, la vente d'une maison classée E au titre du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) oblige le propriétaire à réaliser un audit énergétique (avant la mise en vente sachant que l'acheteur doit en avoir connaissance dès la première visite). Une obligation qui s'inscrit dans la continuité des mesures mises en place en avril 2023 pour les biens classés F et G.

Ce diagnostic supplémentaire, comme tous les autres, constitue une charge financière pour le vendeur mais peut aussi entraîner un blocage de la vente et augmenter le risque de rétractation de l'acquéreur...

Autre nouveauté, tous les logements en location classés G par le DPE sont considérés comme non décents. Ils ne peuvent donc plus être loués. Cette mesure ne concerne pas les locations en cours. Mais elle s'applique aux nouveaux contrats et aux tacites reconductions ou aux renouvellements de baux. Pour maintenir leur bien sur le marché locatif, les propriétaires bailleurs sont donc contraints de les rénover pour en améliorer la performance énergétique ou alors pour les vendre.



Vincent DELVART, notaire à Dunkerque

« POUR MAINTENIR LEURS BIENS CLASSÉS G SUR LE MARCHÉ LOCATIF, LES PROPRIÉTAIRES SONT CONTRAINTS DE LES RÉNOVER. »

En conclusion, il est essentiel que chaque propriétaire anticipe et se prépare pour éviter des complications lors de la mise en vente. Nos études sont à leur disposition pour les accompagner dans ces démarches.

COMMENT LES PROPRIÉTAIRES DE MEUBLÉS DE TOURISME À DUNKERQUE SONT-ILS IMPACTÉS PAR LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION ?

Vincent DELVART : La loi de finances réduit les avantages fiscaux des LMNP (loueur en meublé non professionnel). Le régime fiscal très favorable dit « micro-BIC » appelé parfois « niche fiscale AirBnB » voit son seuil d'application fortement abaissé. Pour les meublés non classés, l'ancien abattement de 50 % dans la limite de 77 700 € passe à 30 % dans la limite de 15 000 € de revenus locatifs annuels. Ce seuil peut être atteint pour certains biens de moyenne ou de haute gamme sur Dunkerque. La fiscalité n'est alors plus forfaitisée mais est établie suivant les normes comptables avec des amortissements du bien. Le recours à un expert-comptable pour établir la déclaration s'imposera souvent.

QUE RÉSERVE LA RÉFORME DES PLUS-VALUES AUX VENDEURS ?

Vincent DELVART : Dans la mesure où un amortissement aura été comptabilisé, la valeur du bien pour le calcul de l'impôt de plus-value sera minorée, ce qui s'avère défavorable. À prix de vente égal, l'impôt de plus-value prélevé sur le prix de vente sera beaucoup plus important pour les propriétaires ne relevant plus du régime « micro-BIC » que pour ceux qui en bénéficieront encore. Désormais les amortissements qui auront été déduits pendant la période de location seront réintégrés dans l'assiette de la plus-value imposable. Un réexamen des stratégies d'investissement de certains propriétaires sera utile.

Location saisonnière

Votre bien a du potentiel !



Transformer un bien immobilier en source de revenus grâce à la location saisonnière est une opportunité qui séduit de nombreux investisseurs. Avec des réservations régulières, des loyers attractifs et la liberté de disposer de son logement selon ses envies, cette formule a de quoi faire rêver.

par Marie-Christine Ménoire

FAUT-IL SE LANCER EN 2025 ?

La location saisonnière reste un beau projet, à condition d'être bien préparé. Entre la gestion des voyageurs, l'entretien du logement et les obligations administratives et fiscales, il s'agit d'une activité à part entière. Pour maximiser ses gains, mieux vaut bien choisir son emplacement, optimiser la gestion de son bien et rester vigilant face à l'évolution des règles. Les villes touristiques restent des valeurs sûres, mais la campagne et les zones rurales offrent aussi des opportunités intéressantes. Au final, la location saisonnière peut être un excellent investissement, à condition d'y consacrer du temps et de s'adapter aux exigences du marché. Car, comme toujours en immobilier, la rentabilité ne se décrète pas... elle se construit.

La location saisonnière offre de belles opportunités. Plus souple qu'une location classique, elle permet d'adapter les séjours à la demande et d'augmenter la rentabilité, à condition de bien maîtriser son organisation. De l'emplacement au prix, en passant par la fiscalité et la réglementation, chaque détail compte pour faire de cette aventure un véritable succès.

EMPLACEMENT, PLANIFICATION, PRIX *Le trio gagnant*

On ne le dira jamais assez : en immobilier, tout est une question d'emplacement. Un studio, même sans prétention, en plein centre d'une grande ville ou proche d'un lieu touristique affichera complet tout au long de l'année. Il faut aussi savoir s'adapter à la demande.

Il importe de bien fixer le tarif de location. Trop bas, vous sous-exploitez votre bien. Trop haut, vous risquez de voir les réservations fondre comme neige au soleil. L'ajustement des tarifs est un autre levier de rentabilité. Il ne suffit pas de fixer un prix au hasard. Il faut analyser la concurrence, faire une « étude de marché », s'adapter aux saisons et aux événements locaux...

L'ORGANISATION

Rentabilité assurée

Entre l'entretien du logement, la gestion des réservations et la satisfaction des voyageurs, chaque détail compte.

Le ménage, par exemple, ne peut pas être négligé. Un logement impeccable est une condition sine qua non pour obtenir de bonnes notes et ainsi rester bien classé sur les plateformes. Un bon classement signifie plus de visibilité, donc plus de réservations. À l'inverse, une seule mauvaise expérience peut faire chuter un logement dans les abysses des classements et compromettre sa rentabilité.

L'organisation doit être sans faille : nettoyage rapide et efficace entre deux séjours, remise des clés fluide, réponse instantanée aux messages des locataires. Certains propriétaires préfèrent déléguer ces tâches à des services de conciergerie.

La gestion arrivées et départs demande aussi de la disponibilité. Répondre rapidement aux messages, régler les petits incidents du quotidien, donner des conseils sur les bonnes adresses du quartier...

CHAMBRES D'HÔTES ET GÎTES

Bonne alternative

Face aux contraintes de la location saisonnière classique, certains investisseurs



préféreront se tourner vers un modèle plus structuré : les gîtes et chambres d'hôtes. Moins soumis aux aléas des plateformes numériques et aux fluctuations du marché, ils permettent de fidéliser une clientèle et d'assurer des revenus plus réguliers.

Un gîte, contrairement à un logement loué sur Airbnb, fonctionne sur des séjours généralement plus longs. Il s'adresse à des vacanciers recherchant un cadre spécifique, comme la campagne ou la montagne et propose souvent des équipements supplémentaires (piscine, barbecue, terrain de jeux...). Ce modèle attire des voyageurs qui planifient leurs séjours bien à l'avance, ce qui réduit les périodes creuses et facilite l'anticipation des revenus.

Les chambres d'hôtes, quant à elles, impliquent un contact plus direct avec les voyageurs. Contrairement à un appartement loué en toute autonomie, elles nécessitent une interaction quotidienne, notamment pour le petit-déjeuner.

LE FISC

L'invité surprise

Si les revenus de la location saisonnière font rêver, ils attirent aussi l'attention du fisc. En 2025, les règles se durcissent. Le régime fiscal applicable dépend des revenus générés et de la fréquence de location. Les propriétaires percevant moins de 77 700 € par an en loyers peuvent bénéficier du régime micro-BIC, qui offre un abattement de 50 % sur les revenus déclarés. En revanche, ceux qui dépassent le seuil des 23 000 € annuels et dont les revenus locatifs représentent une part significative de leurs revenus totaux doivent s'affilier à l'Urssaf en tant que loueurs en meublé professionnels (LMP), ce qui implique le paiement de cotisations sociales.

Pour déterminer le régime fiscal le plus adapté à votre situation, il faut prendre en compte plusieurs éléments :

- le montant des revenus locatifs annuels : s'ils sont inférieurs à 15 000 €, le régime du micro-BIC peut être avantageux grâce à un abattement forfaitaire de 30 % ;
- les charges et dépenses : si vous engagez des dépenses significatives liées à la location (entretien, réparations...), le régime réel peut être plus intéressant, car il permet de les déduire de vos revenus locatifs ;
- la durée de location : pour des locations de courte durée, le régime du micro-BIC offre une gestion simplifiée.

« BIEN PENSÉE ET BIEN GÉRÉE, LA LOCATION SAISONNIÈRE EST UN INVESTISSEMENT RENTABLE »

SOYEZ EN RÈGLE

Nouvelles conditions

Depuis le début de l'année, la réglementation des locations saisonnières connaît plusieurs évolutions notables, notamment en matière énergétique et administrative. Ces mesures visent à mieux encadrer le marché des locations saisonnières, à protéger l'accès au logement pour les résidents permanents et à répondre aux enjeux environnementaux. Plus précisément :

- dans certaines communes, transformer un logement d'habitation en meublé de tourisme nécessite une autorisation préalable. Désormais, pour obtenir cette autorisation de changement d'usage, les biens situés en zone tendue devront répondre à des critères minimaux de performance énergétique. Ils devront être au moins classés F dès 2025, puis E en 2028. À compter du 1^{er} janvier 2034, seuls les logements classés entre A et D pourront être loués en meublé de tourisme, à l'exception des résidences principales des propriétaires.

Les maires pourront exiger la présentation d'un DPE valide et sanctionner tout retard par une amende de 100 € par jour. En cas de non-respect des critères de décence énergétique, une amende administrative pouvant atteindre 5 000 € pourra être appliquée ;

- les communes ont désormais la possibilité de réduire la durée maximale de location des résidences principales à des touristes à 90 jours par an, contre 120 jours auparavant ;

- les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent désormais inclure des zones réservées aux résidences principales et fixer des quotas d'autorisations pour les meublés de tourisme. Deux nouvelles amendes administratives seront prévues : 10 000 € pour défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme et 20 000 € en cas de fausse déclaration ou de faux numéro d'enregistrement ;

- tout copropriétaire se déclarant en mairie comme loueur de meublé de tourisme doit en informer le syndic. Cette démarche garantit la transparence au sein de l'immeuble et permet au syndic de vérifier la conformité avec le règlement de copropriété. Elle contribue aussi à prévenir d'éventuels conflits entre résidents, si des nuisances sont constatées. Enfin, cette information permet d'anticiper des décisions sur la location saisonnière en assemblée générale ;

- désormais, les règlements de copropriété devront préciser s'ils autorisent ou non la location en meublé de tourisme. Dans les copropriétés disposant d'un règlement, une modification pourra être adoptée à la majorité de l'article 26 (copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix) pour interdire ce type de location. Jusqu'à présent, une telle décision nécessitait l'unanimité. Toutefois, cette interdiction ne pourra pas s'appliquer à un logement constituant la résidence principale du loueur et ne sera valable que si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots destinés à un usage d'habitation.

Fiscalité 2025 des locations saisonnières			
	Seuil abattement forfaitaire	Régime réel au-delà du seuil	Taxation de la plus-value
Chambre d'hôtes	50 % jusqu'à 77 700 €/an	oui	Réintégration des amortissements
Meublés de tourisme classés	50 % jusqu'à 77 700 €/an	oui	Réintégration des amortissements
Meublés de tourisme non classés	30 % jusqu'à 15 000 €/an	oui	Réintégration des amortissements

ACHAT IMMOBILIER ET DONATION FAMILIALE

Exonération temporaire d'impôt

La loi de finances pour 2025 instaure une exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit pour certaines donations familiales. Les sommes données doivent être destinées à :

- l'achat d'un logement neuf ou en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) affecté à la résidence principale ;
- ou à la réalisation de travaux éligibles à MaPrimeRenov dans la résidence principale dont il est propriétaire.

Parents, grands-parents et arrière-grands-parents pourront donner jusqu'à 100 000 € à un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant, sans impôt, dans la limite de 300 000 € par bénéficiaire. Les dons aux neveux et nièces seront également concernés en l'absence de descendance directe. Pour bénéficier de cette exonération, le bénéficiaire doit utiliser les sommes données dans les 6 mois. Par ailleurs, il s'engage à conserver le bien acheté pendant au moins 5 ans. Cette mesure est cumulable avec l'abattement de 100 000 € par parent et par enfant.

TAXE D'AMÉNAGEMENT Augmentation



La taxe d'aménagement dite aussi « taxe abri de jardin » est un impôt local applicable dès qu'un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux est accordée. Cette taxe s'applique à toute construction close et couverte d'une superficie supérieure à 5 m² avec une hauteur sous plafond minimum de 1,80 m, greniers et sous-sols inclus. Pour 2025, les montants de la taxe d'aménagement sont les suivants :

- 930 €/m² hors Île-de-France ;
- 1054 €/m² en Île-de-France.

À cette valeur s'appliquent les taux votés par chaque commune (entre 1 et 5 % voire 20 % dans certains secteurs), le département (2,5 % maximum) et /ou votre région (notamment Île-de-France de 1 %).

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

« Mon coup de pouce chauffage »

L'aide financière « Coup de pouce chauffage » est reconduite jusqu'au 31 décembre 2025. Elle permet de financer l'installation d'équipements plus performants et écologiques, comme les pompes à chaleur ou les chaudières biomasse. Tous les ménages, qu'ils soient propriétaires ou locataires, peuvent demander cette aide pour un logement principal ou secondaire construit depuis plus de 2 ans. Le montant de la prime dépend des revenus du foyer et du type d'équipement remplacé. La prime concerne les travaux engagés au plus tard au 31 décembre 2025 et achevés au plus tard au 31 décembre 2026. Elle est cumulable avec MaPrimeRénov et l'éco-PTZ. Plus d'informations sur : www.economie.gouv.fr/particuliers/prime-economies-energie

CHIFFRE DU MOIS

2,3 %

Taux d'intérêt appliqué aux demandes de règlement fractionné ou différé des droits de succession en 2025

LOC'AVANTAGES

Prolongation

Prolongé jusqu'en 2027, le dispositif « Loc'Avantages » encourage les bailleurs à proposer des loyers modérés en échange d'un avantage fiscal.

Le montant de la réduction d'impôt sur les revenus varie de 15 à 65 %, selon le niveau de loyer demandé au locataire, ou du recours ou non à une intermédiation locative.

Source : www.economie.gouv.fr/

PENSION DE RÉVERSION

Plafonds 2025

La pension de réversion est accordée, sur demande, au conjoint justifiant de ressources personnelles inférieures à 24 710,40 € bruts, pour un veuf ou une veuve célibataire ou à 39 536,64 € bruts si le demandeur vit en couple. Ces sommes peuvent être majorées, selon que le conjoint a ou non atteint l'âge de la retraite à taux plein. Dans ce cas, le plafond de ressources pour la majoration de retraite de réversion s'élève au 1^{er} janvier à 2 993,14 € par trimestre, soit 997,71 € par mois.

DUNKERQUE

DES PROJETS POUR LA BASSE VILLE

Avec 300 logements neufs ou réhabilités, le quartier de la Basse Ville est en pleine transformation. Parmi les nombreux projets, d'ici fin 2027, la rue Saint-Charles accueillera des appartements locatifs intermédiaires avec un jardin collectif, ainsi que des logements pour seniors. Dans la zone des Aubaines, 56 logements sociaux écoénergétiques seront construits, incluant des unités spéciales pour les personnes soutenues par l'Association des Paralysés de France. Le site « Cuir Center » sera transformé en résidence de 89 appartements pour familles, jeunes couples et actifs. Une nouvelle résidence de 29 logements intermédiaires avec des espaces extérieurs privatifs sera construite rue de la Verrerie. À plus long terme, l'ancienne gendarmerie se transformera en résidence appart'hôtel de 87 logements, conçue pour les salariés en déplacement.



FORT-MARDYCK

60 NOUVEAUX LOGEMENTS

Rue Léon-Blum, 60 logements vont bientôt sortir de terre. 50 en collectif, 10 en individuel. Les logements collectifs seront répartis sur deux bâtiments de trois étages. Le premier accueillera 32 logements tandis que le second en comptera 18. Conformément à la réglementation en vigueur, tous les logements bénéficieront des meilleures normes d'isolation thermique et phonique, aidant les locataires à maîtriser leurs dépenses énergétiques et à préserver leur pouvoir d'achat. Les travaux, débutés en décembre 2024, sont prévus pour durer 28 mois.

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



ARNEKE Loyer 850 €/mois CC + honoraires charge locataire 850 € + dépôt de garantie 850 € - Surface 86m²

Maison à Louer à Arneke (59285) de 86 m², une entrée, salon séjour, cuisine aménagée, wc séparé, l'étage sur une dalle de béton dessert 2 chambres et une salle de bain avec baignoire et douche, au 2^e étage une grande chambre, du rangement disponible dans le ... Coût annuel d'énergie de 3120 à 4280€ - année réf. 2023.* RÉF Z932

305	79
<small>kWh/m².an</small>	<small>€/0202/m².an</small>

F 

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



BOLLEZELE 82 000 €

75 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €
soit 9,33 % charge acquéreur

Maison à Vendre se compose d'un salon séjour, un espace cuisine et salle de bain + wc, 1 chambre à l'étage. les menuiseries sont en PVC/DV, chauffage gaz de ville, un grand jardin orienté Est, dépendance, travaux de rénovation sont à prévoir Coût annuel d'énergie de 1160 à 1610€ - année réf. 2023.* RÉF Z922

241	37
<small>kWh/m².an</small>	<small>€/0202/m².an</small>

D

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



COUDEKERQUE BRANCHE

236 250 €

225 000 € + honoraires de négociation : 11 250 €
soit 5 % charge acquéreur

Esprit loft pour ce bien atypique d'une superficie d'environ 98 m² avec une cour privée eu garage de 75 m². Grand volume de 75 m² pour le garage, idéal pour un artisan po éventuellement la possibilité de louer des emplacements. Coût annuel d'énergie de 1880 à 2600€ - année réf. 2023.* RÉF D1013

221	48
<small>kWh/m².an</small>	<small>€/0202/m².an</small>

D

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



DUNKERQUE 210 000 €

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

CENTRE - Au centre de Rosendael, appartement en triplex de 97 m² habitables dans une petite copropriété sans charges se compose d'un salon séjour de 30 m², une cuisine équipée ouverte sur le séjour, 3 chambres dont une au dernier étage et une salle de bains avec baignoire. RÉF D1009

154	36
<small>kWh/m².an</small>	<small>€/0202/m².an</small>

D

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



ARNEKE 273 000 €

260 000 € + honoraires de négociation : 13 000 €
soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ propriété individuelle de 1979 avec une surface habitable de 165 m² sur un terrain de 729 m². Libre au 30 septembre 2025. une entrée, un salon séjour, cuisine 15 m², salle d'eau, wc séparé, petite cavette. le 1er dessert 3 chambres et une pièce bur... Coût annuel d'énergie de 2420 à 3310€ - année réf. 2023.* RÉF Z938

191	6
<small>kWh/m².an</small>	<small>€/0202/m².an</small>

D

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



BERGUES 315 000 €

300 000 € + honoraires de négociation : 15 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison individuelle en plain pied à vendre, à 5 min de Bergues d'une surface de 157m² sur une parcelle d'environ 1600m². Grand séjour de 54m² avec cheminée, un bureau et quatre chambres + salle de bains. L'habitation est construite sur un sous sol intégral. Coût annuel d'énergie de 3860 à 5230€ - année réf. 2023.* RÉF L369

327	10
<small>kWh/m².an</small>	<small>€/0202/m².an</small>

E

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



DUNKERQUE 157 500 €

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

Appartement de 82m² offrant 3 chambres, cave et emplacement de parking. Copropriété avec ascenseur. Copropriété de 15 lots, 1560€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1530 à 2110€ - année réf. 2024.* RÉF D1007

206	44
<small>kWh/m².an</small>	<small>€/0202/m².an</small>

D

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



DUNKERQUE 294 000 €

280 000 € + honoraires de négociation : 14 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Coup de cœur assuré pour cet appartement entièrement rénové en 2024 qui dispose d'une surface habitable de 89,2 m² et se compose de 3 chambres, terrasse ouest, cave et garage. Immeuble avec ascenseur. Copropriété de 300 lots, 300€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 720 à 1020€ - année réf. 2024.* RÉF D1017

150 31 kWh/m².an kgCO₂/m².an **D**

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



GRAND FORT PHILIPPE 315 000 €

300 000 € + honoraires de négociation : 15 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Pavillon individuel de type semi plain pied de 119m² entretenu et soigné avec jardin et garage. Coût annuel d'énergie de 2440 à 3350€ - année réf. 2025.* RÉF D1010

274 8 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E**

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



LE TOUQUET PARIS PLAGE

577 500 € (honoraires charge vendeur)

Exclusivité, Appartement dans une résidence privé à 300 mètres de la plage de 71 m² avec entrée, une cuisine aménagée, salon séjour, 2 chambres avec placard intégré, 1 cellier, une salle... Copropriété de 81 lots, 1200€ de charges annuelles, procédure diligente. Coût annuel d'énergie de 1250 à 1740€ - année réf. 2023.* RÉF Z931

225 7 kWh/m².an kgCO₂/m².an **D**

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



DUNKERQUE 357 000 €

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

CHATEAU LOUBRY - Rosendalienne de 168m² habitable sur 357m² de terrain, offrant 4 chambres, cave, véranda et jardin ouest. Véritable coup de cœur pour cette maison de charme! Coût annuel d'énergie de 2920 à 4000€ - année réf. 2023.* RÉF D1018

282 55 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E**

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



GRANDE SYNTHÉ 178 500 €

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

ALBECK - Maison quartier Albeck offrant en rez de chaussée une entrée, séjour, cuisine avec accès au jardin. A l'étage sur dalle béton, 3 chambres et salle de bains. Le jardin avec dépendance + garage Le tout est en bon état d'entretien mais des travaux seront à prévoir. Coût annuel d'énergie de 2140 à 2940€ - année réf. 2021.* RÉF L378

265 57 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E**

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



MERCKEGHEM 66 000 €

60 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 10 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ maison individuelle à Merckeghem (59470), à restaurer entièrement ou à démolir pour une nouvelle construction, une parcelle clos de 881m². À l'extérieur, un jardin face avant et arrière est présent, un garage avec des places de parking disponible. RÉF Z937

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



MERCKEGHEM 162 500 €

155 000 € + honoraires de négociation : 7 500 €
soit 4,84 % charge acquéreur

EXCLUSIVITÉ à Merckeghem (59 470). maison de 106 m² terrain 466 m² un salon et séjour, cuisine, salle de bain, wc au 1^{er} 3 chambres 1 point d'eau, grenier aménageable. véranda, dépendance, jardin, garage. rafraîchissement à prévoir, fosse septique. Coût annuel d'énergie de 4040 à 5500€ - année réf. 2024.* RÉF Z815

508 17 kWh/m².an kgCO₂/m².an **G**

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



MERCKEGHEM 188 500 €

180 000 € + honoraires de négociation : 8 500 €
soit 4,72 % 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 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.danel.59121@notaires.fr



NIEURLET 49 500 €

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

À vendre : terrain à bâtir de 990 m² situé à Nieurlet, 59143. Prix de vente 49 500 €. Idéal pour un projet immobilier. Contactez-nous pour plus d'informations. RÉF Z930

DPE
exempté

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



NIEURLET 51 700 €

47 000 € + honoraires de négociation : 4 700 €
soit 10 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE SUR NIEURLET 59143, Découvrez ce terrain à bâtir non viabilisé de 1039m² situé à Nieurlet, une commune du département du Nord dans la région Hauts-de-France. RÉF Z929

DPE
exempté

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



STEENE 299 500 €

290 000 € + honoraires de négociation : 9 500 €
soit 3,28 % charge acquéreur

Maison individuelle de 136 m², située sur un terrain de 3000 m². Dispose d'entrée avec wc, séjour, salon, cuisine aménagée/équipée, 1 chambre (9.50m²). 3 chambres et salle de bains + wc. Jardin et garage de 65m² avec toiture neuve. Coût annuel d'énergie de 1780 à 2440€ - année réf. 2021.* RÉF L360

217 kWh/m².an 7 kgCO₂/m².an **D**

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



TETEGHEM COUDEKERQUE VILLAGE 749 500 €

730 000 € + honoraires de négociation : 19 500 €
soit 2,67 % charge acquéreur

CHAPEAU ROUGE - Pavillon de semi plain pied de 305 m² habitables environ, bâti sur une parcelle de 1158 m², situé au Chapeau rouge à Tétèghem offrant 4 chambres, un garage pour 2 voitures 50 m², une cave. Jardin et terrasses bien orientés VERITABLE COUP DE CŒUR !!!!!!!!!!!!!!! Coût annuel d'énergie de 1669 à 2304€ - année réf. 2021.* RÉF D1006

158 kWh/m².an 9 kgCO₂/m².an **D**

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



ZUYTPEENE 250 320 €

240 000 € + honoraires de négociation : 10 320 €
soit 4,30 % charge acquéreur

Zuytpeene maison individuelle semi-plain-pied. Le rdc une entrée, salon séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bain, wc, l'étage 2 chambres et un plateau, grenier, jardin/terrasse et véranda, garage, bon état général mais travaux de rénovation à prévoir Coût annuel d'énergie de 1310 à 1810€ - année réf. 2024.* RÉF Z802

314 kWh/m².an 10 kgCO₂/m².an **E**

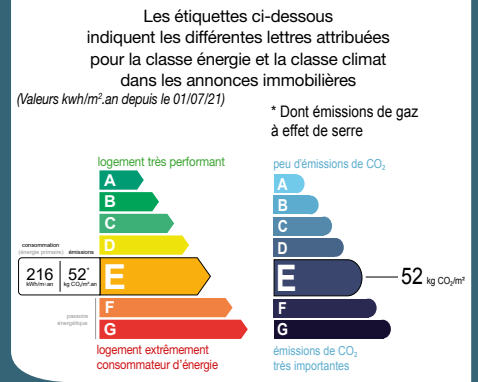
03 28 68 95 57
jack.danel.59121@notaires.fr

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



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 : C. Brissaud

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

Iconographie : Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre)

Impression : FABREGUE - 87000 St Yrieix

Diffusion : Étude Trottin, 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 sont certifiés qualité ISO

9001 par l'AFAC pour vous donner satisfaction.

Les coups de cœur du mois



DUNKERQUE (59)

157 500 €

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

Situé au 1^{er} étage d'une copropriété sécurisée avec ascenseur, cet appartement de 53,35m² parfaitement entretenu vous propose: une belle entrée individuelle, 2 chambres, une salle de bains (douche, vasque et wc) un salon/séjour de 22.31 m² sur cuisine. Copropriété de 30 lots, 1392€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 979 à 1325€ - année réf. 2025.*

225 7 D
www.mf.fr kg.cci.fr.fr

Les + : cuisine ouverte aménagée et équipée.

Réf. D1005

Contact : Mme WHITEHEAD

Tél. 03 28 51 98 00



EXCLUSIVITÉ

CAPPELLE BROUCK (59)

189 000 €

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

368 104 G
www.mf.fr kg.cci.fr.fr

Contact : M DANIEL

Tél. 03 28 68 95 57

EXCLUSIVITÉ type semi-plain-pied de 127 m², une entrée, salon séjour de 32m², une cuisine aménagée, une pièce bureau, WC, salle d'eau, 2 grandes chambres, cellier et cavette A l'étage, 2 chambres passantes, grenier aménageable Un jardin, dépendances, atelier un grand garage et place de parking privé pour compléter ce bien. Coût annuel d'énergie de 5660 à 7700€ - année réf. 2023.*

Les + : terrain +1200 m² sans vis à vis, offrant un espace extérieur significatif. La maison est saine et de qualité.

Réf. Z933