

NOTAIRES

LIMOUSIN

N° 82 - Janv/Février 2023 Magazine offert par votre notaire



NÉGOCIATION IMMOBILIÈRE

PROFITEZ DE L'OFFRE DES NOTAIRES !

ASSURANCE DE PRÊT Des économies avec la loi Lemoine

HABITAT laissez vous "allées" à aménager vos extérieurs





Un interlocuteur
unique



Des devis
négociés



Des acomptes
sécurisés



Des artisans
sélectionnés



Un accompagnement
& suivi de chantier

Avec illiCO travaux

L'assurance d'une rénovation réussie

Parmi les 83 % de Français qui envisagent d'entreprendre des travaux, 47 % d'entre eux veulent réduire la facture énergétique. Les travaux réalisés leur assureront également un meilleur confort au quotidien et donneront une plus-value à leur logement. Mais ce n'est pas tout. Leur bien sera en conformité avec les nouvelles normes qui ont vu le jour en 2022. illiCO travaux est à vos côtés pour vous aider à cibler les bons travaux à réaliser.

POURQUOI FAIRE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

Faire des travaux de rénovation énergétique, c'est :

- isoler son toit, ses fenêtres, ses murs,
- refaire son système de chauffage,
- installer une climatisation,
- ou encore isoler sa maison par l'extérieur.

L'enjeu de rénover énergétiquement son logement est de réduire son empreinte carbone grâce à l'installation d'appareils dernier cri moins gourmands en énergie et ainsi faire des économies sur sa facture.

Votre habitation mieux isolée et mieux équipée vous fera faire des économies d'énergie... et donc diminuer votre facture d'énergie.

Pour un projet en toute sérénité, confiez vos travaux à une entreprise de rénovation énergétique, que nous avons sélectionnée pour son expertise, son professionnalisme, sa solidité financière et la satisfaction client.

LAUDIT ÉNERGÉTIQUE : UN BILAN POUR BIEN PRIORISER VOS TRAVAUX

Réaliser un audit énergétique avant d'entreprendre des travaux de rénovation thermique est une priorité !

Cet audit ne représente aucunement une perte de temps ni d'argent.

Bien au contraire, c'est la première étape de tout projet de rénovation énergétique, car c'est grâce à ce bilan thermique, réalisé à l'aide de logiciels

spécialisés, que vous allez pouvoir connaître avec précision la performance énergétique globale de votre maison et prioriser ainsi les travaux qui apporteront le meilleur rendement énergétique.

Voici trois raisons qui expliquent pourquoi un chantier de rénovation énergétique commence toujours par un audit.

- Identifier les sources de déperdition de chaleur
- Faire un bilan de votre consommation d'énergie
- Prioriser et chiffrer les travaux de rénovation énergétique à réaliser.



Pour tous types de projets de rénovation et d'extension, faites appel à vos 3 agences en Limousin

Fabien DUFOUR

illiCO travaux Limoges Est

6 bd Louis Blanc 87000 LIMOGES

09 83 37 48 47

fabien.dufour@illico-travaux.com

Cédric BRETON

illiCO travaux Brive

6 bd Jules Ferry 19100 BRIVE -LA-GAILLARDE

06 48 02 91 44

cedric.breton@illico-travaux.com

Christophe MORIN

illiCO travaux Limoges Ouest - Couzeix - Saint-Junien

1 rue du puy Pezard 87270 COUZEIX

06 62 57 63 07

christophe.morin@illico-travaux.com



6 SOMMAIRE



20

FLASH INFO 4

DOSSIER

Produits au juste prix : profitez de l'offre notaire 6

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE 10

MON NOTAIRE M'A DIT 11

ENCHÈRES

Coup de projecteur sur le nouveau site 36H-immo 12

LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER 14

MON PROJET

Taxe GEMAPI : quand la météo influe sur vos impôts
Assurance de prêt : des économies à la clé avec la loi Lemoine
L'état des risques et pollutions : des informations plus complètes 15

HABITAT

Laissez vous "allées" aménager vos bordures 20

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Haute-Vienne 25

Creuse 28

Corrèze 30

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web
Toute l'offre
immobilière
des notaires



Le mobile
Applications
iPhone et Android



La tablette
Application
iPad



La vidéo



Les réseaux sociaux
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **13 mars 2023**

ÉDITO



PLEIN D'ÉNERGIE POUR 2023 !

Si 2023 démarre avec quelques tensions sur le front de la production électrique, cette nouvelle année devrait nous réserver quelques avancées énergiques dans des secteurs clés.

L'immobilier va continuer d'ouvrir ses portes aux porteurs de projets. Les prix stabilisés viennent compenser les taux d'intérêt sensiblement haussiers. Un contexte qui va permettre de préserver son pouvoir d'achat immobilier.

Dans le parc ancien, les logements énergivores vont faire un bond en avant sous l'effet de la rénovation énergétique. Avec « Ma prime rénov », les travaux donnent lieu à une aide significative pour rendre son habitation beaucoup plus efficiente et obtenir une étiquette énergie plus flatteuse.

Quant aux constructions neuves, elles subissent certes la hausse du prix des matériaux mais elles répondent aux exigences de la nouvelle RE 2020 (réglementation environnementale) depuis janvier 2022. Elles autorisent par conséquent des économies de fonctionnement qui les rendent particulièrement attractives.

L'investissement locatif enfin, s'il se voit soumis à quelques restrictions en matière de location au 1^{er} janvier 2023 – pour les biens consommant plus de 450 kWh/m²/an – permet de réaliser un achat intéressant. La rentabilité moyenne des opérations réalisées dans des villes comme Brive, Guéret, Limoges dépasse largement celle observée à Bordeaux ou Rennes. En outre, ce placement rivalise avantageusement en comparaison avec les rémunérations offertes par les produits financiers malmenés en période d'inflation, compte tenu de l'érosion monétaire.

Face aux difficultés conjoncturelles que cette nouvelle année va comporter, elle autorise plein de leviers structurels pour se développer. À l'instar de l'immobilier qui énergise bien des projets !

Meilleurs vœux pour 2023 !

Me Philippe HOGREL

Président de la Chambre

Interdépartementale des Notaires du Limousin

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

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

A. BOUCHAUD - E. LEVESQUE **Publicité** D. POUYADOUX dpouyadoux@immonot.com Tél. 05 55 73 80 63 **Petites annonces** F. MARTINS - fmartins@immonot.com

Tél. 05 55 73 80 28 **Diffusion** M-L. REY Tél. 05 55 73 80 58 **Iconographie** Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) **Impression** FABRÈGUE - 87500 ST YRIEIX **Distribution**

NOTARIAT SERVICES - DPD - S. DUPUY - M-L. REY. Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix indiqués

dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Citeo : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos

déchets, vous participez à la préservation de l'environnement. www.citeo.com. Ne pas jeter sur la voie publique. Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001

par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.





CHÈQUES ÉNERGIE DU GOUVERNEMENT

Allez-vous être gâté pour vous chauffer ?

C'est un peu Noël avant l'heure avec les différents cadeaux du gouvernement pour se chauffer. Après les chèques énergie et fuel, voici le dernier venu pour le bois... Et ce n'est pas un chèque en bois !

Pour en profiter cependant, il faudra disposer d'un chauffage à bûches ou pellets et respecter un plafond de ressources. En effet, les revenus du foyer ne devront pas dépasser 2 260 € pour une personne seule et 4 750 € pour un couple avec deux enfants. Dans ces conditions, **le montant atteindra de 50 à 200 €**. Le guichet ouvrira le 22 décembre via le site chequeenergie.gouv.fr.

Pour les autres sources d'énergie, rappelons qu'il existe le chèque énergie. Les bénéficiaires au titre de 2022 vont recevoir 200 €. Pour les revenus supérieurs ou égaux à 10 800 € et inférieurs à 17 400 €, le montant s'élève à 100 €.

Quant au chèque fuel de 100 à 200 € aussi, il peut être obtenu sous réserve d'éligibilité sur <https://chequefioul.asp-public.fr/>

Source : <https://chequeenergie.gouv.fr/>

PROPOSITION DE LOI ANTI-SQUATTE

Pour libérer les logements illégalement occupés !

dépossédés face aux squatteurs, les propriétaires pourront bientôt se retrancher derrière une nouvelle loi pour récupérer leur bien. Une proposition du député Renaissance, Guillaume Kasarbian, vise à « mieux réprimer le squatte du logement » et « protéger les logements contre l'occupation illicite ».

Une expulsion du logement accélérée

Les propriétaires victimes de squattes vont apprécier de retrouver leur loge-

ment plus rapidement alors que certains doivent rembourser un prêt immobilier en plus d'être privés de loyer. Selon un des articles, la loi « *réduit le délai minimal entre l'assignation et l'audience, et réduit les délais renouvelables que peut accorder le juge de l'exécution au titre des difficultés de relogement à la suite de l'audience* », comme l'indique le rapport.

Sanctions augmentées...

La double peine qui porte sur les sanctions encourues se voit elle

aussi alourdie. Actuellement réprimée à hauteur de 15 000 € et un an de prison, le délit de violation de domicile coûterait 45 000 € d'amende assorti de trois ans de prison !

Si cette loi suscite des réactions auprès d'associations, le ministère du Logement veut se montrer « très vigilant à maintenir un équilibre entre protection des plus fragiles et des bailleurs ».

Source : www.midilibre.fr



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

Une vingtaine de titres en France, version digitale, vous proposent une sélection d'annonces immobilières et les conseils des notaires.

#ENCHÈRES

36h-immo.com

Votre plateforme pour vendre votre bien selon des enchères en ligne évolue.

Le site profite d'une nouvelle version avec des fonctionnalités inédites !



Logements énergivores

Des interdictions au 1^{er} janvier !

Les propriétaires de logements consommant plus de 450 kWh/m² d'énergie finale ne pourront plus les louer ou renouveler le bail au 1^{er} janvier 2023.

En revanche, rien ne change pour les baux en cours, quel que soit le résultat du DPE.

LE PEL RETROUVE SES 3 LETTRES DE NOBLESSE

Dans le contexte de hausse des taux d'intérêt, le PEL (plan d'épargne logement) souffrait d'une rémunération peu attractive de 1 % brut...

Son rendement pourrait être porté à 2 % pour les plans souscrits début 2023. En effet, cette valeur ne suit pas l'inflation mais les taux d'intérêt du marché à échéance de 2, 5 et 10 ans. Selon une experte du Crédit Agricole, le PEL devrait profiter de cette revalorisation. Rappelons que le taux du PEL est garanti pendant la durée du plan.

Source : *Le Particulier*

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 2,25 % en novembre 2,09 % en octobre
15 ans	2,08 %
20 ans	2,23 %
25 ans	2,34 %

LITIGES



FIN DE LA CONCILIATION DANS CERTAINS CAS

Depuis 2016, certains conflits de voisinage (bornage, plantations...) et les litiges dont le montant de la demande n'excède pas 5 000 € devaient tenter de trouver une solution amiable avant de saisir le juge. Le Conseil d'État vient d'annuler cette obligation.

Source : arrêt du Conseil d'État N° 436939 du 22 septembre 2022.

PENSION DE RÉVERSION

Faites la demande en ligne

Pour faciliter les démarches, la demande de retraite de réversion peut désormais être faite en ligne. Pour cela, le conjoint survivant doit se connecter à son espace personnel via FranceConnect et cliquer sur « demander une retraite de réversion ». Après avoir renseigné les informations demandées et envoyé les justificatifs, il devra valider sa demande afin qu'elle soit envoyée aux régimes de retraite concernés. Une fois le dossier transmis, il est possible de suivre son avancement depuis le même service.

PAPIERS D'IDENTITÉ

L'administration va vous informer de leur expiration

Il faut en moyenne 90 jours pour obtenir une pièce d'identité. Pour remédier à cet engorgement des services, un décret, publié le 8 novembre au Journal officiel, autorise « la création d'un traitement de données à caractère personnel relatif aux passeports et aux cartes nationales d'identité ».

En clair, cela signifie que l'administration aura le droit d'utiliser les coordonnées du demandeur pour lui « adresser toute information relative à son titre, ce qui permettra en particulier de l'informer de la mise à disposition de son titre, (...) ainsi que de l'expiration prochaine de celui-ci ».

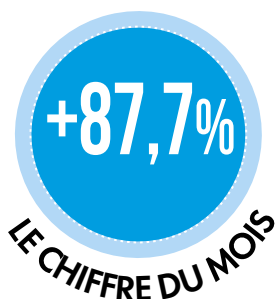
Par ailleurs, l'Agence nationale des titres sécurisés (ANTS) a mis en place un nouveau service facilitant la prise de rendez-

vous en mairie. Un moteur de recherche permet de visualiser, pour les 3 mois à venir, les rendez-vous disponibles dans un certain rayon géographique.

Pour cela, il vous faudra renseigner : la distance maximale de recherche (20, 40 ou 60 km), le motif du rendez-vous, le nombre de personnes faisant une demande, la localisation du demandeur.

Le moteur de recherche (rendezvouspasseport.ants.gouv.fr) proposera des communes et des créneaux de rendez-vous disponibles sur une période de 3 mois maximum, selon les critères indiqués.

Source : Décret n° 2022-1408 du 7 novembre 2022 modifiant le décret n° 2016-1460 du 28 octobre 2016 autorisant la création d'un traitement de données à caractère personnel relatif aux passeports et aux cartes nationales d'identité



Progression par rapport au 3^e trimestre 2021 du nombre de logements neufs commercialisés dans les zones les plus rurales.

Source : ministère de la Transition écologique

LEGS à la LIGUE
Parce que la vie ne doit jamais s'arrêter, faites un legs à la Ligue.

Cherchez pour gagner • Assemblages pour jouer • Mobiliser pour agir • Rire pour profiter

Cherchez pour gagner : 01 53 55 25 07
Assemblages pour jouer : legsligue-concert.net
Mobiliser pour agir : legsligue-concert.net
Rire pour profiter : legsligue-concert.net

*PRODUITS AU JUSTE PRIX***PROFITEZ DE L'OFFRE NOTAIRE !**

Si l'immobilier n'échappe pas aux tensions tarifaires, les notaires déploient eux aussi leur bouclier pour limiter les hausses. Ils proposent une sélection de biens au juste prix pour préserver au maximum votre pouvoir d'achat immobilier. Découvrons les avantages de la négociation notariale au moment de faire vos courses immobilières !

par Christophe Raffailac



avec l'inflation qui frappe de nombreux biens de consommation, les acheteurs immobiliers se voient contraints de trouver des alternatives au moment de rechercher leur nouveau logement. Surtout que les hausses touchent aussi les emprunts immobiliers qui enregistrent une progression des taux d'intérêt. S'ils restent avantageux, ils se situent à environ 2,40 % pour un prêt sur 20 ans. Rappelons qu'ils se situaient à 1 % seulement en remontant à janvier 2022, ce qui représente tout de même 100 % de hausse...

Voilà un contexte qui ne vient pas faciliter les projets... Cependant, la pierre profite d'une sorte de bouclier tarifaire. En effet, le prix de l'immobilier affiche une certaine stabilité de nature à rassurer les acquéreurs. Comme le révèle la dernière «Tendance immonot du marché», 54 % des notaires interrogés pronostiquent désormais une baisse des prix. Le signal d'un repli du marché, après 10 années de hausses soutenues et un pic enregistré en période post Covid, semble enclenché.

Autre avantage concurrentiel de l'immobilier, son réseau de commercialisation qui se montre des plus offensifs pour offrir les meilleures conditions aux acheteurs. Il s'agit de l'enseigne « Notaires » qui promet des prestations des plus compétitives. Pour proposer des produits à leur juste prix, les notaires s'appuient sur leur service négociation, leur savoir-faire en matière d'évaluation, leurs opportunités dans les successions, une sage tarification et des enchères immobilières recourant à la digitalisation.

Autant d'atouts qui permettent à l'immobilier à vendre par les notaires de réserver des vraies bonnes affaires !

Avantage 1

L'efficacité de la transaction

Rendez-vous sans plus attendre chez votre notaire qui vous offre un véritable « drive immobilier » puisqu'il ne vous reste qu'à passer commande pour être servi ! Voilà un atout incomparable qui permet de mener votre projet immobilier avec la réactivité souhaitée sans sacrifier à la qualité des services proposés.

En effet, un des atouts majeurs du notaire concerne son service de négociation qui accueille les acheteurs pour leur permettre de trouver le bien de leur choix. Une première étape qui concerne la découverte client avec toutes les motivations d'achat. En découle la visite des biens correspondants avec les possibles offres d'achat. Dans ce cas, le négociateur notarial se charge de soumettre la proposition au vendeur du bien.

En cas d'accord, le notaire se charge de rédiger le compromis de vente. Un document important qui décrit parfaitement les caractéristiques du bien et son environnement en termes de mitoyenneté, de droit à construire... Sans oublier la prise en compte de toute la réglementation liée aux diagnostics immobiliers qui doivent être annexés à l'avant-contrat.



Bonus : la négociation notariale permet de bénéficier d'un seul et même interlocuteur depuis la phase de prospection jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Avantage 2

La qualité de l'estimation

En découvrant tous les produits en rayon, pas de mauvaise surprise chez le notaire car les biens obéissent à une juste tarification. Voilà un argument rassurant lorsqu'il s'agit de financer un produit aussi cher qu'un investissement dans la pierre.

Pour fixer les prix, les notaires procèdent à une expertise des biens dont ils ont reçu mandat de vente par les propriétaires. Une phase essentielle en matière de négociation car elle consiste à analyser avec soin la maison ou l'appartement en question. Qu'il s'agisse de la qualité du bâti, des équipements mis à disposition, de l'entretien général, de l'emplacement géographique ou des performances énergétiques... tous ces aspects interviennent dans la détermination du prix. Par ailleurs, les notaires s'appuient sur

toutes les transactions réalisées à proximité. Ils interrogent la Base Perval, un outil alimenté par les notaires pour chaque vente réalisée. Il en découle des références qui servent d'élément de comparaison avec la valeur du bien à expertiser.



Bonus : l'expertise immobilière permet de définir la juste valeur de marché du bien et d'acheter selon une cote « argus immobilier » officielle !

Avantage 3

L'intérêt de la digitalisation

Si elle concernait surtout des objets, la vente en ligne se destine désormais aux biens immobiliers.

Ainsi, le notaire vous procure cette solution innovante permettant de réaliser une acquisition depuis votre salon à l'aide de votre tablette ou ordinateur. Pour faire vos courses, il suffit de vous connecter au site www.36h-immo.com. 36 heures, c'est le temps accordé aux acquéreurs pour réaliser leur achat.

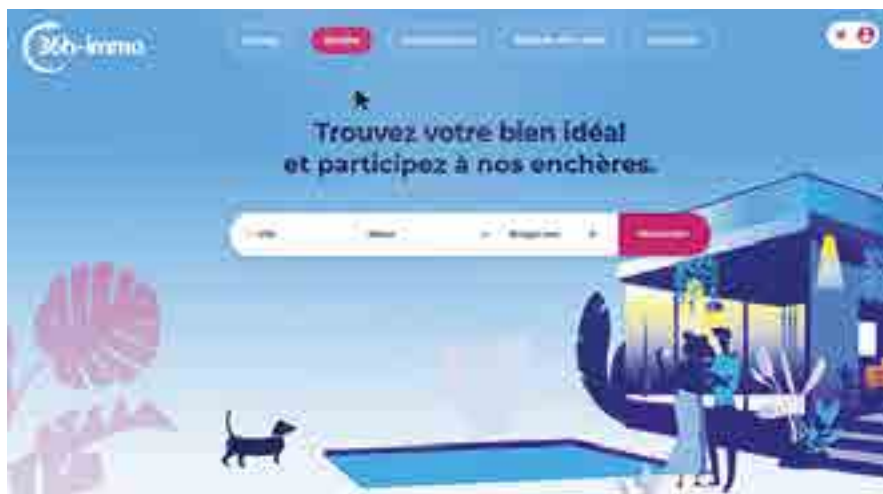


“

*RETROUVEZ
DE
NOMBREUX
BIENS À
VENDRE DANS
LES ÉTUDES
DES NOTAIRES*

”





36H-IMMO.COM

permet d'acheter un bien selon un principe d'enchères en ligne.

4 à 6 %

en moyenne, c'est le montant des honoraires de négociation pratiqués par le notaire



Une durée confortable mais nécessaire car il s'agit d'un principe d'enchères en ligne proposé par 36h-immo.com.

En effet, les biens disponibles à la vente s'affichent à un prix attractif, un tarif décoté d'environ 15 %. Une belle opportunité à saisir, sur appels d'offres, puisque la vente démarre à un instant T et dure 36 heures.

Bien sûr, une visite préalable sert à découvrir le bien en détail et à poser toutes les questions souhaitées au négociateur immobilier. Pour participer aux enchères, il suffit de demander un agrément auprès de ce dernier. Cela permet de disposer des identifiants pour se connecter à son espace personnel le jour J.

Le bien s'affiche selon une « première offre possible » qui fixe le prix de départ des enchères. À chaque nouvelle proposition, il faut ajouter le pas d'enchères, de 2 000 € par exemple. Les offres s'effectuent en ligne et chaque participant assiste en direct aux prises de positions de chacun des prétendants. Il en découle une réelle émulation entre acheteurs en toute transparence. Naturellement, la motivation à obtenir le bien se mesure à l'intensité constatée dans l'émission des offres. Plus la fin de la vente approche et plus les propositions s'enchaînent avant que le chrono de fin des 36 heures ne retentisse !

Pas de priorité accordée au meilleur offrant cependant. En effet, le vendeur choisit l'acquéreur. Il peut privilégier la personne qui présente le plan de financement le plus rassurant ou le montant d'apport personnel le plus important.

Naturellement, le notaire se charge de rédiger le compromis de vente avec toute la rigueur qui encadre les transactions classiques. De même, il prévoit la signature de l'acte authentique qui officialise la vente.

Autre bénéfice de cette formule, elle permet de négocier dans un délai record puisque le processus invite tous les acheteurs potentiels à se positionner au cours d'une période de 36 heures seulement.



Bonus : la vente interactive 36 heures immo donne l'occasion d'acheter au prix du marché en toute transparence dans des secteurs particulièrement convoités...

Avantage 4

L'opportunité des successions

Forcément, les produits en exclusivité ne peuvent que vous attirer ! Surtout lorsqu'ils proviennent d'une enseigne de qualité comme celle du notaire.

Ces offres exceptionnelles profitent en priorité à la clientèle de l'étude. Elles constituent de belles opportunités d'autant que certains propriétaires vendeurs se trouvent quelque peu pressés de négocier. C'est l'occasion de vous manifester car il s'agit de ventes issues de successions, de séparations... Le négociateur immobilier saura vous en faire bénéficier si vous prenez soin de le consulter...

Peu de risque d'être déçu car ces biens ne se trouvent chez aucun autre professionnel de l'immobilier. Naturellement, le notaire se charge de la vente dès lors qu'il s'occupe de transmettre ou de partager le patrimoine en question.

Dans une conjoncture immobilière qui se caractérise par une pénurie de biens, le canal notarial ouvre la porte à un potentiel très intéressant. Surtout que ces produits font aussi l'objet d'une expertise qui les situe à leur juste valeur de marché. Largement connus du notaire pour l'antériorité des relations entretenues avec leurs propriétaires, ces maisons, appartements, terrains... font état d'une traçabilité juridique qui autorise une transaction au-delà de tout soupçon au moment de signer l'acte authentique. D'où l'intérêt de consulter son notaire dès qu'un projet d'achat immobilier se présente...



Bonus : l'étude notariale permet d'avoir accès à de nombreux biens immobiliers en exclusivité dans un contexte de manque de produits actuellement.

“ *LA NÉGOCIATION NOTARIALE S'ACCOMPAGNE D'UNE CONSULTATION PATRIMONIALE AFIN DE PRÉSERVER SON BIEN ET DE PROTÉGER SON CONJOINT.* ”

Avantage 5

La qualité de la relation

Une transaction immobilière qui s'accompagne d'une consultation patrimoniale ! Il s'agit d'un package complet que vous offre le notaire lorsque vous décidez d'acheter par son intermédiaire. Selon le profil des acquéreurs, il importe d'envisager les bonnes solutions au plan juridique. En effet, les concubins gagnent à signer une convention de Pacs ou à se marier pour protéger le conjoint. Si l'un des deux époux exerce une profession indépendante entraînant des risques financiers (profession libérale, commerçant...), le notaire conseille d'adopter plutôt le régime de la séparation de biens. Tout ce qui est acquis avant et après le mariage reste personnel à chacun des époux. Le contrat de mariage se signe chez le notaire avant le mariage. Il est cependant possible de changer de régime matrimonial au cours du mariage, à certaines conditions.



Bonus : la négociation notariale s'accompagne d'une consultation patrimoniale afin de préserver son bien et de protéger son conjoint.

Avantage 6

L'attractivité des honoraires de négociation

Une offre de service ne saurait se démarquer si elle ne permet pas de bénéficier de conditions exceptionnelles !

Avec la négociation notariale, les honoraires liés à l'intermédiation du notaire restent parmi les plus avantageux du marché. Ils se situent dans une moyenne allant de 4 à 6 % du prix du bien.

Une rémunération qui se justifie au regard des nombreuses prestations et de la juste tarification du bien acheté. S'il faut le renégocier, cela permettra de retrouver son capital de départ car le risque de surpayer le bien en termes de prix et d'honoraires semble écarté !



Bonus : les honoraires de négociation permettent de limiter le coût total du projet immobilier.





3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

RÉDIGER DES STATUTS DE SOCIÉTÉ *Suivez les bonnes règles*

La rédaction de statuts de société laisse peu de place à l'improvisation et la fantaisie, selon le type de société que vous avez choisi de constituer. Laissez-vous guider par votre notaire. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, vous donne quelques pistes.

1 À quoi servent les statuts de société ?

La rédaction des statuts est une phase incontournable quand on veut créer une société. Il s'agit d'une sorte de «contrat social» entre les futurs associés. Ce document est très important puisqu'il fixe les principes d'organisation et de fonctionnement de la société.

On va également définir à cette occasion les règles qui vont régir les relations, non seulement entre associés mais également vis-à-vis des tiers. Il est évidemment essentiel pour le futur associé de savoir à quoi il s'engage financièrement et quelle sera l'étendue de sa responsabilité d'un point de vue civil, pénal et fiscal. Rédiger les statuts de la société que l'on souhaite créer est une obligation et cette formalité ne doit pas être prise à la légère. Ces statuts doivent d'ailleurs être obligatoirement faits par écrit, pour permettre l'immatriculation de la société au RCS (registre du commerce et des sociétés).

Vous avez en outre la possibilité de les faire sous-seing privés ou par acte notarié. Cependant, en cas d'apport d'un bien immobilier, votre notaire sera incontournable car lui seul est habilité à faire la publicité foncière. Son conseil et son professionnalisme sont deux atouts à ne pas négliger quand on veut avoir des statuts sur-mesure et une anticipation des problèmes éventuels !

2 Est-on libre de mettre « ce que l'on veut » lors de la rédaction des statuts ?

Les statuts de sociétés doivent être faits par écrit et signés par tous les associés. Attention, les clauses suivantes sont obligatoires pour qu'ils soient valides :

- la forme de la société (SARL, SA...) ;
- l'objet social : l'activité qui va être exercée par la société ;
- la dénomination sociale : le nom de la société ;
- le siège social : l'adresse de la société, qui va aussi déterminer sa nationalité ;
- la durée : elle est au maximum de 99 ans mais on peut la constituer pour une durée plus courte ;
- la date de clôture de l'exercice social ;
- le capital social ;
- Les clauses concernant les modalités de direction ou la gérance, les agréments pour les cessions de parts, l'affectation des bénéfices... seront à rédiger avec le plus grand soin.

3 Quelle est la procédure à suivre ?

Avant de se lancer dans la rédaction des statuts, les futurs associés doivent se réunir pour se mettre d'accord sur les modalités de fonctionnement et d'organisation de la société. C'est ce que l'on appelle des pourparlers.

Selon la forme juridique que l'on souhaite adopter, la rédaction des statuts sera plus ou moins libre. Ainsi, certaines formes sociales sont plus encadrées que d'autres.

Si vous souhaitez faire une EURL ou une SARL par exemple, vous n'aurez pas une grande latitude de rédaction puisque la loi prévoit la quasi-intégralité des modalités de fonctionnement de cette forme juridique.

En revanche, si votre choix se porte sur une SASU ou SAS, vous aurez une plus grande souplesse pour la rédaction des statuts.

PLUS

d'INFOS



Abonnez-vous à la newsletter immonot et recevez chaque semaine des articles sur l'immobilier, le droit de la famille, des successions et de l'entreprise.

Pour la sécurité juridique

Rien ne vaut l'acte authentique

L'acte authentique est sans conteste sur la plus haute marche du podium pour la sécurité juridique. À l'heure où tout va toujours plus vite, il reste une valeur sûre : l'acte notarié. Alors rendez-vous chez votre notaire pour signer des actes 100 % sécurisés.

par Stéphanie Swiklinski



La mission principale de votre notaire est de conférer l'authenticité aux actes et contrats qu'il reçoit. C'est pour cette raison que l'État lui délègue en sa qualité d'officier public une partie de la puissance publique.

UN ACTE AUTHENTIQUE C'EST QUOI ?

Les définitions du notaire et de l'acte authentique se retrouvent au travers de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 2 novembre 1945 : «*Les notaires sont des officiers publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attachés aux actes de l'autorité publique et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions.*»

L'acte authentique est donc un acte qui est obligatoirement signé par un officier public ayant la compétence pour instrumenter. Ainsi, l'acte établi par un notaire et revêtu de son sceau (qui lui a été confié par l'État) est un acte authentique, également appelé acte notarié.

La présence des parties et du notaire est obligatoire (ou les parties sont représentées par une procuration) lors de la signature de cet acte. Le notaire vérifie à cette occasion l'identité et la capacité des parties. Il les éclaire, par son conseil, sur la portée de leur engagement.

**FAITES DONC APPEL
SANS MODÉRATION
AUX COMPÉTENCES DE
VOTRE NOTAIRE ET SIGNEZ
RASSURÉ !**

Il s'engage donc sur le contenu de l'acte et, en apposant sa signature, il lui confère le caractère d'authenticité qui découle de sa qualité d'officier public ministériel. L'acte authentique se différencie de l'acte sous-seing privé qui est signé seulement par les parties.

POURQUOI L'ACTE AUTHENTIQUE A-T-IL 3 SÉCURITÉS ?

Etymologiquement, le mot authentique signifie « qui agit par soi-même ».

- **L'acte authentique a force probante** : il fait foi de son contenu. Il représente le plus haut degré en matière de preuve. Ce que le notaire constate dans un acte notarié est réputé certain. Cela signifie que c'est à celui qui conteste son authenticité d'en apporter la preuve.

- **L'acte authentique a date certaine** : il fait foi en lui-même de sa date.

- **L'acte authentique a force exécutoire** : vous n'avez pas besoin d'obtenir un jugement de condamnation contre votre débiteur pour l'exécuter.

Le recours à l'acte notarié permet d'éviter des litiges ultérieurs en assurant la sécurité juridique des transactions, les erreurs et confusions qu'il pourrait y avoir lors de l'établissement d'un acte.

Histoire de vous rassurer un peu plus, il est conservé 75 ans (100 ans

si l'acte concerne des mineurs) par le notaire qui l'a rédigé, ce qui rend impossible toute falsification, perte ou détérioration. Vous pourrez toujours en demander une copie !

FAIRE UN ACTE AUTHENTIQUE, UNE OBLIGATION ?

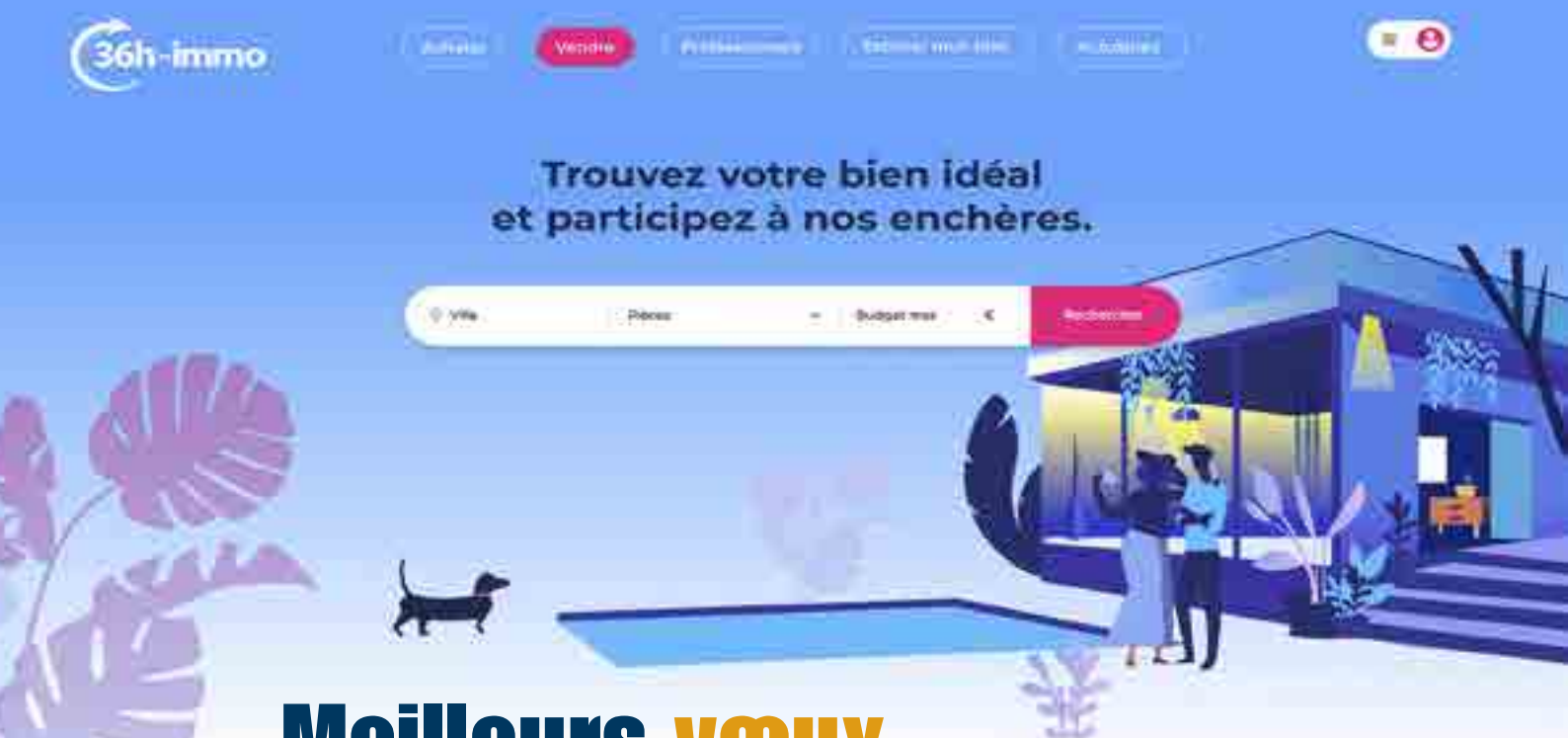
Pour formaliser un accord ou un engagement, rien ne vaut un acte authentique signé devant notaire. Un document qui s'impose même dans certaines situations, à peine de nullité.

- **Une authenticité obligatoire pour certains actes**. C'est le cas pour tous les actes dits solennels sinon ils sont nuls : donation, contrat de mariage par exemple.

- **Une authenticité demandée volontairement par les parties** : toute convention peut être faite et constatée par acte notarié, à condition qu'elle ne contienne pas de dispositions contraires à l'ordre public, voire illégales. Un bail d'habitation peut ainsi être rédigé par acte authentique. Bailleur et locataire profitent alors des avantages d'un bail notarié, notamment en cas de litige entre les parties.

- **Une authenticité donnée pour les besoins de la publicité foncière**. Ainsi, tous les actes avec mutation de propriété, comme une vente d'immeuble par exemple ou une constitution de servitude, doivent être faits par acte authentique pour les rendre opposables aux tiers.

COUP DE PROJECTEUR SUR LE NOUVEAU SITE 36H IMMO



Meilleurs vœux immobiliers 2023 !

Que peut-on vous souhaiter pour 2023 ? Une transaction immobilière au meilleur prix et dans un temps réduit ! Il vous suffit de prendre une bonne résolution et de vendre avec la plateforme 36 heures immo !

par Christophe Raffailac

CONTACT UTILE !
Rapprochez-vous de votre notaire, d'un conseiller au **05 55 73 80 02** ou rendez-vous sur **36h-immo.com**, rubrique « **vendeur** ».

belle opération immobilière en 2023 ! Les occasions de souhaiter une bonne négociation ne manquent pas tant les signaux positifs éclairent la route des porteurs de projets. Du côté des acheteurs, les taux d'intérêt conservent leur attractivité et les prix renouent avec la stabilité. Dans le camp des vendeurs, les transactions devraient s'accompagner de belles offres d'achat et d'un engouement renouvelé pour la pierre.

Dans ce contexte, les notaires ne peuvent qu'adresser leurs meilleurs vœux immobiliers pour 2023. Surtout qu'ils disposent d'un atout maître pour que les souhaits des vendeurs et acheteurs se réalisent. Il s'agit de la **plateforme www.36h-immo.com** qui permet de négocier son bien selon un principe d'enchères en ligne durant une période de 36 heures. Un site qui arbore en outre une nouvelle version

avec un graphisme ultra séduisant et des services innovants. Tandis que le propriétaire de la maison, de l'appartement ou du terrain voit les offres de prix s'enchaîner, les clients se positionnent pour acheter au prix du marché en toute transparence. Le vœu de signer le meilleur compromis peut alors s'exaucer...

1^{er} VŒU DES VISITES IMMOBILIÈRES

Comment attirer les offres dans un marché qui tend à rééquilibrer les rapports de force entre acquéreurs et vendeurs ? En recourant à 36 heures immo qui assure une bonne promotion au bien mis en vente.

Que faut-il espérer de 36h-immo ? De nombreuses visites puisque le bien profite d'un large plan de communication. Dès qu'un projet de vente se dessine, le propriétaire peut se rapprocher de son notaire ou d'un conseiller 36h-immo

**Dernières ventes terminées
sur 36h-immo.com**

Jeu. 24 nov. 2022
Pouéboeur-Brignogan-plages (29)
Offres Terminées
Maison - 190 m²

5 acquéreurs
5 enchères

1^{ère} offre : 219 450 €
Dernière offre
229 450 €

Lun. 21 nov. 2022
Bergenc (24)
Offres Terminées
Maison - 4 pièce(s) 83 m²

2 acquéreurs
2 enchères

1^{ère} offre : 167 580 €
Dernière offre
210 580 €

(au 05 55 73 80 02). Très vite, une visite du bien peut être programmée afin de déterminer sa valeur de marché selon une expertise immobilière poussée. Un réel atout dans un contexte où les acheteurs n'acceptent plus de surpayer un produit. Pour enclencher la vente 36 heures immo, le notaire invite le vendeur à signer un mandat exclusif de courte durée (4 à 6 semaines). L'annonce du bien à vendre peut ainsi être publiée dans la presse spécialisée comme les magazines «Notaires - immo-not» et sur le site www.36h-immo.com.

Atout maître : les visites groupées qui permettent de présenter le bien à un maximum de personnes.

2^e VŒU DES OFFRES DE PRIX

Par quel tour de force la plateforme www.36h-immo.com peut-elle générer un maximum de contacts acquéreurs ? Grâce au mécanisme des enchères en ligne qui permet de recueillir diverses offres d'achat.

Que faut-il espérer de 36h-immo ? Une réelle émulation entre les participants qui peut se traduire par une dernière proposition qui dépasse de 50 % la « première offre possible ».

En effet, au début des offres, le bien s'affiche à un prix légèrement décoté, d'environ 15 %. Cette valeur correspond à la « première offre possible » et incite à se positionner pour remporter la vente. À chaque nouvelle proposition, il convient de rajouter le montant du pas d'enchères, de 2 000 € par exemple.

Au fur et à mesure que le chrono des 36 heures défile, le rythme des enchères s'accélère car les meilleurs offrants prennent une longueur d'avance pour sortir vainqueur.

Au terme des 36 heures, le vendeur choisit la proposition la plus intéressante. Il peut s'agir du meilleur offrant comme de l'acheteur le plus rassurant.

En effet, les participants à la vente sont préalablement invités à présenter une simulation bancaire. Une pièce qui permet de juger de la qualité du plan de financement.

Atout maître : Le « prix de réserve permet de fixer le montant au-delà duquel la vente peut se réaliser ».

3^e VŒU DES CONSEILS

Pourquoi 36 heures immo permet-elle de vendre en toute sécurité et efficacité ? Grâce à l'intervention du notaire qui gère la transaction depuis la signature du mandat jusqu'à la rédaction du compromis.

Que faut-il espérer de 36h-immo ? Une transaction qui offre un maximum de garanties au plan juridique et réglementaire. Au moment de préparer l'avant-contrat (compromis de vente), le notaire s'assure que tous les diagnostics peuvent être annexés. Il vérifie les règles d'urbanisme qui s'appliquent au niveau du droit à construire et prend en compte les éventuelles servitudes qui peuvent grever le bien. Des précautions qui encadrent la vente 36 heures immo au même titre qu'une vente classique.

Atout maître : les compétences juridiques du notaire au service de la transaction.

4^e VŒU DE LA TECHNOLOGIE

Comment la plateforme 36 heures immo assure-t-elle les meilleurs services en matière de vente en ligne ? Elle s'appuie sur l'expertise des techniciens immonot.

Que faut-il espérer de 36h-immo ? Un site nouvelle génération vient de voir le jour pour offrir plus de fonctionnalités et d'interactivité. Désigné et réalisé par les développeurs du site immonot, il offre une réelle stabilité au niveau de son utilisation.

Atout maître : les équipes 36h-immo accompagnent le notaire dans chaque transaction.

ÉTAPES POUR ACHETER

- Étape 1 : Je découvre les biens sur le site 36h-immo.com
- Étape 2 : Je visite le bien qui m'intéresse
- Étape 3 : Je fournis une simulation bancaire
- Étape 4 : Je signe en ligne une demande d'agrément
- Étape 5 : Je me connecte sur 36h-immo.com pour participer à la vente le jour J à l'heure H

LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

by Immonot

Marché immobilier : la revanche des acheteurs !

Si les vendeurs gardaient l'avantage depuis plusieurs mois, il semblerait qu'en 2023 le match immobilier tourne à l'avantage des acheteurs. Avec des biens plus nombreux sur le marché, les occasions de négocier les prix ne manquent pas ! Découvrons le pronostic des notaires de la Tendance immonot du marché.



Difficile de passer d'une situation d'abondance à celle de pénurie, la pénurie touchant les acheteurs et non plus les produits qui eux, reviennent en abondance. Mais difficile aussi quand on est vendeur de consentir la baisse

ACTIVITÉ • Perte de tonus !

du prix d'un bien qui culminait à une hauteur très favorable. Ce que résume fort bien ce négociateur de Lille : « Situation d'attente : les vendeurs ne sont pas prêts à baisser leurs prix alors qu'on constate une attente des acquéreurs confrontés à la hausse des taux et à l'incertitude socio-économique ». Si la baisse d'activité touchait 55 % de nos correspondants fin août, puis 64 % fin octobre, 71 % prévoient maintenant son déclin pour la fin de l'année.

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois



stable pour **26%**

en hausse pour **3%**

en baisse pour **71%**



La contraction de l'activité prend sa source dans une inadéquation entre prix offerts et prix demandés. Car l'inflation induit naturellement une réduction des sommes que l'on peut consacrer à l'immobilier.

PRIX • Baisse de forme

s'ajoute le coût du crédit qui, même si les taux ne sont pas encore très élevés, deviennent moins attrayants. C'est ainsi que pour les logements, seuls 2 % de nos correspondants prédisent encore une hausse des prix, 54 % une baisse et 44 % leur maintien au niveau actuel. Pour les terrains, les chiffres sont respectivement de 10 %, 29 % et 61 %. Bonne surprise au niveau des commerces puisqu'à peine un tiers des négociants, contre la moitié il y a deux mois, prévoient leur baisse...

Prévisions sur l'évolution des prix dans les 2 mois



stable pour **44%**

en hausse pour **2%**

en baisse pour **54%**

CONSEIL DES NOTAIRES

Prime à la vente

Bien évidemment, le conseil de vendre en premier, plutôt que prévoir le retour à une très hypothétique hausse des prix du logement, devient celui de la très grande majorité de nos correspondants.

Pour les terrains à bâtir, les conseils sont mieux répartis. En particulier, celui de reporter toute prise de décision pour lequel la proportion des votants atteint 13 %.

Ce mouvement semble suivre celui de la bourse qui, depuis plus d'un mois, persiste à être optimiste. Or, l'acquisition ou la vente d'un terrain à bâtir se négocie en fonction des perspectives économiques à plus long terme.

Dans le contexte actuel, s'il est tentant de vendre un terrain, ce que conseillent 47 % des participants, il n'est pas improbable, qu'à plus long terme, l'économie reparte. Ce que semble indiquer cette évolution très positive des indicateurs boursiers.

Enquête réalisée en novembre 2022 auprès d'un panel de notaires et négociateurs répartis sur toute la France.

QUEL BUDGET POUR ACHETER ?

Prix médian de mise en vente d'une maison



180 000 €

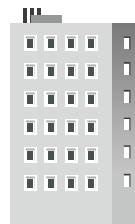
Prix de mise en vente sur immonot*

Évolution sur 3 mois à fin septembre 2022 :

+ 1,54 % ↑



Prix/m² médian de mise en vente d'un appartement



2 615 €/M²

Prix de mise en vente sur immonot*

Évolution sur 3 mois à fin septembre 2022 :

Stable →



*Source : Indicateur immonot au 25/11/22

LA TAXE GEMAPI

Quand la météo influe sur vos impôts

La météo peut jouer un rôle dans le calcul de vos impôts locaux. La taxe GEMAPI aide les collectivités locales à financer les dépenses en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations.

par Marie-Christine Ménoire

même en y réfléchissant bien, il ne vous semble pas avoir entendu parler de la taxe Gemapi (encore appelée taxe inondation ou aquataxe). Pourtant, cet impôt local existe depuis 2018 et s'applique à de plus en plus de communes en raison des aléas climatiques.

SES OBJECTIFS

L'application de la taxe Gemapi (littéralement taxe pour la gestion des milieux aquatiques et à la prévention des inondations) est laissée à la libre appréciation de chaque commune. Selon le Code de l'environnement, elle sert à financer les actions concernant :

- l'aménagement des bassins versants ;
- l'entretien et l'aménagement des lacs, plans d'eau et cours d'eau ;
- l'approvisionnement en eau ;
- la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ;
- la prévention contre les inondations et contre les dommages causés par la montée des eaux de la mer ;
- la protection des eaux superficielles et souterraines ;
- la préservation des écosystèmes aquatiques.

UN MONTANT PLAFONNÉ

Le montant de la taxe est arrêté chaque année pour l'année suivante,

par la collectivité locale. Le mode de calcul s'effectue en plusieurs étapes. Pour déterminer le montant à prélever, la collectivité effectue une projection des dépenses à prévoir en matière de gestion des cours d'eau et de prévention des crues. Le montant ainsi fixé est ensuite réparti sur les impôts locaux en fonction des recettes rapportées par ces dernières l'année précédente.

La dernière étape consiste à calculer le montant dû par chaque contribuable en fonction de la valeur locative de son logement.

Si la collectivité est libre d'appliquer le montant de son choix, la loi fixe cependant un plafond de 40 € par an et par habitant à ne pas dépasser. Mais cela risque de changer.

DES MODIFICATIONS À PRÉVOIR

Outre l'augmentation des dépenses en lien avec le nombre croissant d'inondations dues au changement climatique, les collectivités territoriales doivent aussi faire face à la baisse de leurs recettes (par la disparition de la taxe d'habitation sur la résidence principale en 2023) et la hausse de leurs dépenses. Il n'est donc pas à exclure que la taxe inondation apparaisse de plus en plus sur les avis d'impôts locaux dans les années à venir. Et que le seuil de 40 € puisse être dépassé.

D'ailleurs, un article de la loi 3DS (loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisa-

tion, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) prévoit la mise en place d'un prélèvement additionnel pour la prévention des inondations.

Cette loi donne la possibilité aux établissements publics territoriaux de bassin (ETPB) de prélever une taxe non plafonnée à 40 € et qui viendrait s'ajouter à la taxe Gemapi. Une expérimentation de 5 ans, à compter de 2023, est prévue dans les bassins suivants :

- l'Escaut, la Somme et les cours d'eau côtiers de la Manche et de la mer du Nord ;
- la Meuse ;
- la Sambre ;
- le Rhin ;
- la Seine et les cours d'eau côtiers normands ;
- la Loire, les cours d'eau côtiers vendéens et bretons ;
- le Rhône et les cours d'eau côtiers méditerranéens ;
- l'Adour, la Garonne, la Dordogne, la Charente et les cours d'eau côtiers charentais et aquitains ;
- les cours d'eau de la Corse ;
- les cours d'eau de la Guadeloupe ;
- les fleuves et cours d'eau côtiers de la Guyane ;
- les cours d'eau de la Martinique ;
- les cours d'eau de la Réunion ;
- les cours d'eau de Mayotte.

ASSURANCES DE PRÊT

Des économies à la clé avec la loi Lemoine

Souscrire une assurance n'est pas obligatoire pour obtenir un prêt immobilier, mais c'est quasiment impossible de s'en dispenser. Or le coût de celle-ci peut peser lourd dans un budget. La loi Lemoine a revu en profondeur le mécanisme de l'assurance de prêt. Objectif : diminuer le coût du crédit

par Marie-Christine Mémoire

Prenant en charge tout ou partie des échéances en cas de sinistre (décès, incapacité-invalidité, chômage), l'assurance emprunteur représente un coût important qui doit être pris en compte dans le calcul du budget consacré au prêt. S'il est déjà possible de la choisir auprès d'un autre organisme que l'établissement prêteur, un nouveau pas a été franchi avec la Loi Lemoine. Depuis juin 2022, l'accès au crédit est favorisé pour certaines catégories d'emprunteur et il est aussi possible de résilier son contrat à tout moment.

DEUX BONNES RAISONS POUR CHANGER

L'assurance peut représenter jusqu'à près de 30 % du coût du crédit. Choisir librement l'organisme qui vous assurera ou en changer peut être une démarche positive si vous souhaitez réaliser des économies et ne pas avoir un contrat « standardisé » mais « sur mesure », adapté à vos réels besoins. La loi Lagarde, votée en 2010, a été une grande avancée en la matière. L'emprunteur n'est plus obligé de souscrire l'assurance auprès de l'organisme qui lui a accordé le prêt. Les deux éléments peuvent être dissociés. L'emprunteur peut souscrire un contrat externe à celui de la banque. On parle de « délégation d'assurance ». À condition cependant d'avoir des garanties équivalentes. Mais le coût de l'assurance de prêt immobilier n'est pas le seul élément à prendre en compte.

Le changement d'assurance peut également être motivé par le souhait d'être mieux couvert. En effet, l'assurance emprunteur proposée par l'organisme prêteur est un contrat de groupe. Ce dernier a pour principe d'afficher un tarif unique et des garanties « standardisées ».

L'ÂGE ET LA MALADIE NE SONT PLUS DES CRITÈRES PÉNALISANTS

Pour limiter les risques, avant de s'engager avec vous, l'assureur voudra en savoir plus et surtout mieux connaître votre parcours médical. Pour appréhender votre bonne



forme physique, il vous demandera de répondre à toute une série de questions lui permettant de mieux cerner les risques encourus pendant la période de remboursement du prêt. Selon les réponses, sa décision se soldera par l'accord de la couverture, son refus ou bien une surprime. Jusqu'à l'adoption de la loi Lemoine, pour certaines personnes, le questionnaire de santé pouvait être une véritable entrave pour décrocher une assurance de prêt. Et par voie de conséquence un prêt immobilier. La loi Lemoine supprime cette étape pour les prêts immobiliers inférieurs à 200 000 € (par personne) dont le terme intervient avant le 60^e anniversaire de l'emprunteur. Si les personnes atteintes d'un cancer ou de l'hépatite C bénéficiaient du « droit à l'oubli », elles devaient attendre 10 ans pour emprunter sans déclarer leur maladie. Désormais, elles voient ce délai réduit de moitié et porté à 5 ans seulement. Une grande avancée, saluée par nombre d'associations, qui permet à bien des acquéreurs de mener à bien un projet immobilier.

ATTENTION !

Le nouveau contrat d'assurance choisi par l'emprunteur doit présenter des garanties équivalentes à l'ancien. À défaut, la banque pourrait refuser d'entériner la résiliation.



POUR VOUS AIDER À CHOISIR



La banque doit vous fournir une fiche standardisée d'information (FSI). Ce document indique de façon claire et précise les principales garanties offertes ainsi que la liste des critères d'équivalence des garanties, le taux annuel effectif de l'assurance (TAEA), le montant de chaque échéance mensuelle, le coût total de l'assurance, la part du capital couverte par l'assurance.

CHANGEMENT MODE D'EMPLOI

Avant de « succomber » à la première proposition d'assurance qui se présente, prenez le temps de réfléchir et de comparer. Pour cela, il faut avoir toutes les « données » en mains et connaître les critères de calcul.

L'assurance de prêt est déterminée en fonction du « profil » de l'emprunteur (état de santé, âge, situation professionnelle, déplacements fréquents, mode de vie, consommation plus ou moins importante de tabac et d'alcool...) et de la durée et du montant de l'emprunt. Plus ce dernier est important, plus le coût de l'assurance est élevé.

L'emprunteur doit commencer par se demander quelles sont les garanties qui lui sont réellement utiles. Il n'aura sans doute pas besoin d'une garantie perte d'emploi s'il travaille de manière indépendante ou si ses revenus ne sont pas issus d'une activité salariée. Si le taux de l'assurance et les garanties prévues sont des éléments importants, il ne faut pas négliger l'examen d'autres points tout aussi importants dans votre choix.

LE COÛT DE L'ASSURANCE PEUT REPRÉSENTER JUSQU'À 30 % DU COÛT TOTAL DU CRÉDIT

Certains contrats peuvent prévoir des cas de limitations ou des exclusions de garanties, par exemple en cas de métier à risque ou de pratique d'un sport « extrême ». Vérifiez aussi que le contrat n'est pas figé et que les garanties pourront être aménagées en fonction de l'évolution de la situation professionnelle ou personnelle (problème de santé, nouveau métier...). Les frais de dossier lors de l'adhésion (et d'une éventuelle résiliation), les délais de carence et de franchise... devront également être étudiés de près et être comparés.

Côté formalités, la loi Lemoine a simplifié les choses. La demande de résiliation peut se faire par tous moyens : lettre

simple ou recommandée, email, espace client... sans aucune condition de délai.

Vous devrez envoyer votre demande de résiliation à votre assureur accompagnée du certificat d'adhésion remis par votre nouvel assureur, ainsi que des conditions générales de votre nouvelle assurance de prêt.

H&L
ASSURANCES
COURTIERS
H&L - 7, Avenue J&B Chirac
BP 132-19104 Brive Cedex
05 55 87 00 00
www.hetl.fr

**VOTRE
ASSURANCE
DE PRÊT
JUSQU'À**

- 40%

**Vous avez un prêt ?
Économisez en changeant d'assurance c'est possible !
Nous prenons en charge toutes vos démarches**

DEVIS GRATUIT ! & RÉPONSE RAPIDE !

H&L COURTAGE SARL au capital de 400 000,00€. Inscrit au RCS de Brive 438122376. N° ORIAS 07024004 - catégorie COA, COB et MNE - Adresse : www.orias.fr Cabinet Adhérent à l'AFB et au SYORA
Toute réclamation devra être effectuée par écrit à l'adresse du siège social : service qualité H&L courtage 7 ave. J&B Chirac 19100 BRIVE - Organisme de contrôle professionnel ACPR : 4 Place de Budapest. CS 92459. 75436 PARIS CEDEX 09
Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L530-1, L530-2 du code des assurances et L341 et L519 du code monétaire et financier

L'ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Des informations plus complètes

Depuis 2003, tout projet immobilier situé dans une zone dite « sensible » s'accompagne d'un diagnostic. En 2023, la loi Climat et Résilience renforce encore la protection des acquéreurs et locataires.

par Marie-Christine Ménoire

Instaurée en 2003, la loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques et à la réparation des dommages, l'État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques impose aux propriétaires vendeurs et aux bailleurs de fournir un diagnostic pour tout bien situé dans une zone jugée à risque. En 2023, les obligations liées à l'état des risques et pollution (ERP) sont renforcées pour encore plus de protection.

8 RISQUES RETENUS

Il y a des risques naturels dès que certains phénomènes sont jugés comme susceptibles d'être dangereux pour la population, les ouvrages et équipements. La prévention des risques naturels consiste à s'adapter à ces phénomènes pour réduire, autant que possible, leurs conséquences et dommages potentiels. Mais aussi à informer les populations habitant dans des zones jugées particulièrement sensibles à ces risques. Sur le territoire français, les pouvoirs publics ont défini 8 catégories d'aléas climatiques : les inondations, les séismes, les éruptions volcaniques, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les cyclones et les tempêtes. À cela se sont ajoutés récemment les risques miniers et les risques côtiers. Sans oublier l'état des Risques et Pollutions et l'État des Nuisances Sonores et Aériennes (ENSA).

UNE INFO COMPLÈTE DÈS LA 1^{re} VISITE

La loi Climat renforce l'information devant être fournie lors de la vente ou de la mise en location de biens immobiliers dans les zones concernées par d'éventuels risques naturels. Au 1^{er} janvier 2023, et au même titre que le DPE,

les professionnels de l'immobilier devront préciser dans les annonces physiques (vitrine, presse...) et sur le web si le logement se situe dans une zone exposée à un des risques évoqués plus haut. Les documents s'y rapportant devront être remis lors de la 1^{re} visite. Et non plus seulement lors de la signature du contrat de vente ou du bail de location. Ce sera au propriétaire de fournir cette information. À défaut, la transaction pourrait être annulée. Cette référence devra également être communiquée au site www.georisques.gouv.fr permettant de savoir si l'immeuble est situé dans une zone à risque.

UNE ÉTUDE DE SOL PEUT S'AJOUTER À LA LISTE

Les épisodes de sécheresse suivis de fortes pluies ont tendance à se multiplier ces dernières décennies. Ces phénomènes climatiques entraînent des tassements et autres mouvements de terrain pouvant mettre en péril la solidité des constructions. Bien que ne figurant pas dans la liste des risques naturels, dans les régions particulièrement exposées à ces risques, la loi Elan impose, depuis le 1^{er} janvier 2020, une étude géotechnique préalable, fournie par le vendeur du terrain. L'étude géotechnique (dite G1-PGC) doit être annexée au compromis de vente ou à l'acte authentique. Elle permet d'évaluer les risques à l'échelle du terrain en considérant les contraintes géotechniques et de définir les principes généraux pour la construction.

Si vous passez par un constructeur via un Contrat de Construction de Maison Individuelle, il devra vous fournir une étude géotechnique dite « de conception ». En effet, la loi précise qu'un constructeur professionnel ne

peut construire une maison sans se préoccuper de la bonne ou mauvaise qualité du sol. Cette étude prendra en compte la conception précise de la maison à construire (implantation et caractéristiques) pour définir les dispositions et règles de construction à respecter. Le coût de l'étude de sol incombe au constructeur et il doit en assurer la charge tant matérielle que financière.

UNE ALERTE EN TEMPS RÉEL

Le ministère de l'Intérieur a développé le dispositif FR-Alert. Grâce à la géolocalisation, il permet d'avertir en temps réel toute personne présente sur une zone à risque majeur ou danger imminent (tempête, incendie, pollution ou accident biologique, chimique ou industriel mais aussi d'une façon plus large, acte de terrorisme, épidémie...). La notification, accompagnée d'une alerte sonore et d'une vibration, comporte les informations permettant de connaître :

- la nature de l'événement en cours ou imminent et donc du danger qu'il représente ou qu'il est susceptible de représenter ;
- le lieu ou la zone géographique où ce danger se manifeste ou est susceptible de se manifester ;
- des consignes et conseils d'actions de mise en sécurité pour se protéger face à ce danger (mise à l'abri, évacuation...);
- le cas échéant, un lien vers un site internet officiel pour disposer d'informations complémentaires.

Il n'est pas nécessaire de s'inscrire au préalable pour recevoir les alertes, peu importe l'endroit dans lequel vous vous trouvez et le téléphone portable que vous utilisez.

Chauffage : de nouvelles aides pour les propriétaires !

L'état augmente à nouveau les aides à l'installation d'une pompe à chaleur. En effet, depuis début novembre, c'est une excellente nouvelle pour le porte-monnaie des ménages et pour les économies d'énergie.



L'hiver arrive et avec lui le bruit de la vieille chaudière qui ne chauffe plus si bien ? Pourquoi ne pas passer à la pompe à chaleur ? Plus écologique, la pompe à chaleur est surtout plus économique ! En hiver, elle permet entre **60 et 75% d'économies** par rapport à un chauffage au fioul, au gaz ou électrique. En effet, la grande majorité de l'énergie produite par une pompe à chaleur provient de l'air extérieur, une **ressource gratuite, renouvelable et infinie** ! La pompe à chaleur utilise certes de l'électricité (environ 30%), mais uniquement pour le fonctionnement du système.

Jusqu'à 10 000 € de subventions pour installer une pompe à chaleur

Deux systèmes permettent aujourd'hui d'alléger largement le coût d'installation : « **Coup de pouce Chauffage** » pour financer les travaux d'économies d'énergie pour tous les ménages et le programme « **Ma Prime Rénov** » pour aider en priorité les foyers les plus modestes à rénover énergétiquement leur maison (**entre 2 500 et 10 000 euros d'aides** en fonction des revenus.) « Certains clients ne payent que 1 500 euros sur un devis à plus de 11 000 euros ! » témoigne le gérant de la société ECO ATLANTIQUE, qui intervient dans tout le Limousin.

Des aides qui s'appliquent aussi aux panneaux solaires !

Produire sa propre électricité est un rêve qui est accessible aujourd'hui grâce aux aides mises en place par l'État. Dans le cadre d'une installation photovoltaïque en **autoconsommation**, l'électricité produite est consommée instantanément par l'utilisateur : une manière de se protéger des fluctuations de prix de l'électricité. Ce qui n'est pas consommé directement est réinjecté sur le réseau public d'électricité et acheté par les distributeurs d'énergie. Dernier bonus, 95 % des panneaux sont désormais recyclés !



N'attendez plus ! Faites établir un devis gratuit rapidement pour profiter du bonus qui se termine fin 2022 ! **Eco Atlantique**, certifiée RGE et Qualifelec, s'occupe des démarches administratives et perçoit les aides directement. Ainsi, la somme à verser est considérablement réduite.

Eco Atlantique - 05 46 52 95 94

18 rue de tourcoing 87000 Limoges | ecoatlantique.fr

Présent sur le Poitou-Charentes et le Limousin

LAISSEZ-VOUS « ALLÉES »

à aménager vos extérieurs

Même si tous les chemins mènent à votre jardin, l'aménagement de vos allées sublimerait vos extérieurs. Que ce soit pour rejoindre simplement la porte d'entrée, se promener dans votre écrin de verdure ou pour accéder au garage, il faut juste trouver la bonne idée, à la fois esthétique et pratique.

Par Stéphanie Swiklinski

UN BEL ÉCLAIRAGE

Spots, appliques, guirlandes, chemins lumineux... équipés ou non de détecteurs de présence... vous aurez le choix. Autant de solutions lumineuses pour éclairer vos allées.

À CHACUN SON ALLÉE POUR PLUS DE CRÉATIVITÉ

Vous pensez peut-être que toutes les allées sont pareilles ? Eh bien vous faites une erreur ! Chaque allée a sa personnalité et reflète celle du propriétaire des lieux. Soigner ses allées et ses bordures permet de créer l'ambiance de vos extérieurs. Cela donne envie d'entrer, de flâner voire de se perdre dans la végétation.

Ainsi, pour être très terre-à-terre, toutes les allées n'ont pas la même vocation et leurs tracés peuvent être différents. Le tracé dépendra essentiellement de vos habitudes, des accès à votre maison et également de l'utilisation que vous voulez faire de cette allée.

Il y a l'allée principale qui va de la route à votre maison, les allées pratiques (pour accéder à votre garage par exemple), les allées bucoliques (pour cheminer paisiblement entre les plates-bandes et massifs fleuris), les allées qui traversent votre pelouse ou délimitent votre potager. Chaque allée est unique !

Si vous privilégiez le côté pratique, votre choix se portera plutôt sur une allée toute droite, « sans chichi », qui ira droit au but. Le parcours sera plus rapide pour aller d'un point A à un point B.

Cela donnera en quelque sorte le ton, pour vos aménagements extérieurs. La symétrie, les perspectives et les parterres bien ordonnés seront ici privilégiés. Tout est une affaire de goût !

Pour les esprits plus bucoliques, amateurs de jardins à l'anglaise, les allées sinueuses, avec des courbes plus ou moins pronon-



cées, sauront vous séduire. Ces petits chemins plus ou moins tracés seront une invitation à la promenade. Au détour des allées, c'est la surprise ! Un bosquet fleuri, un bouquet d'arbre, un point d'eau : le jardin est mis en scène pour notre plus grand plaisir. Il faut que la configuration et surtout la superficie de votre jardin permettent ces fantaisies.

DES MATÉRIAUX ADAPTÉS À VOTRE BUDGET

Le choix des matériaux est très large et dépendra de l'usage réservé à l'allée, la nature du sol, du style de la maison et du jardin, de

l'usure et de l'entretien du matériau. N'oublions pas le critère numéro 1 : le budget que vous voulez y consacrer. En fonction de ces éléments, votre allée pourra être en :

- **Graviers** : très faciles à installer, ils représentent la solution idéale pour créer une allée à prix abordable. Graviers roulés ou concassés, graviers de schiste, graviers en grès, ardoise concassée, concassé calcaire beige, blanc, gris ou rouge... à vous de choisir. Par contre, un minimum de préparation du terrain est nécessaire (décaissement, pose d'un feutre géotextile et d'une sous-couche de drainage...). Seul défaut des graviers : ils ont tendance à ne pas rester en place. La solution : la stabilisation du gravier par la pose de dalles ajourées dans lesquelles on vient déverser les cailloux ;
- **Pavés autobloquants**. Ce matériau est d'une facilité d'utilisation étonnante grâce à l'emboîtement. Ils s'adaptent partout et à tous les usages : un parking, une allée carrossable, une terrasse, une cour, un contour de piscine... et le coût est peu onéreux pour ce genre de matériau.
- **Bois pour des allées chaleureuses**. Différentes gammes de bois sont employées tels le robinier faux acacia, le mélèze de Sibérie... Tout dépend du rendu que vous désirez.
- **Béton désactivé** pour une touche de modernité. Ce matériau vous permet

de laisser libre-cours à votre créativité, grâce à un grand choix de couleurs, de diamètre des granulats et la possibilité de créer des dessins avec différentes couleurs de graviers.

- **Pierre naturelle**, surtout utilisée pour les maisons anciennes, elle se fond naturellement dans le paysage.

- **Enrobé** : facile d'entretien, esthétique et en plus il empêche la pousse des mauvaises herbes.

Il a aussi l'avantage de ne pas être salissant et s'adapte aussi bien aux terrains plats qu'aux terrains pentus.

DES BORDURES POUR DONNER DE L'ALLURE

Passage obligé, la pose de bordures permet de délimiter le jardin, évite que le potager déborde sur les allées et facilite le passage de la tondeuse. Elles structurent votre jardin et permettent de personnaliser vos extérieurs. Pour un style naturel, les pierres sont un bon choix, à condition d'en trouver de la même taille. Vous pouvez aussi acheter des lames en métal flexible (très bon rapport qualité/ prix) ou des traverses de chemin de fer pour réaliser un parterre surélevé par exemple.

Pour les plus doués, dans l'esprit DIY (à fabriquer soi-même), il est possible de créer des bordures en utilisant des branches d'arbres de récupération.

POUR UN MINIMUM D'ENTRETIEN

L'allée goudronnée est celle qui nécessite le moins d'entretien.

Un simple coup de balai pour enlever les feuilles ou un coup de jet et le tour est joué !



CONCEPTION RÉALISATION ENTRETIEN

REBEYROL

CRÉATEUR DE JARDINS

Allées, terrasses, tour de piscine, escaliers, maçonnerie paysagère, murets, clôtures, portails, brise-vues, pergolas, abris de jardins, carports, bassins...

www.rebeyrol.com

05 55 31 27 83 - contact@rebeyrol.com

alliance
PAYSAGE

4 atouts pour VALORISER et VENDRE SA MAISON

Avant de négocier sa maison, il peut être judicieux de réaliser quelques travaux pour faciliter sa vente.

ATOUT HOME STAGING

Rafrâchir les peintures et dépersonnaliser le logement. Chacun doit se sentir chez lui !

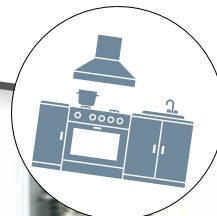
- Choix de peintures épurées avec des couleurs neutres sur les murs
- Sélection d'objets déco
- Sensation d'espace à privilégier
- Sols bien entretenus



ATOUT ÉQUIPEMENTS

Privilégier les travaux dans les deux pièces les plus importantes pour les acheteurs avec opération « coup de jeune » pour la cuisine et la salle de bains.

- Installation d'une cuisine équipée
- Modernisation de la salle de bains pour la rendre plus fonctionnelle



ATOUT ÉNERGÉTIQUE

Réaliser des travaux de rénovation énergétique pour obtenir un DPE au top et respecter les normes.

- Isolation des combles
- Remplacement des fenêtres
- Vérification de la toiture
- Installation d'un chauffage moins énergivore



ATOUT JARDIN

Soigner les extérieurs que les acquéreurs potentiels vont juger au 1^{er} coup d'œil en arrivant.

- Démoussage de la terrasse
- Entretien du jardin
- Bon fonctionnement du portail



C'est MISSION POSSIBLE Avec Michel CYMES

Plein de générosité et de sensibilité, Michel CYMES prend la plume pour partager son vécu. Avec «Rien n'est impossible» chez Stock, il prescrit les bonnes solutions en toutes situations. Un témoignage sur les valeurs qui lui ont permis de se forger et de se protéger. Découvrons son début de diagnostic confié à la Foire du Livre de Brive (19).



Copyright Patrice Normand

“ Quel sujet nous invitez-vous à découvrir dans votre dernier ouvrage ?

Michel CYMES : Différentes tranches de vie ! Des choses qui me sont arrivées que je ne pensais pas possibles, cependant rien n'a été impossible ! J'ai traversé des événements personnels qui peuvent aider des gens à se reconnaître dans mon histoire que je relate dans «Rien n'est impossible».

“ Pourquoi avez-vous ressenti ce besoin d'introspection ?

Michel CYMES : Chacun apprécie de se livrer à ce travail d'introspection pas toujours facile à réaliser. Lorsque l'on a la chance d'être écouté par un large public, cela peut être rassurant de savoir que je peux aider des personnes à sortir de situations compliquées en lisant mon livre.



“ En quoi est-il essentiel de prendre soin de soi ?

Michel CYMES : Le Covid a montré que les personnes qui ont payé un lourd tribut à la maladie n'avaient pas nécessairement pris soin de leur santé. Il faut absolument s'occuper de soi et ne pas laisser les maladies s'installer...

Michel CYMES

« J'y aborde un sujet que je ne comprendrai jamais à la perfection mais sur lequel j'ai beaucoup progressé, en l'épluchant, en le fouillant, en l'explorant, en le questionnant : mon vécu. »

“ Comment l'écriture vous aide-t-elle à avancer dans la vie ?

Michel CYMES : J'ai la chance d'occuper une place importante dans le cœur de beaucoup de gens. Aussi, je mets à profit l'écriture pour tenter d'apporter des réponses aux personnes qui me font confiance. Depuis de nombreuses années, je me consacre aux bonnes conduites en matière de santé et je me sers des livres pour aider un maximum de personnes.

“ Dans quel lieu vous sentez-vous le mieux pour écrire ?

Michel CYMES : Dans le calme ! En effet, j'ai la chance d'avoir une résidence secondaire dans laquelle je peux m'isoler. Cela me permet de palier mon hyperactivité car je dois composer avec mes troubles de l'attention comme je le dis dans mon livre. Il ne faut pas que des événements viennent me disperser et il importe que je sois seul. Si la pièce compte peu, le calme revêt une importance prioritaire quand j'écris.

“ À quoi ressemble la maison de vos rêves ?

Michel CYMES : Elle ressemble à la mienne. J'ai la chance de posséder un bien agréable et confortable que j'ai aménagé selon mes souhaits. Cependant, la vraie maison de mes rêves se trouve sur l'eau !

OÙ TROUVER VOTRE NOTAIRE EN LIMOUSIN

Notaires Limousin est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la Chambre Interdépartementale des Notaires,
Maison du Notariat - 3 place Winston Churchill - 87000 Limoges - Tél. 05 55 77 15 91
Fax 05 55 79 28 33 - chambre.limousin@notaires.fr

CORREZE

ALLASSAC (19240)

Me Valérie DUBEAU

Rue du 11 Novembre
Tél. 05 55 84 90 28 - Fax 05 55 84 77 03
valerie.dubeau@notaires.fr
dubeau-allassac@notaires.fr

ARGENTAT SUR DORDOGNE (19400)

Me Émilie LAURENT-SCHREINER

04 avenue Foch - BP 13
Tél. 05 55 28 00 47 - Fax 05 55 28 07 24
emilie.laurent.019005@notaires.fr
laurent-argentat@notaires.fr

Me Sandra PERVEAUX

7 avenue Henri IV
Tél. 05 55 28 80 24 - Fax 05 55 28 02 74
perveaux.sandra@notaires.fr

ARNAC POMPADOUR (19230)

Me Thierry LE TRANOUEZ

9 rue des Ecoles
Tél. 05 55 73 35 44 - Fax 05 55 98 53 93
thierry.le-tranouez.19048@notaires.fr
www.letranouez-pompadour.notaires.fr

BEAULIEU SUR DORDOGNE (19120)

SAS JULIEN PRADAYROL NOTAIRE

18 avenue Lobbé
Tél. 05 55 91 14 23 - Fax 05 55 91 10 94
julien.pradayrol@notaires.fr

BRIVE LA GAILLARDE (19100)

Me Béatrice FABRE

56 boulevard Général Koenig
Tél. 05 54 24 85 18 - beatrice.fabre@notaires.fr

SELARL Laure MASMONTTEIL-

RODARO et Benoît JALADI, notaires associés
28 boulevard Juries Ferry - BP 70092
Tél. 05 55 18 96 10 - Fax 05 55 18 96 19
office19030.brive@notaires.fr
marcou-masmontteill-rodaro-brive-la-gaillarde.notaires.fr

SELARL Denis MAZEL

et Stevan HARSÇOËT
30 boulevard Général Koenig - BP 50527
Tél. 05 55 74 08 32 - Fax 05 55 24 17 90
denis.mazel@notaires.fr

SELURL MILHAC Notaire

9 rue Marcelin Roche - Tél. 05 44 31 63 82
aurelie.milhac@notaires.fr
www.milhac-brive-la-gaillarde.notaires.fr

SCP Arnaud PEYRONNIE

et Nicolas PEYRONNIE
Place de la République
Tél. 05 55 74 02 41 - Fax 05 55 23 73 15
scp.peyronnie@notaires.fr - peyronnie.notaires.fr

Me Maria RAMPON-RIBEIRO

5 Boulevard Du Général Koenig
Tél. 05 44 31 50 00
rampon-ribeiro.maria@notaires.fr
rampon-ribeiro.notaires.fr

DONZENAC (19270)

Me Jean-Thierry GANE

99 rue du Tour de ville
Tél. 05 55 85 67 51 - Fax 05 55 85 60 49
etude.gane.19039@notaires.fr
www.gane.notaires.fr

EGLÉTONS (19300)

SELARL Pierre JOYEUX

72 Avenue Charles de Gaulle
Tél. 05 55 93 10 06 - Fax 05 55 93 33 70
pierre.joyeux@notaires.fr

JUILLAC (19350)

Me Deborah TRYBUCKI

6 rue de la République - Tél. 05 87 09 06 53
deborah.tryucki@notaires.fr

LAPLEAU (19550)

Me Vincent SAGEAUD

2 bis Avenue des Pradelles
Tél. 05 55 27 52 07 - Fax 05 55 27 59 50
rebeyrotte.laura.19011@notaires.fr
www.sageaud-lapleau.notaires.fr

LARCHE (19600)

SCP Edouard MONTAGUT

et Romain MOLES
Place du 8 Mai 1945 - BP 4
Tél. 05 55 85 30 13 - Fax 05 55 85 45 14
etude19044.larche@notaires.fr
montagut-moles-larche.notaires.fr

LUBERSAC (19210)

SCP Antoine LOUSTAUD, Virginie MONTMAUR et Christophe TAURISSON

4 rue de l'Hôpital
Tél. 05 55 73 50 17 - Fax 05 55 73 39 48
montmaur.virginie@notaires.fr
loustaud-montmaur-taurisson.notaires.fr

MALEMORT (19360)

SCP Marie-Pierre MANIERES-

MEZON et Olivier GAZEAU
21 avenue Jean Jaurès - BP 41
Tél. 05 55 92 13 00 - Fax 05 55 92 14 00
office19037.malemort@notaires.fr
www.manieresmezon-gazeau.notaires.fr

MEYSSAC (19500)

Me Catherine SIDOUX

2 impasse du cirque - La Foucherie
Tél. 05 55 25 31 67 - Fax 05 55 25 38 74
office.sidoux@notaires.fr
sidoux-meyssac.notaires.fr

NOAILLES (19600)

SELARL Paul-Henri BLAVIGNAC

Le Bourg
Tél. 05 55 85 81 00 - Fax 05 55 85 87 72
michel.brugelle@notaires.fr
blavignac-noailles.notaires.fr

OBJAT (19130)

SELARL MLPP

37 Route de Bridelache
Tél. 05 55 25 91 71 - Fax 05 55 25 09 25
mlpp.19034@notaires.fr

ST PRIVAT (19220)

Me Pierre RIVIERE

6 rue des Ecoles - BP 3
Tél. 05 55 28 41 05 - Fax 05 55 28 49 06
pr.riviere@notaires.fr

TREIGNAC (19260)

Me Pascale CESSAC-MEYRIGNAC

9 Avenue du Général de Gaulle
Tél. 05 55 98 01 22 - Fax 05 55 98 13 60
pascale.cessac-meyrignac@notaires.fr

TULLE (19000)

SELARL Priscille CAIGNAULT, Pierre

PATIER et Matthieu BROUSSOLLE
4 Passage Pierre Borely
Tél. 05 55 20 59 59 - Fax 05 55 20 59 50
office19004.tulle@notaires.fr

SELARL Emmanuelle

MARLIAC, Laurent CARRETO et Elodie DURAND-RAYNAUD
5 et 7 place Carnot
Tél. 05 55 20 77 10 - Fax 05 55 20 77 19
dubois.sallon.marliac@notaires.fr
dubois-sallon-marliac.notaires.fr

USSEL (19200)

SAS OFFICE NOTARIAL V.A.L 19-63

8 boulevard Clémenceau - BP 52
Tél. 05 55 46 03 55 - Fax 05 55 72 88 06
scp.leroux-varret@notaires.fr
www.leroux-varret.notaires.fr

SAS OFFICE NOTARIAL V.A.L 19-63

10 bd de la Prade - BP 33
Tél. 05 55 72 10 06 - Fax 05 55 72 32 96
scp.vignal-associes@notaires.fr
www.vignal-associes.notaires.fr

CREUSE

AUBUSSON (23200)

GROUPE CPN

2 rue Saint Jean
Tél. 05 55 66 10 43 - Fax 05 55 66 11 81
scp23040.aubusson@notaires.fr

Mes Nathalie DROJAT

et Christophe CAQUINEAU
30 rue Pierre d'Aubusson
Tél. 05 55 66 31 11 - Fax 05 55 67 51 30
drojat.caquineau@notaires.fr

AUZANCES (23700)

Me Jean-Pierre VEISSIER

18 route de Montluçon - BP 10
Tél. 05 55 67 12 11 - Fax 05 55 83 90 83
jean-pierre.veissier@notaires.fr

BOURGANEUF (23400)

SCP Charles FRANCOIS et Sandra YVERNAULT

2 avenue du Petit Bois
Tél. 05 55 64 11 60 - Fax 05 55 64 08 04
marie-laure.duphot.23055@notaires.fr

BOUSSAC (23600)

Me Nicolas-Brice MICOLIER

42 place de l'Hôtel de Ville - BP 16
Tél. 05 55 65 01 02 - Fax 05 55 65 17 23
nicolas-brice.micolier.23010@notaires.fr
office-nicolasbricemicolier.notaires.fr

CROCQ (23260)

Me Sidonie BAGILET-LATAPIE

39 grande rue
Tél. 05 55 67 45 55 - Fax 05 55 67 40 95
sidonie.bagilet@notaires.fr

DUN LE PALESTEL (23800)

Me Thierry DELILLE

8 rue du Rempart - BP 20
Tél. 05 55 89 01 50 - Fax 05 55 89 18 24
thierry.delille@notaires.fr
www.delille.notaires.fr

EVAAUX LES BAINS (23110)

Me Alain BOURVELLEC

7 Vieux Logis
Tél. 05 55 65 54 25 - Fax 05 55 65 69 95
alain.bourvellec@notaires.fr

FURSAC (23290)

Me Alexis VINCENT

10 Route de Saint Priest
Tél. 05 55 63 60 52 - Fax 05 55 63 67 36
alexis.vincent@notaires.fr
www.vincent.notaires.fr

GOUZON (23230)

Me Denis SALLET

3 zone d'activité de Bellevue
Tél. 05 55 62 20 15 - Fax 05 55 62 22 06
etude.sallet@notaires.fr - www.sallet.notaires.fr

GUERET (23000)

Me Thierry BODEAU

et Me Emmanuelle GUETRE

16 avenue Gambetta
Tél. 05 55 51 10 50 - Fax 05 55 51 10 69
office.bodeau-guetre@notaires.fr
office-bodeau-guetre.notaires.fr

CHAIX et Associés

6 rue de Verdun - BP 222
Tél. 05 55 52 46 05 - Fax 05 55 52 45 88
scp.chaix@notaires.fr
www.chaix.notaires.fr

Me Carole VACHON

41 avenue Léon Blum - Tél. 05 55 62 00 02
carole.vachon@notaires.fr

LA SOUTERRAINE (23300)

Me Luc BONNET-BEAUFRANC

1 avenue Charles de Gaulle - BP 55
Tél. 05 55 63 18 71 - Fax 05 55 63 27 19
office.bonnet-beaufranc@notaires.fr

HAUTE-VIENNE

AIXE SUR VIENNE (87700)

SCP Valérie MARCHADIER

et Thibault GOURBAT
Place du Champ de Foire - BP 12
Tél. 05 55 70 27 97 - Fax 05 55 70 15 69
marchadier@notaires.fr

AMBAZAC (87240)

SCP Géraldine PEUCHAUD,

Christophe BEX et Sandrine BERGER
Route de Saint-Sylvestre
Tél. 05 55 56 63 64 - Fax 05 55 56 74 71
scp-ambazac@notaires.fr

BELLAC (87300)

SCP Philippe HOGREL

et Aurélie BOISSONNADE
25 avenue Jean Jaures
Tél. 05 55 68 00 26 - Fax 05 55 68 01 40
scp.bellac@notaires.fr

BESSINES SUR GARTEMPE (87250)

Me Jean DUCHASTEAU

5 Place St Léger - BP 73
Tél. 05 55 76 04 31 - Fax 05 55 76 19 61
jean.duchasteau.87030@notaires.fr

BOISSEUIL (87220)

SCP Nicolas DEBROSSE et Vincent RODIER

17, hameau - de la Chapelle Saint-Antoine
Tél. 05 55 00 80 06 - Fax 05 55 00 86 45
debrosse.rodier@notaires.fr
debrosse-rodier-magnac-bourg.notaires.fr/

CHALUS (87230)

Me Martine BONDOUX

49 avenue François Mitterrand - BP 7
Tél. 05 55 78 41 17 - Fax 05 55 78 73 54
bondoux.martine@notaires.fr

CONDAT SUR VIENNE (87920)

Me Émilie MOTSCH-RIBIERRE

25 place de la Libération
Tél. 05 18 22 02 04
e.ribierre@notaires.fr

COUZEIX (87270)

Me Jean-Louis TAULIER

2 rue Vert Vallon
Tél. 05 55 39 35 61 - Fax 05 55 39 44 62
j.l.taulier@notaires.fr

DOURNAZAC (87230)

SELARL Alexia BONHOURE et

Alexandre EUDENBACH

34 rue Raoul Monribot
Tél. 05 55 31 40 40 - Fax 05 55 31 41 40
office.dournazac.87058@notaires.fr
bonhoure-eudenbach-dournazac.notaires.fr

FEYTIAT (87220)

SCP Jean-Michel CHAMBON et

François BERTRAND-MAPATAUD

21 rue Louis Armand - Tél. 05 55 56 00 12
etude.feytiat.87085@notaires.fr

SCP Charles FRANCOIS

et Sandra YVERNAULT

32 avenue Winston Churchill
Tél. 05 19 08 01 45
marie-laure.duphot.87075@notaires.fr

ISLE (87170)

Me Véronique DELOUIS

12 rue du Cluzeau - Tél. 05 55 79 62 75

veronique.delouis@notaires.fr

www.delouis-isle.notaires.fr/

LE DORAT (87210)

SELURL Marie FONTANILLAS

38 Avenue des vignes
Tél. 05 55 60 70 94 - Fax 05 55 60 63 83
marie.fontanillas@notaires.fr

geraldy.fontanillas.notaires.fr/

LIMOGES (87000)

SCP Marc ATZEMIS et Pierre MARTINAT

6 rue Jean Jaurès
Tél. 05 55 34 13 44 - Fax 05 55 34 10 04
etude.atzemisetaassociates@notaires.fr

atzemis-vercoustre-martinat-limoges.notaires.fr

Me Pierre BOSGIRAUD

3 rue de la Terrasse
Tél. 05 55 34 14 52 - Fax 05 55 32 56 62
etude.bosgiraud@notaires.fr

bosgiraud@notaires.fr

SELURL Roland BOUQUILLARD

1 Place de la Prefecture - BP 16
Tél. 05 55 77 42 21 - Fax 05 55 77 52 78
bouquillard.limoges@notaires.fr

www.bouquillard-limoges.notaires.fr/

SCP Christian COURIVAUD

et Caroline LORIOT-CHEYRON

2 cite de l'amphithéâtre - Tél. 05 55 050 500

Annonces immobilières

HAUTE-VIENNE



Limoges et périphérie

APPARTEMENTS

LIMOGES **68 480 €**
64 000 € + honoraires de négociation : 4 480 € soit 7 % charge acquéreur



REF. 87006/1030. FRANCOIS PERRIN - LIMOGES (87000), rue Francois Perrin, face supérette et proximité bus : appartement refait, prêt à être loué ou occupé (31,88m²) : entrée avec placard, WC, cuisine aménagée et équipée, séjour, salle de bains - double vitrage sous garantie - cave - Immeuble de 24 lots principaux, charges 4° trimestre 2022 : 395,34. € - 1 procédure en cours. Copropriété de 24 lots, 1581 € de charges annuelles.

108 21 C

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

LIMOGES **74 900 €**
70 000 € + honoraires de négociation : 4 900 € soit 7 % charge acquéreur



REF. 87006/1001. CRUVEILHER - LIMOGES (87000) - Proche Centre ville, dans résidence avec gardien et ascenseur : T2 de 53,17m² au 2° étage - LOUE - entrée, séjour de 22m², cuisine, chambre, salle de bains, WC + cellier + parking - chauffage et eau chaude collectifs - bail depuis 2009 loyer hc de 299,43. € + charges de 100. € - Immeuble en copropriété de 184 lots, charges annuelles : 2002,75 euros. Une procédure dans la copropriété en cours. Copropriété de 184 lots, 2002 € de charges annuelles.

175 35 D

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

POUR VOS TRAVAUX
Empruntis trouve le financement

LIMOGES
20 A rue Sainte Claire
05 55 32 17 36*
limoges@empruntis-agence.com

empruntis
Expert crédits et assurances

LIMOGES **116 300 €**
110 000 € + honoraires de négociation : 6 300 € soit 5,73 % charge acquéreur



REF. 87006/1028. LIMOGES-Appartement situé au 5ème étage avec ascenseur comprenant entrée, WC, placards, cuisine, cellier, un grand séjour avec balcon, 2 chambres et salle d'eau, une place de parking. Cellier. Immeuble aux statuts de la copropriété. 672,54 €/trimestre de charges de copropriété. Ravalement de façade payé, travaux en 2023. Copropriété de 2 lots, 2690 € de charges annuelles.

328 69 E

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

LIMOGES **193 925 €**
185 000 € + honoraires de négociation : 8 925 € soit 4,82 % charge acquéreur



REF. 87006/1012. JOURDAN - LIMOGES-JOURDAN-Appartement de 117 m² avec terrasse en rez-de-chaussée comprenant entrée, cuisine, salle de bains + Wc, grand séjour, salon/chambre, salle à manger, chambre + Wc. Chambre de bonne de 10,36 m² au 5ème étage. Cave, séchoir, garage. Chauffage collectif. 1070 € de charges de copropriété/trimestre. Immeuble soumis aux statuts de la copropriété. Copropriété de 44 lots, 4280 € de charges annuelles.

315 69 E

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

immo not

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

**ON PEUT
DONNER
DU
BONHEUR,
ON PEUT
AUSSI
LE TRANSMETTRE**

LEGS, DONATIONS, ASSURANCES-VIE
Leguer au Secours populaire français, c'est multiplier votre bonheur à l'infini pour faire vivre une solidarité de proximité contre la pauvreté et l'exclusion des enfants et des personnes les plus démunies.

VOTRE CONTACT
Thierry Macabaud - 05 55 04 21 00 - thierry.macabaud@spfr77.com
Secours populaire français - 6 rue Fulton - 31 Nord - 87280 Limoges

www.spfr77.org

Annonces immobilières

MAISONS

AIXE SUR VIENNE 137 000 €
130 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €
soit 5,38 % charge acquéreur



Réf. 87006/1019. AIXE-SUR-VIENNE- Maison d'habitation composée : - RDC : entrée, séjour et cuisine - 1er étage : deux chambres, cabinet de toilettes, salle de bains. - grenier au-dessus - garage attenant - jardin de 430 m² Chauffage au gaz de ville avec chaudière VIESMANN de 2016.

295 64 E
kWh/m² an | kgCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

BONNAC LA COTE 302 600 €
290 000 € + honoraires de négociation : 12 600 €
soit 4,34 % charge acquéreur



Réf. 87006/994. BONNAC LA COTE (87270) - Belle maison indépendante de 190m² (construction 2000) : vaste séjour de 36m² relié à une véranda de 28m² très lumineuse donnant sur le jardin et terrasse, cuisine aménagée et équipée, WC, espace parental avec salle d'eau et chambre de 16m², chambre ou salle de jeux de 16m² - 1er étage avec mezzanine accueillant un coin bureau, 2 chambres, salle de bains + WC - nombreux placards - double vitrage partout, plancher chauffant électrique + radiateurs à l'étage - Cellier avec buanderie et cave dessous - jardin clos, piscinable de 4139m² fermé par un avec portail motorisé -

213 7 D
kWh/m² an | kgCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

CONDAT SUR VIENNE

209 450 €
200 000 € + honoraires de négociation : 9 450 €
soit 4,72 % charge acquéreur



Réf. 87006/933. CONDAT SUR VIENNE (87920), dans lotissement au calme, agréable maison de 1966 sur 3 niveaux de 137m² : - Sous-sol : grand garage, 2 chambres, cuisine d'été/buanderie, - Rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour/salon traversant de 37m² avec cheminée, cuisine aménagée et équipée donnant sur terrasse 6m², 2 chambres, salle de bains, WC, - 1er étage : 2 greniers dont 1 pouvant être aménagé, chambre avec climatisation, salle d'eau, WC. Jardin arboré devant - double vitrage partiel, chaudière fioul, toiture refaite.

435 124 G
kWh/m² an | kgCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN - 05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

FEYTIAT 540 650 €
520 000 € + honoraires de négociation : 20 650 €
soit 3,97 % charge acquéreur



Réf. 87006/1000. FEYTIAT- Une maison de Maître comprenant : - RDC : entrée, grand séjour, cuisine, dégagement, WC, Bureau/chambre - 1er étage : palier, 4 chambres, salle de bains complète avec WC. - 2ème étage : mezzanine, 2 chambres, grenier, salle d'eau. Cave. Piscine couverte, liner neuf. Jardin clos de 1410 m². Pas de garage. Chauffage par pompe à chaleur. PVC double vitrage. Prestations de qualité et récentes.

73 2 B
kWh/m² an | kgCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

ISLE

240 500 €
230 000 € + honoraires de négociation : 10 500 €
soit 4,57 % charge acquéreur



Réf. 87006/1022. ISLE - Maison d'habitation comprenant : - RDC : entrée, chambre ou séjour, un grand garage. - 1er étage : palier, grand séjour, 3 chambres, cuisine, salle de bains, WC. Jardin de 885 m² clos et arboré. Chauffage électrique.

359 11 F
kWh/m² an | kgCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

LIMOGES 137 000 €
130 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €
soit 5,38 % charge acquéreur



Réf. 87006/1031. LIMOGES- NAUGEAT-Maison d'habitation à rénover comprenant : - RDC : entrée, une chambre, dégagement, garage, buanderie, véranda. - 1er étage : palier, séjour, 2 chambres, cuisine, salle d'eau, WC. Jardin de 324 m².

380 84 F
kWh/m² an | kgCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

LIMOGES

162 875 €
155 000 € + honoraires de négociation : 7 875 €
soit 5,08 % charge acquéreur



Réf. 87006/1017. ERNEST RUBEN - LIMOGES- Une maison d'habitation comprenant : - RDC : entrée, 2 chambres, dégagement, garage, buanderie. - 1er étage : palier, salon, salle à manger, 2 chambres, cuisine, salle de bains, WC, dressing. Jardin 295 m². Chauffage au gaz.

252 55 E
kWh/m² an | kgCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

LIMOGES 170 120 €
162 000 € + honoraires de négociation : 8 120 € soit 5,01 % charge acquéreur



Réf. 87006/1024. BEAUBREUIL - LIMOGES Nord (87280) - A l'entrée d'une impasse, on trouve cette jolie maison de plain-pied, bien entretenue de 83,64m² environ : entrée, cuisine aménagée (10m²) ouverte sur un séjour/salon traversant de 23,10m², 3 chambres, salle de bains, WC, buanderie, cellier/dressing - Double vitrage partout, chaudière gaz - Séjour et cuisine donnant sur terrasse arrière - clôture refaite avec muret d'entrée en gabions - garage attenant. Cour fermée devant + terrain.

198 42 D
kWh/m² an | kgCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN
05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

Vous souhaitez vendre vite et bien ?

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

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

Plus d'informations sur www.immonot.com



Annonces immobilières

LIMOGES 199 100 €

190 000 € + honoraires de négociation : 9 100 €
soit 4,79 % charge acquéreur



Réf. 87006/1018. BEAUNE LES MINES - LIMOGES - Beaune les Mines (87) - Maison indépendante (84m²) de 1986/1987 élevée sur sous-sol complet avec accès plain pied devant : cuisine aménagée, séjour/salon de 29m², salle d'eau, WC, 3 chambres. Double vitrage/volets PVC partout - chauffage électrique + climatisation uniquement dans le séjour - Terrasse devant - joli terrain de 1026m² -

296 9 E
kWh/m² an logCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN

05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

LIMOGES 199 100 €

190 000 € + honoraires de négociation : 9 100 €
soit 4,79 % charge acquéreur



Réf. 87006/1011. PROCHE CHU - LIMOGES (87000) - Proche Chu et commodités (écoles, supermarché, bus...), jolie maison de ville de 102m² sur 2 niveaux : - Rez-de-chaussée : entrée, chambre (14m²), cellier/atelier (21m²), garage (44m²), - 1er étage : cuisine (12m²) aménagée et équipée, séjour de 23m² avec 2 terrasses sur jardin + cheminée ouverte, salle de bains, WC, 3 belles chambres avec placards. Double vitrage récent, chauffage électrique + cheminée dans le séjour, jardin très agréable sur l'arrière avec une petite construction. Nombreux rangements.

346 11 F
kWh/m² an logCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN

05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

LIMOGES 204 275 €

195 000 € + honoraires de négociation : 9 275 €
soit 4,76 % charge acquéreur



Réf. 87006/1014. ADRIEN TARRADE - LIMOGES- ADRIEN TARRADE- Une maison d'habitation comprenant : - RDC : entrée, salon, salle à manger, cuisine, - 1er étage : palier, salle de bains + WC, deux chambres, bureau, - 2ème étage : palier, grenier aménagé, - un rez-de-jardin : dégagement, cave, chaufferie, Jardin à l'arrière. Pas de garage. Chauffage au fioul. PVC double vitrage.

240 74 F
kWh/m² an logCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN

05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

IMOGES 271 550 €

260 000 € + honoraires de négociation : 11 550 €
soit 4,44 % charge acquéreur



Réf. 87006/1029. OUEST - LIMOGES-OUEST - Rue tranquille, maison de 1992/1993 de 170m² environ : - Rez-de-chaussée : entrée, bureau 8m², rangements, garage 40m² avec porte motorisée, buanderie, cellier, - 1er étage : palier desservant cuisine aménagée et équipée de 15m² + cellier attenant, séjour/salon de 36,67m² avec balcon + cheminée, chambre 20m², WC, salle d'eau, - 2ème étage : palier 4 chambres mansardées, salle d'eau, WC. Cour fermée devant, terrasse et jardin sur l'arrière. Double vitrage partout, chaudière gaz.

158 24 C
kWh/m² an logCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN

05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

LIMOGES 354 300 €

340 000 € + honoraires de négociation : 14 300 €
soit 4,21 % charge acquéreur



Réf. 87006/1015. LIMOGES CENTRE (87000) - Proche quartiers historiques et commodités, grande maison indépendante de 195m² habitable, atypique par sa décoration et son aménagement idéal pour grande famille ou pour faire du locatif : Rez-de-chaussée : véranda sur cour, entrée/bureau, cuisine, séjour traversant de 38m² relié à une terrasse et jardin, ancienne salle d'eau/WC, chambre + salle d'eau/WC, 1er étage : palier desservant 3 chambres spacieuses avec chacune salle d'eau/WC, petite terrasse privatifs, 2ème : grande chambre sous les toits avec salle d'eau/WC et grande terrasse privés. Rangements, plusieurs terrasses autour, dépendances, cave, petite maison séparée avec une chambre et sanitaires à rénover - Terrain clos autour. Ancienne version du DPE.

185 43 D
kWh/m² an logCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN

05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

PANAZOL 209 450 €

200 000 € + honoraires de négociation : 9 450 €
soit 4,72 % charge acquéreur



Réf. 87006/1032. PANAZOL - Sur terrain de 1499m², grande maison à rénover, solide construction en pierres, de 140m² environ sur 2 niveaux : - Rez-de-chaussée : 2 pièces avec fenêtres et chauffages état vétustes de 30m², garage traversant, buanderie, chaufferie, - 1er : cuisine (12,47m²), séjour de 25m² avec balcon et parquet, salle de bains, WC, 4 chambres (10,40 ; 13m²; 17m², 12,21m²) avec parquet. Grenier. Bois double vitrage ancien, chaudière fioul (2000). Cour fermée devant, jardin sur l'arrière.

412 130 G
kWh/m² an logCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN

05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

DIVERS

LIMOGES

323 300 €

310 000 € + honoraires de négociation : 13 300 €
soit 4,29 % charge acquéreur



Réf. 87006/1023. PONT SAINT MARTIAL - LIMOGES- PONT SAINT-MARTIAL - Immeuble de rapport comprenant : RDC : un local commercial de 102 m² actuellement loué 605 € CC / mois non chauffé + entrée commune des appartements. 1er étage : un T3 de 51.14 m² actuellement loué 490 € CC / mois, DPE : D et GES : B. 2ème étage : un T1 de 20.48 m² actuellement loué 290 € CC / mois DPE : E et GES : B et un T1 de 28.79 m² actuellement non loué (350 € CC / mois), DPE : D et GES : B. 3ème étage : un T1 de 23.21 m² actuellement non loué (290 € CC / mois) DPE : E et GES : B et un T1 de 28.68 m² actuellement loué 350 € CC / mois DPE : D et GES : B. Chauffage individuel électrique Locations en meublées. Soit une surface totale de 254 m² environ, soit une surface habitable totale de 152 m² environ et 102 m² non chauffés.

239 7 D
kWh/m² an logCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN

05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

Secteur Sud

MAISONS

ORADOUR SUR VAYRES

48 150 €

45 000 € + honoraires de négociation : 3 150 € soit 7 %
charge acquéreur



Réf. 87006/1026. LA POUZE - ORADOUR-SUR-VAYRES - LA POUZE - Maison d'habitation à rénover comprenant : RDC : entrée/cuisine, une chambre, séjour, salle de bains et WC 1er étage : un grenier aménageable. Jardin. Cave. Une grange avec jardin. Logement énergivore.

623 18 G
kWh/m² an logCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN

05 55 77 14 55 ou 06 07 49 46 55
immo.87006@notaires.fr

empruntis
Experts crédits et assurances

FAITES LE TOUR
DES BANQUES
EN 1 RDV

LIMOGES
20 A, Rue Sainte Claire
05 55 32 17 36
limoges@empruntis-agence.com

Agence autorisée par l'AMF en tant que
PDS 491238520 - Orléans 07509402 -
COB01 - NISBIP - CCA

PIERRE BUFFIERE 157 700 €

150 000 € + honoraires de négociation : 7 700 € soit 5,13 %
charge acquéreur



Réf. 87006/931. PIERRE-BUFFIERE (87260) - Idéale pour pied à terre ou locatif, adorable maison rénovée en pierres de 126m² agrémentée d'un petit cour sans contrainte d'entretien, avec une partie terrasse reliée au séjour et qui bénéficie d'une vue agréable - Elle comprend un rez-de-chaussée : cuisine aménagée 10m², salle à manger 12m² + cellier, salon 19m² - 1er étage avec 3 chambres dont 1 avec dressing, salle d'eau/WC. Partie pouvant être indépendante en rez-de-rue : chambre + salle de bains/WC. Double vitrage partout, électricité remise aux normes, chauffage électrique + poêle à bois - petit local/pas garage.

233 7 D
kWh/m² an logCO2/m² an

NOTAIRES SAINT SURIN

05 55 77 14 55
immo.87006@notaires.fr

NOTAIRES
LIMOUSIN

Votre magazine numérique
gratuitement chez vous !

Abonnez-vous sur
magazine-des-notaires.com

Annonces immobilières

Secteur Ouest

MAISONS

ST JUNIEN 780 000 €
750 000 € + honoraires de négociation : 30 000 € soit 4 % charge acquéreur



Réf. 87056-666. Dans parc de 3500 m², maison de maître 380 m² rénovés - 6 chambres avec salle de bains privative. Vastes dépendances attenantes comprenant salle de cinéma, garage, grange.

134 9 C
kWh/m² an log2020m² an

SCP COURIVAUD et LORiot-CHEYRON
06 80 87 55 57
evnego@orange.fr

CREUSE



Guéret et périphérie

MAISONS

AJAIN 142 750 €
135 000 € + honoraires de négociation : 7 750 € soit 5,74 % charge acquéreur



Réf. 10986/607. Maison T4 de 98 m² avec cave. 3 chambres, sdb. Garage et grenier. Terrain 764 m². Chauffage gaz.

367 51 F
kWh/m² an log2020m² an

Me BODEAU et Me GUETRE
05 55 51 10 51
negociation.23002@notaires.fr

DOMEYROT 74 200 €
70 000 € + honoraires de négociation : 4 200 € soit 6 % charge acquéreur



Réf. 2002. Maison d'habitation à vendre Domeyrot en Creuse (23), construite en pierres sous crêpi, couverte en ardoises comprenant au sous-sol : une cave voûtée. Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, cellier, une chambre, salle de bains avec wc, atelier. Au premier étage : 4 chambres, salon, salle d'eau avec wc. Grenier au-dessus.

DPE
vierge

Me D. SALLET
05 55 62 20 15
etude.sallet@notaires.fr

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



Réf. 2200. Maison de ville à vendre Gouzon en Creuse (23), comprenant au RDC : pièce de vie, wc, salle de bains, pièce à usage de cuisine. Au 1er : bureau, 2 chambres. Grenier aménageable au-dessus. A l'extérieur : un atelier, appentis, courrette.

242.5 3.3 E
kWh/m² an log2020m² an

Me D. SALLET
05 55 62 20 15
etude.sallet@notaires.fr

GOUZON 90 100 €
85 000 € + honoraires de négociation : 5 100 € soit 6 % charge acquéreur



Réf. 2001. Maison individuelle à vendre Gouzon en Creuse (23) (divisée en deux parties), élevée en partie sur cave, comprenant au rez-de-chaussée : deux pièces avec évier donnant sur une courrette (anciennement un local commercial), au premier étage : 4 chambres dont une en enfilade, salle de bains, wc. Dans la seconde partie au rez-de-chaussée : un local commercial, une pièce avec wc. Courrette sur l'arrière.

DPE
vierge

Me D. SALLET
05 55 62 20 15
etude.sallet@notaires.fr

GOUZON 132 500 €
125 000 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 6 % charge acquéreur



Réf. 2206. Maison individuelle à vendre Gouzon en Creuse (23), comprenant un rez-de-chaussée élevé sur sous-sol d'une entrée, salon-salle à manger, une pièce, cuisine. A l'étage : 3 chambres, salle d'eau avec wc. Au sous-sol, une pièce, wc, chaufferie, garage. Jardin.

DPE
vierge

Me D. SALLET
05 55 62 20 15
etude.sallet@notaires.fr

GOUZON 137 800 €
130 000 € + honoraires de négociation : 7 800 € soit 6 % charge acquéreur



Réf. 2120. Maison rurale à vendre Gouzon en Creuse (23), comprenant cave sous partie. Au rez-de-chaussée : cuisine, salle à manger, 3 chambres, salle d'eau, wc. Grenier aménageable. Chaufferie. Cour devant avec puits, jardin. Hangar, ancienne écuries. Un ensemble de bâtiments en face, comprenant : deux granges avec écuries, une ancienne maison de 4 pièces au rez-de-chaussée et grenier au-dessus. A l'arrière : petites dépendances avec four à pain.

415 113 G
kWh/m² an log2020m² an

Me D. SALLET
05 55 62 20 15
etude.sallet@notaires.fr

LA CELLE SOUS GOUZON 53 000 €
50 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 6 % charge acquéreur



Réf. 1710. Maison à vendre La Celle-sous-Gouzon en Creuse (23), comprenant cuisine, arrière-cuisine, grand salon. A l'étage : palier, 3 grandes chambres, salle de bains avec wc. Grenier au-dessus. Cour devant, jardin non-attenant avec garage.

DPE
vierge

Me D. SALLET
05 55 62 20 15
etude.sallet@notaires.fr

PARSAC RIMONDEIX 100 700 €
95 000 € + honoraires de négociation : 5 700 € soit 6 % charge acquéreur



Réf. 2127. Maison à vendre Parsac-Rimondeix en Creuse (23), comprenant : cuisine, salon, salle à manger, salle de bains avec wc. A l'étage : 2 chambres. Chaufferie, garage attenant. Dépendances, terrain.

312 75 F
kWh/m² an log2020m² an

Me D. SALLET - 05 55 62 20 15
etude.sallet@notaires.fr

PARSAC RIMONDEIX 268 750 €
255 000 € + honoraires de négociation : 13 750 € soit 5,39 % charge acquéreur



Réf. 10986/612. Maison T7 de 220,62 m² avec piscine sur 15 182 m² de terrain. TBE. 6 chambres. 2 sdb. Grenier, garage et cave.

190 40 D
kWh/m² an log2020m² an

Me BODEAU et Me GUETRE
05 55 51 10 51
negociation.23002@notaires.fr

ST VAURY 62 540 €
59 000 € + honoraires de négociation : 3 540 € soit 6 % charge acquéreur



Réf. 10986/618. Maison T4 de 98,33 m² avec cave. 3 chambres, sdb. Grenier et garage. Terrain 331 m².

247 7 D
kWh/m² an log2020m² an

Me BODEAU et Me GUETRE
05 55 51 10 51
negociation.23002@notaires.fr

STE FEYRE 116 500 €
110 000 € + honoraires de négociation : 6 500 € soit 5,91 % charge acquéreur



Réf. 10986/613. Maison T4 de 84,58 m² avec cave. 3 chambres. Grenier et garages. Terrain 1 444 m². Chauffage gaz.

194 41 D
kWh/m² an log2020m² an

Me BODEAU et Me GUETRE
05 55 51 10 51
negociation.23002@notaires.fr

Annonces immobilières

STE FEYRE **284 500 €**
270 000 € + honoraires de négociation : 14 500 €
soit 5,37 % charge acquéreur



Réf. 10986/617. Pavillon T3 de 78,94 m², 2 chambres, sdb. Garage. TBE sur terrain de 24 712 m² (terrain constructible 5 lots)

305 9 E
kWh/m².an (epC02mf.an)

Me BODEAU et Me GUETRE
05 55 51 10 51
negociation.23002@notaires.fr

TERRAINS À BÂTIR

GOUZON **11 200 €**
10 000 € + honoraires de négociation : 1 200 € soit 12 %
charge acquéreur

Réf. 2126. Terrain à bâtir à vendre Gouzon en Creuse (23), situé route des Forges, d'une surface de 453 m². Certificat d'urbanisme positif en date du 11 janvier 2022.

Me D. SALLET - **05 55 62 20 15**
etude.sallet@notaires.fr

GOUZON **21 200 €**
20 000 € + honoraires de négociation : 1 200 € soit 6 %
charge acquéreur

Réf. 2205. GOUZON - Terrain à bâtir à vendre GOUZON en Creuse (23), d'une surface de 767 m². Certificat d'urbanisme positif en date du 1er février 2022.

Me D. SALLET - **05 55 62 20 15**
etude.sallet@notaires.fr

GOUZON **28 578 €**
26 960 € + honoraires de négociation : 1 618 € soit 6 %
charge acquéreur

Réf. 1907. Une parcelle de terrain à bâtir sur la commune de GOUZON, d'une superficie de 2696 m². CuB positif en date du 31 janvier 2019

Me D. SALLET - **05 55 62 20 15**
etude.sallet@notaires.fr

Nord

MAISONS

CHAMBON SUR VOUEIZE **190 800 €**
180 000 € + honoraires de négociation : 10 800 € soit 6 %
charge acquéreur



Réf. 1904. Maison individuelle construite béton banché sous crêpi, couverte en petites tuiles comprenant : Au sous-sol : garage deux places, cave, cellier, atelier. Au rez-de-chaussée : entrée, séjour-salon avec cheminée, cuisine, véranda, une chambre, bureau, salle de bains, wc. Au 1er étage : deux chambres, salle d'eau avec wc, grenier. Terrain autour avec dépendance

Me D. SALLET
05 55 62 20 15
etude.sallet@notaires.fr

Retrouvez-nous sur

CLUGNAT **105 000 €**
98 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 7,14 %
charge acquéreur



Réf. 23010-111649. propriété rurale composée d'une maison d'habitation + grange-écuries, sur presque 2 hectares: maison en pierres habitable, partie s/ cave voûtée, avec pièce à vivre, chambre, SDE-WC, 2 pièces ds grenier et combles au-dessus. Cour avec puits, jardin et parcelles de terres auto...

532 17 G
kWh/m².an (epC02mf.an)

Me N-B. MICOLIER
05 55 65 87 67
service.negotiation.23010@notaires.fr

DUN LE PALESTEL **210 260 €**
200 000 € + honoraires de négociation : 10 260 €
soit 5,13 % charge acquéreur



Réf. 1130. Maison mitoyenne élevée sur cave sur terrain de 241 m² compr: cuisine, salle pour déjeuner, salon/sâm, WC - Au 1er : 3 chbres dont une avec sa suite, SE, WC, coin bibliothèque - Au 2ème étage mansardé : salon TV mezzanine, buanderie, SE/WC, 3 chbres - Cour - Réf : 1130

224 7 D
kWh/m².an (epC02mf.an)

Me Th. DELILLE - **05 55 89 99 93**
thierry.delille@notaires.fr

Y AVEZ-VOUS DÉJÀ PENSÉ ?

Améliorez votre retraite ou héritez de vous-même

**Pensez
au
viager !**

Haute-Vienne,
Creuse et Corrèze

06 16 73 19 71

www.viagerlimousin.fr



VIAGER Limousin

Annonces immobilières

LA CHAPELLE BALOUÉ

96 300 €
90 000 € + honoraires de négociation : 6 300 € soit 7 % charge acquéreur



Réf. 1128. Maison en pierres élevée pour partie sur cave sur terrain de 1231 m² compr: cuisine/sâm, SB, WC, 2 pièces en enfilade, communiquant avec grange (travaux commencés mais non terminés pour transformer en habitation) - Grenier au-dessus - Grange attenante - Réf : 1128

654 22 G

Me Th. DELILLE
05 55 89 99 93
thierry.delille@notaires.fr

ST SEBASTIEN

41 420 €
38 000 € + honoraires de négociation : 3 420 € soit 9 % charge acquéreur



Réf. 1133. Maison mitoyenne sur terrain de 357 m² comprenant : cuisine, sâ, pièce de passage à usage de chaufferie/buanderie, SE/WC - Au 1er : 2 chbres et grenier - cave - Prix Hon. Nég. Inclus : 41 420 € dont 9,00% Hon. Nég. TTC charge acq. Prix Hors Hon. Nég. : 38 000 € - Réf : 1133

229 46 D

Me Th. DELILLE
05 55 89 99 93
thierry.delille@notaires.fr

BIENS AGRICOLES

FRESSELINES

8 400 €
7 500 € + honoraires de négociation : 900 € soit 12 % charge acquéreur



Réf. 1132. Grange construite en pierres et couverte en petites tuiles, sans eau et sans électricité - Absence de terrain - Réf : 1132

Me Th. DELILLE
05 55 89 99 93
thierry.delille@notaires.fr



Nous réalisons également des constructions avec le contrat de CCM



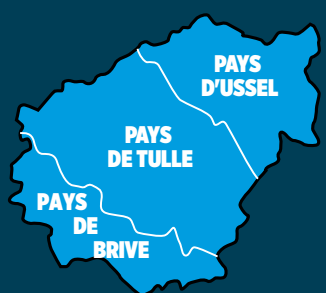
Pour rénover sa maison, choisir **SOCOBAC** c'est choisir :

la qualité artisanale des entreprises locales, opter pour un interlocuteur unique, préserver son budget, un accompagnement pour le dispositif d'aide : MaPrimeRénov en offre globale, et la bonne solution pour une maison performante labelisable BBC Rénovation



SOCOBAC - 05 55 26 21 82 - 105 av. Victor Hugo - 19000 Tulle - www.socobac.com

CORRÈZE



Pays de Tulle

MAISONS

CORNIL

158 500 €
150 000 € + honoraires de négociation : 8 500 € soit 5,67 % charge acquéreur



Réf. 19037-233. Maison à vendre entre BRIVE et TULLE, à Cornil (19150) en Corrèze : une maison de 5 pièces de 98 m² avec 3 chambres, un sous sol intégral, une parcelle d'une contenance de 840 m². Vue dégagée. Proche commerces et école.

368 115 G

SCP MANIERES-MEZON et GAZEAU
05 55 92 13 00
anne-sophie.vergnaud.19037@notaires.fr

Pays d'Ussel

MAISONS

LIGINIAC

208 000 €
200 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 4 % charge acquéreur

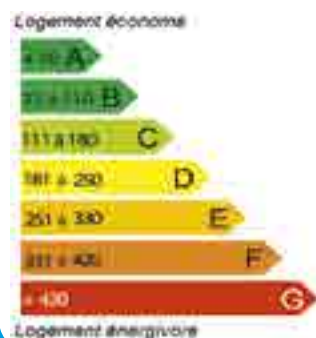


Réf. UM 1145. Maison à vendre dans le cœur de Ligniac en Corrèze (19), entièrement rénovée en 2018, composée en RDC d'une cuisine équipée ouverte sur pièce de vie, d'une salle d'eau avec WC, d'une chambre et d'une chaufferie-buanderie, à l'étage de 3 chambres et d'une salle d'eau avec WC.

136 6 C

SAS OFFICE NOTARIAL V.A.L 19-63
06 30 96 92 16
sebastien.ranvier19069@notaires.fr

Les lettres ci-dessous, contenues dans les annonces, indiquent la classe énergie du logement



36 INDRE

MAISONS

AIGURANDE

122 200 €
115 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 6,26 % charge acquéreur



Réf. 1119. Maison mitoyenne d'un côté sur terrain de 1277 m² compr : cuisine, SE, pièce de vie, en demi niveau bureau, entrée, 2 chambres, WC, buanderie - Au 1er : pièce à rénover - Grenier - Cave Indépendamment remise construction pierre/bois - Puits - Jardin - Réf : 1119

DPE vierge

Me Th. DELILLE - **05 55 89 99 93**
thierry.delille@notaires.fr

GARGILLESSE DAMPIERRE

16 800 €
15 000 € + honoraires de négociation : 1 800 € soit 12 % charge acquéreur



Réf. 1129. Maison de 5 pièces entièrement à rénover avec grange attenante, mitoyenne des 2 côtés, sans terrain attenant - Petit garage - Terrain non attenant de 958 m² Prix Hon. Nég. Inclus : 16 800,00 € dont 12,00% Hon. Nég. TTC charge acq. Prix Hors Hon. Nég. : 15 000,00 € - Réf : 1129

DPE vierge

Me Th. DELILLE - **05 55 89 99 93**
thierry.delille@notaires.fr

BIENTÔT CHEZ VOUS



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !

COUP DE PROJECTEUR SUR LE NOUVEAU SITE 36H IMMO

[Acheter](#)[Vendre](#)[Professionnels](#)[Essayer immi.bien](#)[Actualités](#)

Trouvez votre bien idéal
et participez à nos enchères.

[Rechercher](#)

Plus **DESIGN** | Plus **FONCTIONNEL** | Plus **INTUITIF**

Une plateforme unique d'annonces immobilières en ligne pour
OPTIMISER LE PRIX DE VOTRE BIEN IMMOBILIER



www.36h-immo.com

