

# NOTAIRES

LIMOUSIN

N° 83 - Mars/Avril 2023

Magazine offert par votre notaire



**RÉNOVATION**

**ÉNERGÉTIQUE**

**Vivez surclassé !**

**dans un 5★**

*alexandre zveiger ©*

# 06 70 47 63 74

Yvon et Nadège pour vous conseiller

## DEVIS GRATUIT



Images issues de nos partenaires.

## Rénovation énergétique



Menuiseries



Isolation



Chauffage

## & Améliorations de l'habitat



Clotûres



Portails



Stores extérieurs



Pergolas



Extensions



94 rue François Perrin - 87000 LIMOGES

[www.neo-habitat87.com](http://www.neo-habitat87.com)



6

## SOMMAIRE

20



<b>FLASH INFO</b>	<b>4</b>
<b>DOSSIER</b>	
Rénovation énergétique : vivez surclassé	<b>6</b>
<b>IMMO VERT</b>	<b>11</b>
<b>ENCHÈRES EN LIGNE</b>	
Votre casting acquéreur avec 36 heures immo	<b>14</b>
<b>3 QUESTIONS À MON NOTAIRE</b>	<b>16</b>
<b>MON PROJET</b>	<b>18</b>
<b>HABITAT</b>	<b>20</b>
<b>IMMOBILIER NEUF</b>	<b>24</b>
<b>PATRIMOINE</b>	<b>26</b>
<b>INTERVIEW</b>	<b>36</b>
<b>CONSTRUCTION</b>	<b>38</b>
<b>VRAI / FAUX</b>	<b>40</b>
<b>ANNONCES IMMOBILIÈRES</b>	
Corrèze	<b>43</b>
Creuse	<b>44</b>
Haute-Vienne	<b>49</b>

## 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 **9 mai 2023**



## ÉDITO

## IMMOBILIER ADOPTEZ LE DRESS CODE 2023 !

À l'instar des grandes maisons de couture qui viennent de présenter leur collection été 2023, l'immobilier leur emboîte le pas en ce début d'année.

En découvrant les grandes tendances du moment, force est de constater que la pierre s'habille en vert. Qu'il s'agisse de l'ancien ou du neuf, priorité est donnée à la transition énergétique.

Les maisons d'un âge mûr soignent leur isolation en se revêtant de laine de bois ou de chanvre. Pour s'offrir ces beaux ensembles, elles peuvent compter sur « Ma prime rénov » dont profitera leur propriétaire.

De leur côté, les « jeunes pousses » qui émergent dans la construction neuve adoptent des accessoires capables de les rendre autonomes dans la production d'énergie. Des systèmes de chauffage à géothermie ou des panneaux solaires... que le prêt à taux 0 % sert à financer, sous conditions, dans le neuf.

Au-delà des effets de mode, cette touche de verre contribue à rendre les biens plus économiques, plus pratiques, plus sympathiques !

Pour créer votre ensemble immobilier sur mesure, les notaires et professionnels vous conseillent au travers des nombreux articles et dossiers que vous retrouverez en pages suivantes.

Autant de solutions pour acheter, rénover, innover... qui vous permettent de constituer un joli patrimoine qui vous va comme un gant !

**Me Philippe HOGREL**

Président de la Chambre

Interdépartementale des Notaires du Limousin

# FLASH INFO



## BIEN IMMOBILIER

### Qu'avez-vous à déclarer ?

Après les contrôles de papier, voici les déclarations de biens immobiliers où vous devrez présenter quelques justificatifs.

Peu de risque de voir débarquer un agent des services fiscaux à votre domicile puisque cette procédure va se dérouler sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr). Rendez-vous dans la rubrique «**Mes biens immobiliers**» pour compléter cette «déclaration d'occupation».

Il s'agit de décliner les coordonnées de l'occupant, le type de logement, résidence principale ou secondaire, la durée d'utilisation...

Concernant les biens loués, les informations relatives à chaque nouvel occupant devront être mises à jour.

Toute absence de déclaration ou une saisie incomplète pourront se traduire par une amende forfaitaire de 150 € par logement ou local (article 1770 terdecies du CGI).

## CRÉDIT IMMOBILIER

### Bientôt la baisse ?

Positionné à 2,34 % en décembre 2022, le taux de crédit devrait se situer à 2.85 % cette année pour atteindre 3 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2023. La décrue s'amorcerait au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024 pour redescendre à 2.20 % fin 2024 (2.45 % en moyenne en 2024).

Source : Observatoire crédit logement/CSA



### #MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

[magazine-des-notaires.com](http://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-immobilier.com

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

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



## PRENEZ L'AIR !

Au moins 4 m<sup>2</sup> à Rennes  
Conséquence du confinement, hausse du télétravail, vieillissement de la population et besoin de densification : la métropole de Rennes a gravé dans le marbre l'obligation de doter tous les appartements nouvellement construits d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse. Ainsi, chaque nouveau logement doit disposer d'un «**espace extérieur privé**» de 4 m<sup>2</sup>.

### Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 2,59 % en janvier 2,34 % en décembre
15 ans	2,43 %
20 ans	2,59 %
25 ans	2,74 %



**ACHAT - VENTE** MONNAIES OR ET ARGENT  
LINGOT · COLLECTION · BIJOUX OR · BILLETS

**BRIVE NUMISMATIQUE**

6 avenue Jean Jaurès 19100 BRIVE - Tél. 06 82 23 93 54

POSSIBILITÉ  
DE RENDEZ-VOUS

Ouvert les jeudis/vendredis/samedis de 10 h à 12 h et de 14 h à 18 h 30

## TAUX DE L'USURE



## IL EST TEMPORAIREMENT MENSUALISÉ

Le taux de l'usure correspond au taux maximum que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt. Du 1<sup>er</sup> février au 1<sup>er</sup> juillet 2023, l'actualisation des taux d'usure sera effectuée sur une base mensuelle, et non plus trimestrielle.

## DROITS DE SUCCESSION LES INTÉRÊTS POUR «FACILITÉS DE PAIEMENT» AUGMENTENT

Suite à un décès, les héritiers ont 6 mois pour s'acquitter des droits de succession. Cependant, ils peuvent demander à l'administration fiscale, lors du dépôt de la déclaration de succession, soit un paiement fractionné soit un paiement différé selon le cas. Ces aménagements sont assortis d'intérêts dus au Trésor Public. En 2023, le taux pratiqué est de 1,7 % (contre 1,2 % en 2022). Il est réduit à 0,5 % pour certaines transmissions d'entreprises (contre 0,4 % en 2022).

Source : ECOT2237460V : JO du 28-12-2022 texte n° 140

Monsieur et madame L. m'ont sollicité par l'intermédiaire de mon partenaire immobilier afin d'estimer le montant des travaux de leur futur bien. Après 1 h 30 de rendez-vous, les clients ont reçu leur estimatif sous 48 heures et se sont positionnés auprès du vendeur. Après signature chez le notaire, les clients m'ont naturellement contacté pour me confier

la réalisation des travaux qui sont prévus pour le mois de mai !

**Réactivité, écoute et conseils sont les qualités indispensables pour vous accompagner dans tous vos projets de rénovation et d'extension !**

Pour tous types de projets, faites appel à vos 3 agences en Limousin.

[www.illico-travaux.com](http://www.illico-travaux.com)

RETROUVEZ-NOUS EN PAGE 9 DE CE MAGAZINE

## MA PRIME RENOV' : elle évolue

Mise en place en 2020 pour aider les ménages à réaliser des rénovations énergétiques dans leur habitation, MaPrimeRénov' connaît plusieurs modifications en 2023. Quelques exemples :

- les plafonds des travaux finançables sont revalorisés depuis le 1<sup>er</sup> février pour tenir compte de l'inflation ;
- le dispositif MaPrimeRénov' copropriétés, destiné à financer les travaux de rénovation énergétique dans les parties communes, voit ses plafonds relevés de 15 000 à 25 000 €.

Les primes individuelles versées aux ménages aux revenus très modestes et modestes sont doublées respectivement à 3 000 et 1 500 € ;

- MaPrimeRénov' sérénité, qui concerne les travaux de rénovations permettant un gain énergétique d'au moins 35 %, voit ses plafonds revalorisés de 30 000 € à 35 000 €

pour mieux accompagner les ménages les plus modestes dans leurs projets de rénovation globale ;

- les forfaits «rénovations globales» pour les foyers aux ressources intermédiaires et supérieures sont relevés à 10 000 et 5 000 € pour favoriser les bouquets de travaux les plus performants ;
- MaPrimeRénov' ne permet plus de financer l'achat de chaudières à gaz, même celles à très haute performance énergétique ;
- le montant de subvention pour l'achat d'une ventilation mécanique contrôlée et pour l'achat d'un poêle à granulés est réduit ;
- le bonus de 1 000 € versé pour le remplacement d'une chaudière fioul ou gaz par un équipement à énergie renouvelable prendra fin le 1<sup>er</sup> avril.

Envie d'évasion ?

# MARRAKECH

2 vols par semaine toute l'année  
[www.aeroportlimoges.com](http://www.aeroportlimoges.com)

 RYANAIR

 LA  
LIMOGES  
aéroport

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

## Vivez surclassé dans un 5 étoiles !

La maison peut réserver les prestations d'un 5 étoiles à condition de lui accorder certaines attentions en matière de rénovation. Des travaux suffiront à en faire une bonne adresse offrant une parfaite alchimie entre confort de vie et trésor d'écologie.

par Christophe Raffailac

avec la tension qui règne sur le marché de l'énergie, les biens immobiliers s'apprécient en particulier au regard de leurs performances énergétiques... Une vaste demeure qui ne peut accueillir ses occupants en leur réservant la meilleure hospitalité en termes de degrés risque de froisser... De même, une maison qui impose des factures de gaz et électricité trop salées peut vite mettre en difficulté ! Face à ces nouveaux standards de

confort, les étoiles qui auréolent les maisons découlent de la note obtenue lors de l'établissement du fameux DPE (diagnostic de performances énergétiques). Ce précieux classement se traduit par l'attribution d'une valeur allant de A à G. Les meilleurs logis afficheront fièrement leur label A ou B indiquant qu'ils se montrent particulièrement respectueux de l'environnement et ne consomment pas plus de 90 kWh/m<sup>2</sup>/an. À l'inverse, les villas les moins avenantes se verront décerner les lettres F ou G qui

Avis  
D'EXPERT

Nicolas BACHELLERIE  
Directeur de Socobac



## Toute rénovation suppose un professionnel

**Quels travaux faut-il engager en priorité pour améliorer les performances énergétiques de sa maison ?**

Un audit ou une étude thermique sont un plus pour comprendre où on en est en termes de performances. Ensuite, l'idéal est de faire une rénovation globale grâce à MaPrime Rénov. Si le dispositif n'est pas mobilisable ou que votre budget n'est pas au rendez-vous, l'idéal est de s'attaquer d'abord aux déperditions thermiques : plafond, plancher bas et murs, fenêtres et changer son mode de chauffage. Malheureusement, la plupart des personnes changent leur chauffage sans traiter les déperditions. C'est un non sens car oui, le nouveau générateur consommera moins, mais il devra compenser la totalité des déperditions. Par contre, si l'inverse est fait, le générateur verra sa puissance divisée par 2 ou 3. C'est ce que l'on cherche avant tout en rénovation énergétique.

**Que conseillez-vous pour les biens en collectivité ?**

En parler à la copropriété c'est la base car plusieurs propriétaires peuvent vouloir isoler et, là aussi, des aides existent. Pour ceux qui le peuvent, c'est isoler les combles en collectif et les caves. Cela profite à

tous. Si aucun programme n'est prévu, il convient d'isoler son logement par l'intérieur.

**Pour quelles raisons vaut-il mieux s'appuyer sur un professionnel pour coordonner les travaux ?**

Aujourd'hui, tout est devenu plus technique, il faut se faire accompagner. Mais surtout s'adresser à une entreprise qui connaît la rénovation. Évitez les vendeurs d'aides qui vous démarchent. Le risque étant de ne pas avoir des travaux de qualité ou d'utiliser son droit à MaPrime Rénov sans avoir la possibilité de globaliser les travaux. Un professionnel sérieux proposera de réaliser un plan de l'existant, une étude thermique et expliquera les avantages et inconvénients des solutions de chauffage. Cette entreprise doit vous parler des aides, mais aussi vous aider dans les démarches.

À Socobac, nous n'avons pas attendu la crise actuelle pour isoler les rénovations réalisées par la coopérative d'artisans. En effet, depuis 1977, nous nous attachons à la qualité thermique de nos rénovations et constructions. Et nous sommes à l'écoute de nos clients pour réaliser un projet qui leur correspond parfaitement.

Propos recueillis le 02/02/2023



les renvoient au rang de passoire thermique. En effet, leur consommation se situe entre 331 et 450 kWh/m<sup>2</sup>/an, voire plus ! Naturellement, elles risquent d'éloigner pas mal d'acquéreurs qui pourraient les croiser sur leur parcours de prospect... Dans ce nouveau paysage immobilier caractérisé par la sobriété énergétique, quelques travaux de rénovation permettront d'afficher la classe la plus valorisante et efficiente. Au-delà des chiffres de consommation, elle s'accompagnera de prestations de bon ton qui feront de la maison un vrai cocon, soucieuse de ses émissions !

### 1<sup>re</sup> étoile PRIORITÉ AUX ÉCONOMIES

À l'instar des voitures, les qualités des maisons se mesurent désormais à leur sobriété. Il faut bien avouer, les incitations politiques et les tensions énergétiques poussent fortement à engager des travaux de rénovation. Qu'il s'agisse d'isoler ou de moins consommer, les aides vont permettre de mener de beaux chantiers...

**Quels travaux envisager ?** Une des principales actions vise à améliorer l'isolation des murs et de la toiture. L'ensemble de ces parois génère environ 2/3 des déperditions de chaleur qui peuvent s'échapper d'une maison. Il s'agit par conséquent d'isoler la construction par l'intérieur ou l'extérieur. Si cette dernière solution s'avère plus efficiente eu égard aux ponts thermiques, elle représente un coût plus élevé. En optant pour un isolant dans les pièces, ce procédé diminue l'espace habitable. Quant à la toiture, il convient de fixer des isolants biosourcés ou de laine

de chanvre dans les sous-pentes. En cas de combles perdus, il existe des cotons recyclés à souffler sur le plafond.

**Les aides à décrocher !** Il faut se tourner vers le dispositif «Ma prime rénov» qui donne lieu à une enveloppe significative pour l'isolation des murs par l'extérieur. Elle se chiffre à 75 €/m<sup>2</sup> avec «Ma prime rénov'bleue» auxquels s'ajoutent environ 37 €/m<sup>2</sup> au titre des CEE (certificats d'économie d'énergie), soit un total de 112 €/m<sup>2</sup>.

**Côté prestations...** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le dispositif «Ma prime rénov» nécessite l'intervention d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou d'un opérateur agréé par l'État. Ainsi, «Mon accompagnateur rénov» permet de :

- définir les travaux adaptés au logement,
- choisir les entreprises qualifiées,
- accomplir les démarches administratives,
- obtenir les financements.

Dans un premier temps, cette mesure s'appliquera aux bénéficiaires de l'aide «Ma prime rénov Sérénité» pour un montant de travaux supérieur à 5 000 €.

**Raisons d'être surclassé !** Isoler les combles représente une baisse d'environ 27 % sur le montant de la consommation d'énergie.

#### LE CONSEIL DU NOTAIRE

*Lors d'une acquisition, demandez à des professionnels de chiffrer le coût des travaux nécessaires afin d'améliorer les performances énergétiques du bien.*



**LES BIENS  
CLASSÉS  
«A» ET «B» NE  
CONSOMMENT  
PAS PLUS  
DE 90 KWH/  
M<sup>2</sup>/AN!**





**SOCOBAC**  
Les artisans bâtissent et rénovent

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 labellisable BBC Rénovation*



Nous réalisons également des constructions avec le contrat de **CCMI**





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



### 2<sup>e</sup> étoile PLACE AU CONFORT DE VIE

À l'efficacité énergétique rendue possible grâce à l'isolation s'ajoute le bien-être procuré par le remplacement des menuiseries extérieures. Elles participent elles aussi aux économies car les fenêtres occasionnent 10 à 15 % des pertes de chaleur dans un intérieur.

**Quelles solutions privilégier ?** Si le choix entre PVC, alu ou bois importe peu, il faut surtout s'assurer de la compatibilité de l'ouvrant avec le bâtiment au moment de changer les fenêtres. Comme en témoigne Catherine Guerniou, dirigeante de La Fenêtrière : « *un immeuble haussmannien se verra largement rehaussé par l'emploi d'une fenêtre bois. Un parti pris esthétique qui exigera un surcoût puisque le bois revient deux fois plus cher que le PVC par exemple. De son côté, l'aluminium se prête idéalement à la réalisation de châssis de grandes dimensions, tels des coulissants. Un matériau qui se situe au même niveau de prix que le bois.*

*Il faut privilégier le bon matériau au bon endroit. Dans tous les cas, il importe de connaître les labels qui attestent de la provenance des produits et valorisent le recyclage ».*

**Les avantages à en retirer !** Si le remplacement des menuiseries extérieures se traduit par une aide de 100 € par ouvrant, il ne faut pas oublier d'autres coups de pouce. Cela concerne l'Éco-prêt à taux zéro qui donne lieu à un prêt sans intérêts d'un montant maximal de 50 000 € sur 20 ans pour financer une rénovation énergétique. Atout : il peut être cumulé avec «Ma prime rénov», les aides de l'Anah (l'Agence nationale pour l'habitat), celles des collectivités territoriales, le certificat d'économie d'énergie (CEE) et le prêt à taux zéro accession (PTZ).

**Côté réglementation...** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les pires passoires thermiques, classées G+, ne peuvent plus être destinées à la location.

**Raisons d'être surclassé !** Avec l'audit énergétique qui arrive au 1<sup>er</sup> avril 2023, les préconisations dans le cadre d'un bouquet de travaux viseront à atteindre la classe énergie B, alors qu'un bien pouvait se situer au rang de passoire thermique étiqueté G !

**LE CONSEIL DU NOTAIRE**  
*Privilégiez l'intervention de professionnels pour effectuer des*

*travaux car ils disposent d'une garantie décennale qui protège des malfaçons et sécurise en cas de transaction.*

### 3<sup>e</sup> étoile BIENVENUE À LA TECHNOLOGIE !

Les performances de la maison n'oublient pas de s'appuyer sur des technologies de pointe pour optimiser l'efficacité énergétique. Les pompes à chaleur et autres panneaux solaires participent à la production d'énergie renouvelable. Une source bien appréciable pour réduire les dépenses et obtenir une meilleure efficacité de la maison.

**Quels équipements installer ?** Astucieuse, la PAC puise les calories dans l'air ou le sol pour les réinjecter dans la maison sous forme de chaleur. Il convient de distinguer deux grandes familles de pompe à chaleur :

- **la PAC air/eau** transmet directement la chaleur au système de chauffage central et d'eau chaude sanitaire.
- **La PAC air-air** fonctionne à l'inverse d'un frigo. Plutôt que de capter l'air chaud à l'intérieur et de le rejeter dans la cuisine, la pompe à chaleur capte cet air à l'extérieur et le rejette à l'intérieur de la maison.

De leur côté, les panneaux solaires mettent à profit les rayonnements pour produire l'eau chaude sanitaire ou alimenter le système de chauffage. Le dispositif comporte des capteurs permettant de transformer les rayons du soleil en courant électrique. Une ressource qui peut être immédiatement utilisée ou complètement réacheminée. Ainsi, le surplus ou la totalité d'énergie peuvent être revendus à EDF. Aussi, il convient de demander une étude technique pour définir la surface de panneaux et les revenus attendus.

Sans oublier le chauffage au bois, poêle et chaudière à granulés, qui constitue une bonne alternative.

**Les bénéfiques à espérer !** Conditionnée à un système d'obligation d'achat, l'électricité produite par des panneaux photovoltaïques peut être revendue à un tarif fixé par la loi. Ainsi, le particulier producteur peut vendre tout ou partie de l'électricité qu'il produit à des prix fixés par arrêté qui évoluent chaque trimestre. Par exemple, pour une installation photovoltaïque de 3 kWc, le producteur perçoit 17,89 cents €/kWh s'il vend la totalité de sa production ou 10 cents €/kWh s'il vend uniquement le

## Pour bientôt

En plus du DPE, **l'audit énergétique** débarque à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 prochain pour les biens, hors copropriété, classés F et G.

## Nouveau !

Si vous envisagez de vous équiper d'une **pompe à chaleur géothermique** en remplacement d'une chaudière thermique, vous pouvez prétendre à une **aide financière de 5 000 €** (contre 4 000 € pour les ménages les plus modestes et 2 500 € pour les autres). Ce coup de pouce pourra être cumulé avec d'autres dispositifs.





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 !

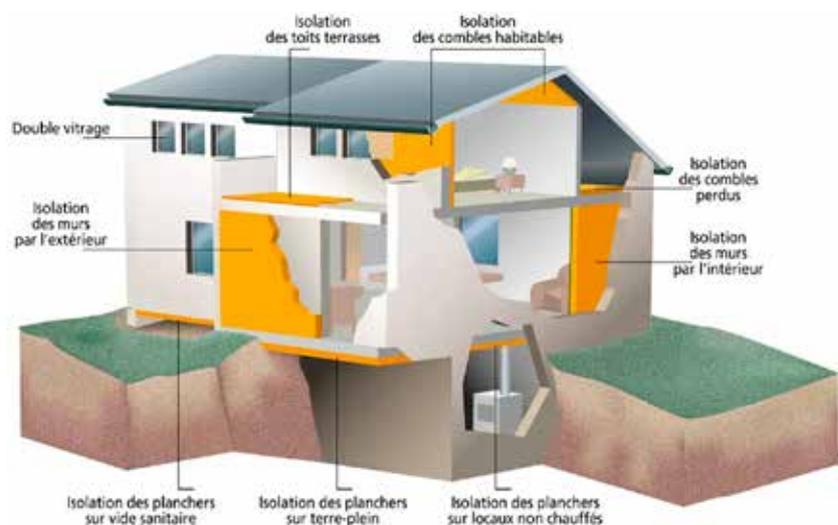
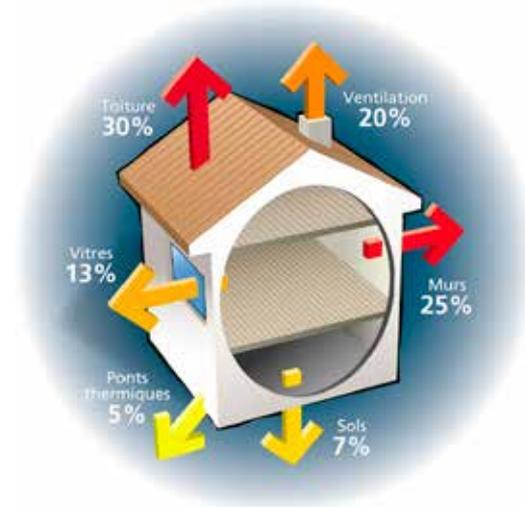
Cet audit ne représente aucunement une perte de temps ni d'argent.

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



⇒ surplus. Par ailleurs, les installations qui permettent l'autoconsommation (installations de vente en surplus), s'avèrent éligibles à une prime à l'investissement. Pour une installation inférieure ou égale à 3 kWc, la prime se chiffre à 380 €/kWc.

**Côté tarification...** À compter de février 2023, la hausse du prix de l'électricité se trouve contenue à 15%. Cependant, pour bénéficier du plafonnement, il faut déterminer un contrat de fourniture d'énergie aux tarifs réglementés par les pouvoirs publics ou avoir souscrit à une offre indexée sur les tarifs réglementés.

**Raisons d'être surclassé !** En moyenne, une PAC permet de diminuer ses factures d'énergie d'environ 900 €/an, selon Engie.

#### LE CONSEIL DU NOTAIRE

*Mettez à profit les différentes solutions pour faire évoluer le dispositif de chauffage car le coût d'utilisation constitue un critère important pour les acquéreurs.*

#### 4<sup>e</sup> étoile

##### ZOOM SUR LA CLASSE ÉNERGIE

Les maisons qui peuvent se targuer d'afficher une belle classe énergie se voient promises à un bel avenir immobilier.

**Intérêt du DPE** (diagnostic de performances énergétique) ? De plus en plus précis, les acheteurs ou locataires en font un critère de sélection privilégié...

**Les résultats à observer !** La réalisation du DPE s'avère obligatoire lors de la vente d'un bien immobilier ou de la signature d'un contrat de location, ainsi que pour

les bâtiments neufs. Le DPE s'intègre dans le dossier de diagnostic technique (DDT) qui regroupe l'ensemble des constats ou états qui doivent être annexés à l'avant contrat de vente ou au contrat de location. Tenu à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire, le DPE doit être effectué dès la mise en vente ou location du logement ou bâtiment.

**Côté dispositions...** Désormais, le locataire occupant un logement énergivore peut obliger le propriétaire à effectuer les travaux de rénovation énergétique pour sortir le domicile du statut de passoire thermique.

Ces biens doivent être rénovés selon le calendrier suivant :

- 2025 : fin de la mise en location des logements classés G ;
- 2018 : cela concerne les classes F ;
- en 2034 : il s'agit des logements étiquetés E.

**Raisons d'être surclassé !** Une passoire thermique se négocie jusqu'à 15% moins cher qu'un bien plus efficace...

#### LE CONSEIL DU NOTAIRE

*Demandez au diagnostiqueur de vous faire une lecture précise du Dpe en cas de doute...*

#### 5<sup>e</sup> étoile

##### BELLE HAUSSE DU PRIX !

Pour conserver leur valeur, les biens doivent veiller à leur entretien...

**Pourquoi rénover ?** Pour 2/3 d'entre eux, les Français préfèrent rénover leur logement plutôt que de le vendre ou d'en acheter un autre selon une enquête menée par OpinionWay auprès de 1 000 propriétaires du 2 au 8 décembre 2022, selon le site «Meilleurs Agents».

**Les gains à collecter !** Selon ce même site «Meilleurs Agents», un appartement rénové se négocie 11,6% plus cher dans les dix plus grandes villes de France.

**Côté négociation...** Dans un marché caractérisé par une stagnation des volumes de vente selon la «Tendance du marché» de Bernard Thion, les prix ne vont plus s'envoler en 2023.

**Raisons d'être surclassé !** Seuls les biens les plus performants se négocieront en priorité en 2023.

#### LE CONSEIL DU NOTAIRE

*Fiez-vous aux estimations immobilières des professionnels comme les notaires.*

## ENVIRONNEMENT

Les chaudières à gaz seront exclues du dispositif « Ma prime rénov » en 2023, selon un décret paru au Journal Officiel le 23 novembre dernier.

## AUDIT ÉNERGÉTIQUE

### Examen de passage en classe supérieure

Les biens les plus énergivores peuvent prétendre aux meilleures notes en matière de consommation. Il leur suffit de suivre les préconisations de l'audit énergétique dès leur mise en vente. Comment se préparer à ce nouveau contrôle qui va intervenir à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023.

par Christophe Raffailac

**A**vec ce nouvel audit énergétique, les biens passent du statut de « passoire thermique à « logement modèle ».

#### LES LOGEMENTS À AUDITER

C'est en avril prochain que la rentrée interviendra pour les biens qui doivent répondre aux exigences du nouvel « audit énergétique ». Institué dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il cible les logements en monopropriété les plus gourmands en énergie. Le calendrier va se dérouler comme suit :

- classes F ou G dès le 1<sup>er</sup> avril 2023 ;
- classes E à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- classes D à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034.

#### LES POINTS À CONTRÔLER

Comme le DPE (diagnostic de performances énergétiques), l'audit énergétique s'effectue dès la mise en vente du bien.

Ce rapport devra être remis au candidat acquéreur à l'occasion de la première visite et comprend :

- un état des lieux des caractéristiques thermiques liées aux équipements de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, d'éclairage...

- une estimation de la performance du bâtiment basée sur le résultat du DPE ;
- des propositions de travaux permettant d'atteindre une meilleure efficacité énergétique.

#### LES OBJECTIFS À VISER

Progressive dans sa mise en œuvre, la rénovation pourra s'effectuer selon deux scénarios de travaux à réaliser en une seule ou plusieurs étapes. Objectif : convertir les logements F ou G en classe C.

Sauf contrainte particulière, la première étape doit faire gagner au moins une classe et atteindre au minimum le niveau E.

Pour chaque catégorie de travaux à effectuer, l'audit énergétique doit indiquer :

- une estimation des économies d'énergie ;
- une fourchette des gains procurés par chaque type de travaux sur la consommation ;
- le coût prévisionnel de la rénovation ;
- l'identification des aides financières nationales et locales qui peuvent être mobilisables.

#### LES PROFESSIONNELS À CONTACTER

Réalisé par un professionnel qualifié, cet audit énergétique doit témoigner d'une parfaite impartialité vis-à-vis du propriétaire du bien concerné. Parmi les professionnels habilités à effectuer ce contrôle pour les maisons individuelles, il faut distinguer :

- les bureaux d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle » (qualification OPQIBI 1911) ;
- les entreprises certifiées « RGE offre globale » ;
- les diagnostiqueurs immobiliers certifiés (attestation délivrée par un organisme de certification, obligatoirement jointe à leur audit).

#### LE PRIX À PAYER...

Les bons résultats ne s'obtiennent pas sans consentir à quelques sacrifices économiques. Aussi, l'audit énergétique exige une fourchette de prix allant de 500 à 1 200 €. Cependant, cette dépense peut donner lieu à l'obtention de MaPrimeRénov' qui peut représenter jusqu'à 500 €.

Un audit énergétique qui réclame certes des efforts financiers mais largement rentabilisés au fil des années grâce aux économies réalisées.

## DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Transactions & locations

AMIANTE

PLOMB

DPE

MESURAGE

LOI CARREZ

ÉLECTRICITÉ

AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉGLEMENTAIRE



Carlos DA COSTA

05 55 79 64 07

agenda87@orange.fr

La Grange de Boeil - VEYRAC

93 rue Théodore Bac - LIMOGES



www.agendadiagnostics.fr

# UN JARDINIER QUI ANTICIPE

## la clé de la réussite ?

Avoir un beau jardin toute l'année est le défi à relever, que l'on soit jardinier professionnel ou amateur. Entretenir, planter, récolter, innover : à chaque saison sa priorité. Voici quelques idées pour que votre jardin suscite l'envie de vos voisins.

par Stéphanie Swikinski



**a**imer jardiner est une chose mais on ne s'improvise pas professionnel du jardinage. Faire appel à des spécialistes est peut-être la solution pour tous vos aménagements extérieurs et l'entretien de votre jardin.

### LE PAYSAGISTE : L'ARCHITECTE DE VOS ESPACES VERTS

Ce professionnel est à votre écoute pour vous donner des idées et les mettre en œuvre dans le jardin. Les plantes et les végétaux n'ont en effet aucun secret pour eux ! Ils ont pour première mission de concevoir des aménagements paysagers en fonction d'un cahier des charges. Chaque cas étant unique, le paysagiste vous proposera des solutions à la fois esthétiques (dans le choix des plantes et des matériaux) et répondant aux contraintes du site (climat, orientation, relief du terrain...). Aujourd'hui, la réalisation des travaux de conception se réalise en amont grâce à des logiciels mais aussi à l'aide de dessins ou croquis.

Sur des chantiers importants, il peut travailler en collaboration avec des archi-

tectes, des urbanistes, des ingénieurs. Pour l'aménagement d'espaces verts, la réalisation ou la réhabilitation de jardins, il peut aussi faire appel à des spécialistes des végétaux ou de la flore, (pépiniériste, horticulteur) ainsi qu'à des jardiniers pour effectuer tous ces aménagements extérieurs.

À chaque saison correspondent des travaux à effectuer ou tout simplement l'entretien de jardin. Les cycles de la nature nous rappellent chaque jour qu'il y a quelque chose à faire dans le jardin !

### UN ENTRETIEN RÉGULIER ET UNE RÉFLEXION DE TOUS LES INSTANTS

Pour le jardinage, il faut toujours «avoir un coup d'avance !» Pour ne pas se laisser envahir, il faut un entretien régulier de votre jardin sinon cela risque rapidement de se transformer en véritable jungle. Tondre, tailler les haies et les arbustes, préparer les sols... il y a tant de choses à faire. Il faut anticiper toute l'année sur la saison suivante pour vos plantations.

Avec le réchauffement climatique, le traditionnel calendrier du jardinier est un peu bouleversé. Au printemps, on peut commencer à planter des arbres et arbustes fruitiers à racines nues ou en conteneur, en prévision de l'été. Il est aussi possible de commencer ses plantations extérieures, pour avoir un beau jardin à la belle saison. Certains arbres et arbustes, rosiers et plantes grimpantes peuvent déjà prendre place, mais évidemment tout dépend de la région dans laquelle vous êtes. Vous pouvez être plus audacieux si vous avez un balcon ou une terrasse protégée. On n'est jamais à l'abri d'un petit coup de gel. Pour le potager, si vous êtes un jardinier prévoyant, vous avez paillé votre jardin pour préserver le sol pendant l'hiver. Ce paillage d'hiver permet au sol de moins souffrir du froid et du gel, il le nourrit grâce à la décomposition lente du paillis et il le préserve des mauvaises herbes. Il est alors prêt à accueillir vos semis et plantations.

### SE FACILITER LA VIE AVEC UN ROBOT TONDEUSE

Il n'est jamais fatigué et tond par tous les temps. Le robot tondeuse peut se louer ou s'acheter pour avoir une belle pelouse toute l'année.

### UNE MISE EN SCÈNE DE VOS EXTÉRIEURS

On peut également vous aider pour une mise en beauté de vos extérieurs, par la création et l'aménagement d'allées, de bordures... Soigner ses allées et ses bordures permet de créer l'ambiance. Cela donne envie d'entrer, de flâner voire de se perdre dans la végétation. Aménager l'allée principale qui va de la route à votre maison, créer des allées bucoliques pour cheminer paisiblement entre les plates-bandes et massifs fleuris ou simplement délimiter votre potager : chaque allée est unique ! La création d'une terrasse, d'un bassin ou d'une fontaine peut aussi vous apporter un peu de bien-être dans votre jardin. Des professionnels peuvent vous proposer des solutions et réaliser des devis pour que vos extérieurs soient sublimes. Ils répondent présents pour vous aider dans le choix des matériaux, pour la conception et pour l'entretien.

### L'ÉCOLOGIE AU CŒUR DE NOTRE JARDIN

Dans votre jardin, certains impératifs environnementaux doivent être pris en compte. La création d'une piscine naturelle ou d'un bassin de baignade naturel est une alternative, si vous souhaitez avoir un endroit pour « faire trempette ». Attention, il doit en même temps être respectueux de la nature. Le jardin s'invite alors dans votre piscine en filtrant l'eau grâce à des plantes. La qualité et l'équilibre de l'eau sont ainsi gérés par



le développement d'un écosystème combinant faune et flore. Toutes les fantaisies sont alors possibles pour que votre bassin soit en parfaite harmonie avec votre jardin. Toujours dans le traitement naturel de l'eau, les professionnels peuvent vous proposer de réaliser un jardin d'assainissement. C'est un mode de traitement des eaux usées par l'action de filtres végétalisés. Si vous n'êtes pas raccordé à un réseau public de collecte des eaux usées et si vous disposez d'au moins 9 m<sup>2</sup>, toutes les conditions sont réunies pour tenter la phytoépuration. Une alternative aux autres systèmes d'assainissement non collectif, à la fois esthétique et écologique.



### PLANTER POUR AIDER LES ABEILLES

Misez sur des plantes et fleurs mellifères pour aider à la pollinisation : tournesol, lavande, marguerite, sauge...

**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...

Retrouvez tout notre savoir-faire et nos réalisations sur :  
**[www.rebeyrol.com](http://www.rebeyrol.com)**  
05 55 31 27 83 - [contact@rebeyrol.com](mailto:contact@rebeyrol.com)

Retrouvez nous au **Salon de l'Habitat de Limoges** les **10, 11 et 12 Mars 2023**

réseau **alliance PAYSAGE**

# ENCHÈRES 36 HEURES IMMO

## Organisez votre casting acquéreur

Lorsque votre bien se retrouve sur le devant de la scène immobilière, reste à trouver le parfait acquéreur. La plateforme «36 heures immo» permet de sélectionner le candidat idéal grâce à son principe d'enchères en ligne.

par Christophe Raffailac

### CONTACT UTILE !

Pour vendre avec 36h immo, rapprochez-vous d'un conseiller en appelant le **05 55 73 80 02** ou rendez-vous sur le site **www.36h-immo.com**, rubrique « **vendeur** ».

avec son principe d'enchères en ligne, la plateforme «36 heures immo» réserve le plus grand succès à votre bien immobilier qui arrive sur le marché. Les appels d'offres sur internet servent à présélectionner les meilleurs offrants. Pour les départager au terme de la vente qui dure 36 heures, il suffit d'observer les prix qui résultent des enchères et de vérifier la capacité financière des clients. Dans tous les cas, vous fixez vos critères de choix puisque vous avez le dernier mot pour désigner la personne qui mérite de repartir avec les clés de votre maison.

### Critère 1

#### UN PROSPECT PASSIONNÉ

Cette vente «36 heures immo» promet un spectacle des plus éblouissants ! En effet, elle va donner lieu à la rencontre d'acheteurs qui aspirent à donner le meilleur pour obtenir le bien proposé selon un système d'enchères en ligne.

#### Qualité à déceler : l'ouverture d'esprit.

Séduits par l'annonce immobilière sur le bien diffusée dans la presse spécialisée ou sur immonot, les acquéreurs peuvent dans la foulée se rendre sur la plateforme **www.36h-immo.com** pour découvrir le bien en détail.

Cette présentation comprend des informations essentielles telles que :

- les caractéristiques du bien ;
- le jour(s) de visite ;
- la date du début des offres en ligne ;
- le prix de la première offre possible et le pas d'enchères...

Ainsi, les prétendants à l'acquisition se font connaître auprès du notaire chargé de la vente ou de l'interlocuteur «36 heures immo» au 05 55 73 80 02.

**Votre atout 36h-immo : vous présentez un bien légèrement décoté, d'environ 10 %, qui permet d'attirer un large public !**

### Critère 2

#### UN ACHETEUR SOLVABLE

L'histoire va réserver un heureux dénouement si les acheteurs peuvent disposer de leur financement. Un élément d'autant plus important à vérifier que les conditions d'accès au crédit se sont légèrement durcies avec la hausse des taux d'intérêt.

**Qualités à apprécier : la capacité de financement.** À l'occasion de la visite du bien,

## VENTE RÉCENTE À TAVERNY (95)



Maison 4 pièces - 78 m<sup>2</sup>

5 acquéreurs  
13 enchères

1<sup>re</sup> offre : 294 000 €  
**Dernière offre**  
**339 500 €**

## 36h-immo - Enchères en ligne

les acheteurs en profitent pour confirmer leur intention de se positionner. Dans cette optique, ils vont bénéficier d'un agrément pour participer aux offres en ligne. Une étape qui nécessite pour le client de présenter une simulation bancaire afin d'attester de la possibilité du client de financer le bien. Naturellement, les personnes qui effectuent le réemploi d'argent provenant d'une précédente transaction sont invitées à le préciser également.

**Votre atout 36h-immo : vous bénéficiez d'une visite groupée qui permet de présenter votre bien à un maximum d'acquéreurs à un instant T.**

### Critère 3 MOTIVÉ

Vous voilà arrivé à un moment crucial de la transaction puisque tout le dénouement va se dérouler sous vos yeux à l'occasion des enchères en ligne.

**Qualité à remarquer : l'engagement.** Prévues pour se dérouler au cours d'une période de 36 heures, la vente réunit tous les protagonistes ! Pour se distinguer, ils s'activent au clavier et valident une nouvelle offre en ajoutant le pas d'enchères. Effectuées en direct sur la plateforme [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com), ces propositions d'achat réservent toujours un grand suspense ! Plus la passion guide l'action et plus les prix connaissent une belle progression. En témoigne l'émotion du vendeur qui ne s'attendait pas à pareille émulation entre participants. Surtout que la scène réserve encore plus de sensations fortes dans les dernières minutes de la vente.

**Votre atout 36h-immo : vous désignez l'acheteur qui mérite d'obtenir le bien, puisqu'il ne s'agit pas du meilleur offrant mais de celui qui présente le plan de financement le plus rassurant par exemple.**

### Critère 4 RAISONNABLE

Vous voilà arrivé au dernier acte mais pas le moindre car il s'agit de procéder à la signature du compromis de vente, comme pour une transaction traditionnelle.

**Qualité à exiger : la transparence.** Ce scénario bien huilé de la vente «36 heures immo» s'appuie sur une grande rigueur juridique. Avant la signature du mandat exclusif de courte durée, le notaire réalise une expertise du bien à vendre. En découle un « prix de réserve » en dessous duquel la vente ne peut se réaliser. Pour attirer un maximum d'acheteurs, le notaire préconise de décoter légèrement le bien - environ 10 % - afin d'afficher un prix attractif. Une fois le moment de la signature du compromis arrivé, le notaire prend soin de rassembler les diagnostics immobiliers, de vérifier les servitudes, d'analyser le cadre réglementaire... dans la perspective de mener la négociation sur de bonnes bases. Dans ces conditions, il existe peu de risque que la transaction ne se déroule dans de bonnes conditions jusqu'à la signature de l'acte authentique.

**Votre atout 36h-immo : profitez d'une transaction parfaitement sécurisée grâce au notaire tout au long du processus «36 heures immo».**



## MODE D'EMPLOI

### 5 ÉTAPES POUR ACHETER

- Étape 1 : Je découvre les biens sur le site [36h-immo.com](http://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](http://36h-immo.com) pour participer à la vente le jour J à l'heure H

**le Pass  
Crédit!**  
Une exclusivité  
**empruntis!**  
l'agence  
expert en crédit immobilier

**VOTRE ALLIÉ POUR UN PROJET  
IMMOBILIER RÉUSSI !**

Gratuitement et sans engagement, pour attester de la **solidité** de votre projet et de votre **détermination** !

**LIMOGES**  
20 A rue Sainte Claire  
**05 55 32 17 36\***  
[limoges@empruntis-agence.com](mailto:limoges@empruntis-agence.com)

\*Coût selon opérateur. EUR1 LEMOYENNE DE CREDIT - Capital 50 100€ - ORIAS n° 07009022 - COBSP - MIOBSP - COA (site : [www.orias.fr](http://www.orias.fr)). Siège social : 20 A rue Sainte Claire - 87016 Limoges RCS Limoges 491238820. Soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - site : [acpr.banque-france.fr](http://acpr.banque-france.fr), 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. L'établissement bancaire demeure le seul décisionnaire de l'octroi du financement. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix (10) jours à compter de la réception de l'offre de financement. Si la vente immobilière est annulée en raison de la non-obtention du prêt immobilier, le vendeur doit rembourser les sommes versées. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Pour tout recours : [service-client@empruntis-agence.com](mailto:service-client@empruntis-agence.com). Crédit photo : © iStockphoto.com / Deagreez.



# 3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

## DROITS DE SUCCESSION *L'État fait-il crédit ?*

Hériter n'est pas forcément un cadeau. Selon la valeur du patrimoine ou le degré de parenté, l'addition peut être « salée » concernant les droits de succession. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous explique les modalités de paiement de cette taxe sur les successions.

### 1 **Que sont les droits de succession ?**

Hériter n'est pas gratuit ! Dans la plupart des cas, même si la personne décédée ne possédait pas un gros patrimoine, ses héritiers peuvent avoir à payer ce que l'on appelle des droits de succession.

Il s'agit d'un impôt que l'État va prélever sur la succession du défunt. Il ne faut pas confondre les droits de succession avec les frais relatifs au règlement de celle-ci et qui concernent la rédaction des actes (acte de notoriété, attestation de propriété immobilière...). L'élément déclencheur pour le paiement de cet impôt est la transmission gratuite des biens lors d'un décès, que cette transmission ait été prévue par testament ou déterminée par la loi. C'est pour cela qu'on les appelle les droits de mutation à titre gratuit. Ainsi, quand on hérite, on doit acquitter cet impôt sur la part d'héritage qui nous revient.

Ces droits de succession ne sont pas à payer systématiquement. Tout va dépendre de l'importance de l'héritage, des abattements fiscaux applicables et enfin du degré de parenté qui lie l'héritier au défunt.

Pour les services fiscaux, la part taxable = l'actif successoral taxable - l'abattement personnel (ex : 100 000 € en ligne directe parent / enfant).

Il est possible de procéder au règlement par :

- espèces jusqu'à 300 €,
- chèque,
- carte bancaire ou virement,
- des valeurs du Trésor sous conditions,
- ou un don fait à l'État.

Cela peut être la remise d'œuvres d'art ou d'objets de collection par exemple (comme pour la succession Picasso). Il faut pour ce faire que les droits soient supérieurs à 10 000 € et cela nécessite d'avoir obtenu une autorisation ministérielle.

### 3 **Est-il possible d'avoir un délai de paiement ?**

L'administration fiscale peut « aménager » le paiement des droits, mais elle peut aussi refuser. Il faut faire la demande en même temps que le dépôt de la déclaration de succession. Pour les successions « classiques », seul un fractionnement des droits de succession peut être demandé. Cette facilité de paiement est accordée sur une période maximale d'un an et demi (soit 3 versements espacés de 6 mois). Exceptionnellement, elle peut atteindre 3 ans (soit 7 versements espacés de 6 mois), si l'actif successoral comprend au moins 50 % d'actifs non liquides. Pour les successions comportant des biens reçus en nue-propriété, la loi prévoit un mode de paiement différé. Le paiement des droits peut alors être reporté au maximum jusqu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à partir de la date de la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété, ou de la date de la cession totale ou partielle de celle-ci. Dans les 2 cas, des intérêts sont à payer en plus au Trésor Public.

### 2 **Comment peut-on les payer ?**

Suite à un décès, les héritiers ont 6 mois pour s'acquitter du paiement des droits de succession. Généralement, ils sont payés en même temps que le dépôt de la déclaration de succes-

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.

CUISINES / BAINS / DRESSING

*Vous connaissez  
déjà Jules...*



Ho My Home - Chabert Duval  
90 bis avenue Turgot, 19100 Brive - Tél. : 05 55 88 00 06  
contact@homyhome.fr

[www.homyhome.fr](http://www.homyhome.fr)

cuisines & bains  
**CHABERT**  
DUVAL

# TABLEAU D'AMORTISSEMENT

## Le lire et le comprendre

Vous venez d'obtenir votre prêt immobilier. À cette occasion, le banquier vous a remis un tableau d'amortissement. Ce document à première vue plutôt rébarbatif est pourtant indispensable pour savoir où vous en êtes dans le remboursement de votre crédit.

par Marie-Christine Ménoire

### ANIL & ADIL

Ces organismes peuvent vous aider à faire une simulation de l'échéancier de votre emprunt

**L**e tableau d'amortissement est un échéancier résumant les caractéristiques de votre prêt, mois par mois, pendant toute sa durée.

Ce document indispensable vous permet de suivre l'évolution de votre prêt et de savoir où vous en êtes dans son remboursement. Il permet également d'anticiper votre budget et d'envisager un éventuel remboursement anticipé.

### UN DOCUMENT OBLIGATOIRE

L'établissement financier auprès duquel vous envisagez de souscrire le prêt est tenu de vous transmettre une offre de prêt accompagnée du tableau d'amortissement correspondant.

Dès réception de ces documents, vous avez 10 jours de réflexion.

Si vous acceptez la proposition, ils devront être renvoyés après signature à l'établissement bancaire qui pourra alors établir un échéancier définitif.

### Avis D'EXPERT



Hervé NICOLAU  
H&L COURTAGE



## 1/3 des emprunteurs ont recours à un courtier

### Quel est le « profil » des personnes qui viennent voir un courtier en prêt immobilier ?

Le recours au courtier immobilier est de plus en plus courant comparé au démarrage de H&L en 2001. Aujourd'hui, un tiers des emprunteurs passeraient par un courtier pour contracter leur crédit. Nos clients sont des primo-accédants, des investisseurs avertis, des salariés, des cadres, des indépendants... Vraiment toutes les couches de notre société. On ne peut pas dire qu'un profil précis se dégage réellement.

### Quels services leur proposez-vous ?

La mission du courtier est d'accompagner son client à toutes les étapes de son crédit : choix et faisabilité du projet, montage de dossier, obtention de prêt, aides ou subvention. En passant par la négociation du taux, bien évidemment, et de l'assurance de prêt.

Notre intervention se poursuit jusqu'au déblocage des fonds chez le notaire si besoin. Au total, le courtier pourra passer plusieurs mois sur un dossier avant qu'il n'aboutisse.

### Quel est le coût de l'intervention d'un courtier ?

Le courtier va demander le règlement de son mandat à la réalisation de l'opération. En général, celui-ci est de l'ordre de 1 à 2 % du montant emprunté.

Cela varie d'un courtier à l'autre. Attention, ses frais sont fixes et validés au montage du dossier. Les frais de courtage sont largement compensés par le gain de temps et les économies réalisées en faisant appel à un courtier.

Propos recueillis le 21/02/2023



## DES MOTS QUI ONT DE L'IMPORTANCE

Pour bien comprendre un tableau d'amortissement, il est nécessaire de connaître la signification des termes plus ou moins techniques qui y figurent. Quelques exemples :

- **le montant de l'échéance** : c'est la somme qui sera prélevée sur votre compte bancaire selon la périodicité choisie ;
- **l'amortissement du capital** : c'est la fraction de remboursement du capital emprunté pour la période considérée (par exemple, dans le cas d'échéances mensuelles, il correspond à la fraction de remboursement pour le mois) ;
- **le montant du capital restant dû** : il s'agit de la somme que vous auriez à rembourser à la banque si vous décidiez de résilier le contrat de prêt par anticipation, moins l'amortissement du capital du mois.

## TOUT EST DIT EN QUELQUES LIGNES ET COLONNES

Le tableau d'amortissement permet de faire le point sur les différentes caractéristiques du prêt et l'évolution de votre crédit. Il récapitule notamment :

- le montant total emprunté
- le taux d'intérêt appliqué
- la date des échéances
- la part du capital remboursée
- le capital restant dû
- le coût global du crédit
- le TAEG (taux annuel effectif global).

Sans oublier un rappel des modalités de

l'assurance emprunteur si vous l'avez souscrite dans le même établissement que le prêt.

Si vous avez pris cette assurance auprès d'un autre organisme, son coût n'apparaîtra pas dans le tableau d'amortissement. À vous de faire le calcul nécessaire pour l'intégrer au coût du crédit.

## IL PEUT ÉVOLUER DANS LE TEMPS

Le tableau d'amortissement n'est pas figé. Il peut être amené à fluctuer dans le temps pour s'adapter à certains «événements».

Ce sera notamment le cas si vous demandez un report d'échéances (on parle aussi de différé d'amortissement) en cas de problèmes financiers (suite à un divorce, un licenciement...). Cette décision engendrera des intérêts supplémentaires et décalera la fin des remboursements. Vous pouvez également choisir de moduler les échéances et les augmenter, ou les diminuer, en fonction de votre budget.

Généralement, cette possibilité est assortie de conditions. Autre exemple, vous pouvez décider de rembourser le prêt par anticipation ce qui entraînera la création d'un nouveau tableau d'amortissement faisant le point sur le capital et les intérêts restant dus. Ce nouveau document permettra de calculer les indemnités de remboursement anticipé dont vous devrez vous acquitter.

## À CONSERVER

Le tableau d'amortissement doit être gardé tout au long du remboursement du prêt. Mais aussi après celui-ci. Au même titre que l'offre de prêt, il doit être conservé par l'emprunteur pendant 2 ans à compter de la date de remboursement de la dernière échéance.



**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 COURTAGES 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 SYCRA  
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

# SORTEZ TOUTE LA PANOPLIE

## *pour vos extérieurs*

Envie de profiter de votre extérieur tout en étant à l'abri des regards, créer une pièce supplémentaire avec une véranda ou simplement se protéger du soleil : les professionnels sont là pour vous apporter des solutions pour votre confort et pour donner de la plus-value à votre maison.

Par Stéphanie Swiklinski

### À SAVOIR

En cas d'hésitation entre pergola et véranda, il existe des pergolas évolutives. Cette structure en alu permettant de s'adapter à vos besoins.

**L**a belle saison arrive et avec elle le besoin de se réapproprier ses extérieurs, son jardin... C'est à ce moment-là que l'on se dit que quelques aménagements seraient les bienvenus. C'est le moment de se faire conseiller avant de se lancer.

### VÉRANDA OU PERGOLA : UN TRAIT D'UNION ENTRE JARDIN ET MAISON

Bureau, jardin d'hiver, salle de jeux pour les enfants... La véranda peut occuper n'importe quelle fonction et est synonyme d'espace et de convivialité. Vous pouvez, d'ailleurs, lui donner un style unique grâce au large choix de design. Ce type d'extension est une réelle plus-value pour votre maison, que ce soit côté esthétique ou côté originalité. Mais avant de vous lancer, réfléchissez à son usage, car cela aura une incidence sur son mode de chauffage, l'isolation, l'orientation... La véranda est, par définition, un espace de lumière et de transparence. Laissez entrer les rayons du soleil pour récupérer l'énergie naturelle ainsi produite. En revanche, avec la chaleur estivale, stores et rideaux seront les bienvenus pour modérer les ardeurs du soleil. Par ailleurs, la véranda s'est, elle aussi, adaptée aux nouvelles méthodes de construction. Le confort thermique est désormais une priorité et l'isolation de la véranda la préoccupation n°1. La véranda devient même «bioclimatique» ! Vous pouvez ainsi capter l'énergie solaire et restituer la chaleur dans le reste de la maison ; ce qui permet de réduire les dépenses de chauffage. Vous avez aussi la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques intégrés dans la toiture de la véranda et revendre l'électricité produite par ce biais. Optez pour des panneaux transparents ou semi-transparentes pour ne pas perdre en luminosité. Quel que soit le type de panneaux, il est conseillé de les orienter vers le sud, ou bien vers le sud-est ou le sud-ouest.

Avec une pergola, vous pourrez vivre à la fois dedans et dehors. L'été finissant, vous jouerez les prolongations. La pergola d'aujourd'hui n'est plus une simple petite construction de jardin, supportant



## Habitat - Aménagements extérieurs

des plantes grimpantes. Accolée à votre maison, cette extension peut agréablement couvrir une terrasse, servir d'avancée vers le jardin comme une sorte de préau ou servir de véranda ouverte. La pergola se décline selon vos goûts : bioclimatique, à toile rétractable, à toile enroulable ou à toit fixe rigide... La pergola bioclimatique est la tendance actuelle. Grâce à des lames orientables (jusqu'à 150°), vous pouvez moduler l'ensoleillement au fil de la journée et offrir une ventilation naturelle sur votre terrasse. Extrêmement résistante au vent, en toiture fermée, elle vous protégera aussi des intempéries. Vous pourrez ainsi en profiter toute l'année.

### **STORES, BSO OU VOILETS ROULANTS : UNE PROTECTION ADAPTÉE POUR UNE VIE ENSOLEILLÉE...MAIS PAS TROP**

Le BSO est un «Brise Soleil Orientable». L'objectif est d'installer un store orientable pour garder la lumière tout en coupant les rayons du soleil. Appelé également «Store vénitien», il s'agit d'un store extérieur avec des lames qui s'orientent. Vous avez ainsi la possibilité de le régler selon l'ensoleillement de votre pièce et l'apport de chaleur.

Il peut donc s'adapter aux saisons et à vos besoins selon les heures de la journée. Le petit plus est l'économie d'énergie faite, soit pour votre chauffage soit pour la climatisation. Si votre choix se porte plutôt sur des volets roulants, les lames ne seront pas orientables. En revanche, quand on souhaite avoir une pièce complètement dans le noir, comme une chambre par exemple, le volet roulant sera semble-t-il plus approprié qu'un BSO.

Que ce soit un volet roulant ou un BSO, vous avez le choix entre un système manuel ou motorisé. En ajoutant un capteur de luminosité, il peut descendre automatiquement, en votre absence, pour vous protéger du rayonnement du soleil quelle que soit la saison.

Evidemment, la domotique peut même être de la partie ! Avec une installation domotique, les lamelles vont s'orienter selon la luminosité naturelle, la météo ou la température de la pièce afin d'optimiser les ressources naturelles. Vous pouvez les piloter avec votre assistant vocal, avec votre smartphone ou, encore plus simple, vous laissez votre domotique tout gérer pour vous !

### **BSO AVEC SIMULATEUR DE PRÉSENCE**

En votre absence, les BSO peuvent bouger aléatoirement afin de simuler votre présence à l'intérieur de votre maison : un allié contre les cambriolages !

**SARL** PIERRE  
ROBERT

## DU SUR MESURE À VOTRE MESURE !

Nous vous accompagnons étape par étape  
jusqu'à l'aboutissement de votre projet !

Entreprise de menuiserie PVC, ALU, et BOIS

### **NOS DOMAINES D'APPLICATION SONT :**

- la menuiserie extérieure  
(fenêtre, baie vitrée, porte  
d'entrée, volet roulant, battant,  
persienne, porte de garage,  
portail, portillon, etc.)



**05 55 00 09 33**

28 rue Sadi Carnot - 87310 St LAURENT SUR GORRE

[pierrobert2@wanadoo.fr](mailto:pierrobert2@wanadoo.fr) - [www.menuiserie-pierre-robert.fr](http://www.menuiserie-pierre-robert.fr)

# DES CUISINES

## *pour tous les goûts*

Que vous ayez une grande pièce ou un petit espace, il existe forcément une cuisine faite pour vous. Coup d'œil sur les nouvelles tendances pour tout changer ou juste rénover ! Ambiance, choix des matériaux, décoration et couleurs sont les ingrédients indispensables pour vous mitonner une cuisine qui vous ressemble.

par Stéphanie Swiklinski

### FAITES ENTRER LE JARDIN DANS LA CUISINE

Faites un petit jardin avec des herbes fraîches dans votre cuisine et suspendez des plantes vertes au plafond. Effet garanti !

**n**ous sommes tous d'accord pour dire que l'on ne va pas changer de cuisine tous les ans, sous prétexte « d'être dans la tendance » du moment. Parfois, une petite rénovation, un changement de couleur sur les murs ou simplement de nouvelles poignées pour les meubles peuvent insuffler un vent de nouveauté.

Adopter un nouveau look n'est pas forcément synonyme de travaux sans fin et coûteux. Comme pour la réalisation d'un plat, la rénovation de votre cuisine passe par quelques bonnes idées.

#### LES INDISPENSABLES D'AUJOURD'HUI

- **La cuisine connectée** est désormais incontournable. L'utilisation de la technologie intelligente est réellement un « plus » pour le quotidien. La domotique est capable de vous suggérer des menus à partir du contenu de votre réfrigérateur ou de mettre la cafetière en marche avant votre réveil ; le tout grâce à une simple application sur votre téléphone. En investissant dans de l'électroménager intelligent, vous cuisinez mieux en optimisant votre consommation d'énergie, par exemple, et en faisant la chasse au gaspillage alimentaire.

- **Les placards vitrés** avec éclairages intégrés peuvent aussi remplacer avantageusement vos meubles vieillissants. Pour allier praticité et esthétique, le choix de portes vitrées représente vraiment une petite astuce pour moderniser sa cuisine.

- **Place aux îlots de cuisine !** Non, ils ne sont pas tombés aux oubliettes ! On les adapte même désormais pour de « vrais » repas à table.

Il ne s'agit plus de créer un petit espace à côté du point cuisson pour prendre un « petit-déj » sur le pouce. L'îlot central se

veut spacieux et pratique. La fin des tables classiques aurait-elle sonné ?

#### NE PASSONS PAS À CÔTÉ DU STYLE !

- **Une cuisine hygge.** C'est un concept axé sur le bien-être. Le hygge c'est l'art de vivre à la façon scandinave. Chaleur et convivialité sont les maîtres-mots pour une cuisine en mode cocooning. La cuisine scandinave est blanche ou en bois clair, lumineuse, épurée, sans surcharge inutile.

- **Une cuisine comme à la campagne.** Déjà plébiscité pour la décoration intérieure, le style campagnard s'invite aussi dans la cuisine. Vous pourrez ainsi mitonner pour vos proches un bœuf bourguignon dans sa cocotte en cuivre dans votre cuisine relookée. Ce n'est pas un retour en arrière mais une utilisation de meubles anciens revisités ou de nouvelles cuisines en bois brossé, pour adopter ce style maison de famille qui nous plaît temps. La table de ferme de récup ou le vieil établi de votre grand-père s'harmoniseront parfaitement avec ces meubles neufs qui ont un aspect vieilli.

- **Le design biophilique est aussi tendance dans la cuisine !** On peut manger bio... et on peut aussi décorer bio sa cuisine ! La décoration intérieure biophilique signifie littéralement « amour de la nature ». Son objectif est d'incorporer la nature dans notre environnement intérieur afin de créer un espace apaisant avec une connexion visuelle avec la nature. Le choix pour la cuisine se portera alors sur des matériaux naturels, un mur végétalisé, des plantes d'intérieur, un mini potager dans la cuisine et des couleurs rappelant dame nature (beige, vert marron...). Du vert toujours du vert : c'est une couleur relaxante qui, en même temps, donne de l'énergie, alors pourquoi ne pas l'adopter ?



# ... Connaissez-vous son équipe ?



*Hélène, Jules et Pauline*

À VOTRE SERVICE !

RETROUVEZ-NOUS AU SALON  
DE L'HABITAT DE BRIVE,  
DU 24 AU 26 MARS  
(STAND N°89-90)

Ho My Home - Chabert Duval  
90 bis avenue Turgot, 19100 Brive - Tél. : 05 55 88 00 06  
contact@homyhome.fr

[www.homyhome.fr](http://www.homyhome.fr)

cuisines & bains  
**CHABERT**  
DUVAL

# 5 BONNES RAISONS D'OPTER POUR LA CONSTRUCTION

*Faire construire est un beau projet qui présente de nombreux avantages. Petit tour d'horizon des raisons qui vous aideront à prendre votre décision.*

*par Marie-Christine Ménoire*

**1**

## **UN PROJET SUR MESURE**

Au fil des rendez-vous, les plans vont s'affiner pour donner forme à ce que vous avez imaginé. En choisissant le sur-mesure, vous êtes assuré d'avoir un logement à votre image. Dans la limite des règles d'urbanisme, il est possible de personnaliser bien des aspects de sa maison : surface, style extérieur, agencement, terrasse...

**2**

## **DES PRESTATIONS AVANTAGEUSES**

De la pompe à chaleur en passant par les volets roulants, la plaque de cuisson ou la robinetterie... dans le neuf, tous les équipements sont du dernier cri et garantis.

Si vous êtes « allergique » aux travaux et que vous n'êtes pas un grand adepte du bricolage, vous serez tranquille pour quelques années.

Matériaux, normes, confort, énergie... vous faites un investissement à long terme à tous les niveaux.

Dans cette liste, il ne faut pas oublier non plus un certain nombre de prestations qui vous faciliteront le quotidien (domotique, alarme...). Vous pouvez poser vos meubles et cartons l'esprit serein.

**3**

## **UN PRIX FERME ET DES DÉLAIS CONVENUS**

Faire construire vous donne un avantage certain sur le plan des garanties octroyées, surtout si vous décidez de vous tourner vers un constructeur CCMI. Le contrat CCMI vous assure d'abord un prix d'achat et une date de livraison que les constructeurs s'engagent à respecter. Vous pouvez confier votre projet en restant serein puisque vous savez que vous ne dépasserez pas le budget que vous vous êtes fixé.





©Projet d'investissement by Maisons Limousines

4

## DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ASSURÉES

Si beaucoup de propriétaires prennent la décision de faire construire, c'est également pour bénéficier d'un logement qui respecte les dernières normes de construction en vigueur. La dernière en date étant la RE 2020. Elle vous permet de réaliser de belles économies d'énergie.

Elles sont aussi construites avec des matériaux de plus en plus écologiques et durables. Ainsi vous êtes assuré de profiter d'un logement extrêmement confortable, que ce soit en termes d'espace, d'équipements, mais également d'isolation thermique. Les pièces se réchauffent vite en hiver et se rafraîchissent tout aussi vite en été.

L'isolation est une des composantes essentielles de la construction durable. Elle concerne bien évidemment

les combles mais aussi les murs, dont l'isolant choisi doit être efficace.

Le choix du mode de chauffage fait aussi partie de cette démarche éco-responsable. Un chauffage écologique repose sur trois critères : la réduction de la consommation d'énergie, l'utilisation d'une énergie renouvelable et la limitation des rejets de gaz à effet de serre.

Parmi les énergies répondant le mieux à ces trois notions, vous aurez le choix, notamment, entre les pompes à chaleur qui pourront être à chaleur air-eau, à chaleur air-air ou géothermiques, les poêles, cheminées et inserts à granulés de bois ou bûches, les chaudières bois ou à pellets ou encore la biomasse.

5

## UN PATRIMOINE VALORISÉ

L'immobilier est un placement sûr et durable. Et c'est encore plus vrai si vous misez sur le neuf. Pas de travaux à envisager, des performances énergétiques optimales, des espaces de vie bien pensés... vous pouvez envisager de louer votre bien dans de bonnes conditions et développer votre patrimoine.

Une maison récente se négocie facilement. Elle satisfait aux diagnostics obligatoires, et sa qualité ainsi que son confort apportent une réelle valeur ajoutée. À long terme, vous avez de bonnes chances de réaliser une plus-value.

**MAISONS  
LIMOUSINES**

La référence du sur-mesure !

Étude  
GRATUITE

1 Coordonnées de  
l'agence à Guéret (23)

57 Avenue du Dr Manouvrier  
23000 Guéret

06 74 32 15 62

2 Coordonnées de  
l'agence à Limoges (87)

10 rue de l'Amphithéâtre  
87000 Limoges

05 55 33 14 03

[www.maisons-limousines.com](http://www.maisons-limousines.com)



# CERTIFICAT D'URBANISME

*La pépite d'or du terrain à bâtir !*

L'heure a sonné de se ruer vers les certificats d'urbanismes (CU) ! Sans ce document d'information, aucune construction ne pourra pousser... En effet, de plus en plus de parcelles devront bientôt rester en jachère avec le Plan biodiversité du gouvernement qui limite l'artificialisation des sols.

par Christophe Raffailac

avec l'objectif «Zéro artificialisation nette de sols» à l'horizon 2050, des terrains devraient rester de véritables mines d'or d'ici là ! À la condition toutefois que les certificats d'urbanisme (CU) puissent fleurir en fonction du PLU (plan local d'urbanisme). En effet, le Plan biodiversité ambitionne de protéger au maximum les espaces naturels... Ainsi, les politiques d'urbanisme visent à limiter les surfaces artificialisées (bâtiments, parkings, terrains de sports...). Cet étalement urbain contribue à morceler les espaces naturels et à déséquilibrer les écosystèmes. Avec la révision des PLU, certains terrains isolés risquent d'être privés des précieux CU, à moins d'être vendus sous forme de lotissement.

## Pourquoi partir à la recherche des CU ?

Les détenteurs de terrains le savent bien ! Avec la tension qui règne sur le marché du foncier, les prix des terrains s'envolent, surtout aux abords immédiats des villes. Ils constituent une belle manne financière pour leurs propriétaires...

Une valorisation qui repose cependant sur une formalité puisqu'il faut disposer d'un CU pour envisager une construction.

Il s'agit d'un document d'information qui se décline en 2 volets :

- le **certificat d'information** indique les règles d'urbanisme sur un terrain donné ;
- le **certificat opérationnel** renseigne sur la faisabilité d'un projet de construction.

Si la demande de CU reste facultative, elle est recommandée pour la vente d'un terrain à bâtir ou une opération de construction. À compter de la réception, la mairie dispose d'un délai d'un mois pour la traiter. La durée du certificat informatif s'élève à 18 mois une fois la signature apportée.

## À quelles embûches s'attendre avec les PLU ?

La lutte contre l'artificialisation des sols constitue un axe majeur du Plan biodiversité. Il s'agit de limiter autant que possible la consommation de nouveaux espaces. Lorsque c'est impossible, la règle suivante s'applique : «rendre à la nature l'équivalent des superficies consommées». Tout l'enjeu consiste à mobiliser moins de terres naturelles, agricoles et forestières, et à privilégier la réutilisation de secteurs déjà urbanisés (logements vacants, friches industrielles ou commerciales ...).

En matière d'urbanisme, il convient de favoriser la construction d'immeubles plus compacts intégrant des espaces verts.

Cette maîtrise de l'urbanisation prend corps dans les PLU (plans

locaux de l'urbanisme) et dans les schémas de cohérence territoriale. De son côté, la loi ELAN encourage aussi les collectivités territoriales à favoriser l'intensification urbaine, afin de diminuer l'étalement.

## Sur quelles terres faire pousser les constructions en 2023 ?

Les propriétaires de terrains doivent partir à la conquête de terres constructibles en demandant des CU. Avec ce document en poche, une des pistes pourrait consister à se lancer dans la création d'un lotissement pour valoriser au mieux leur foncier.

Généralement, ce projet nécessite de déposer un permis d'aménager en mairie. Cela concerne les projets comprenant au moins deux lots, nécessitant l'aménagement de voiries, se traduisant par la création d'espaces verts... Si la surface de terrain à aménager dépasse 2 500 m<sup>2</sup>, il faut faire appel à un architecte ou à un paysagiste-concepteur. D'une durée de validité de 3 ans, ce permis d'aménager devient caduc si les travaux n'ont pas démarré dans les 3 ans. C'est aussi le cas des lotissements situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

Si le lotissement ne correspond pas à ces critères, il ne sera alors pas soumis à un permis d'aménager, mais à une déclaration préalable.

# UN DON C'EST PARFOIS PEU

*mais ça peut aider beaucoup*

Avez-vous déjà pensé à aider la recherche médicale ? On dit que « *les petits ruisseaux font les grandes rivières* »... C'est peut-être le moment de faire un don.

Chacun est concerné et peut un jour avoir besoin d'être soigné. Votre aide est précieuse, on vous explique pourquoi.

par Stéphanie Swiklinski

## CHAQUE DON EST UTILE

Soyons rassurés ! Les Français continuent de croire à la solidarité. Malgré leurs inquiétudes économiques, ils donnent encore aux causes chères à leur cœur.

Selon une étude Odoxa réalisée pour l'Observatoire national et régional des générosités, en 2022, les Français ont continué à donner en moyenne 200 € par an.

La recherche médicale et la lutte contre les maladies restent les causes préférées des Français toutes régions confondues (39 % des dons). Elles devancent la protection de l'enfance (33 %), la protection des animaux, la préservation des espèces (30 %) et la protection de l'environnement.

« L'émotion et la proximité avec une cause » sont les motivations principales pour donner. Ainsi, quand on est touché de près ou de loin par la maladie, on peut avoir envie de faire un don à un centre de recherche médicale par exemple ou à la lutte contre le cancer. Cela permet ainsi aux scientifiques de poursuivre leurs projets de recherche pour faire reculer la maladie et trouver de nouveaux traitements. En donnant, vous œuvrez activement à l'évolution de la médecine dans ses techniques, ses méthodes, ses pratiques. Vous participez à votre niveau et à votre façon aux projets de recherche toujours plus innovants et prometteurs.

Vous aidez aussi à la diffusion de l'information sur la maladie, son dépistage, l'accompagnement du patient, les traitements... Vous vous associez ainsi aux prochaines grandes avancées scientifiques et avez la certitude de contribuer au développement de nouvelles stratégies thérapeutiques dont tout le monde sera bénéficiaire.

## MARS BLEU POUR DONNER À LA LIGUE

Avec l'opération « Mars bleu », la Ligue souhaite sensibiliser un large public, âgé

de plus de 50 ans, à la prévention contre le cancer colorectal. Un constat s'impose : les hommes ont tendance à négliger leur santé beaucoup plus que les femmes et tardent à réaliser le test de dépistage.



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

**LEGS, DONATIONS, ASSURANCES-VIE**

Léguer 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 Mazabraud • 05 55 04 21 60 • thierry.mazabraud.spf87@wanadoo.fr  
Secours populaire français • 6 rue Fulton - ZI Nord - 87280 Limoges

[www.spf87.org](http://www.spf87.org)

Le Secours populaire français est une association reconnue d'utilité publique. Exemptée de tous droits de succession, elle vous garantit le respect scrupuleux de vos volontés et la rigueur de la gestion dans l'utilisation des fonds.



### MARS BLEU

Ce mois est dédié à la prévention du cancer colorectal. Se faire dépister permet de l'identifier à un stade précoce de son développement, permettant des traitements moins lourds et une meilleure qualité de vie. Dès 50 ans et ça une fois tous les deux ans, réalisez ce test simple et rapide. Renseignez-vous auprès de votre médecin traitant ou de votre pharmacien.

Cependant, cette maladie touche indifféremment la population masculine et féminine. Les affections colorectales réclament une forte mobilisation car elles sont tout de même la deuxième cause de mortalité par cancer. Découverte à un stade avancé, cette maladie s'avère très préoccupante. Quand on néglige le dépistage, on peut passer à côté d'une tumeur plus importante et plus compliquée à traiter, occasionnant l'ablation d'un bout de l'intestin par exemple.

Potentiellement très dangereuse, cette forme de cancer réserve toutes les chances de guérison si le diagnostic s'effectue de façon précoce. Pour toutes ces raisons, la prévention du cancer colorectal reste primordiale ! C'est pour cela que La Ligue se mobilise au travers de différentes actions :

- l'aide directe aux malades ;
- les actions de prévention et d'information sur la politique de santé pour éduquer la population ;
- la recherche via des fonds servant à financer des projets de qualité et gérés de façon rigoureuse et transparente.

La Ligue est une association caritative qui vit grâce aux dons et legs ; elle a donc besoin de chacun d'entre vous !

#### COMMENT DONNER ?

Si vous souhaitez donner à une association, votre don peut prendre plusieurs formes : versement de sommes d'argent (par chèque, prélèvement à période régulière, SMS et crypto-monnaie), abandon de revenus ou de produits (loyers, intérêts de placements, redevances des marques et brevets...). Il est aussi possible de donner

en ligne. Pour ce faire, connectez-vous sur le site qui vous intéresse. Vous pouvez faire un don exceptionnel ou même programmer un don tous les mois d'une petite somme. Quand on veut aider, il y a toujours des possibilités ! Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le don, quelle qu'en soit la forme, doit être fait sans contrepartie directe ou indirecte au profit du donateur. Il ne doit pas obtenir d'avantages en échange. Si vous recevez des biens de faible importance (cartes de vœux, calendriers, stylos...), la valeur de ces contreparties ne doit pas dépasser un quart du montant du don, avec un maximum de 65 € par an.

#### LE LEGS EST AUSSI UNE BONNE OPTION

Transférer une partie de son patrimoine à une association ou une fondation ou léguer ses biens à un proche est un acte qui demande réflexion.

Il est recommandé de consulter un notaire. Il sécurisera votre démarche, contrôlera la sérieuse de l'organisme que vous souhaitez aider.

Ainsi, le legs est un don fait par testament. Vous pouvez donc changer d'avis et refaire votre testament puisqu'il ne prendra effet qu'à votre décès.

Avant de faire un legs, vous devez déterminer la part que vous voulez ou pouvez transmettre.

On distingue 3 situations : si vous avez des enfants, le legs ne pourra dépasser la quotité disponible : 1 enfant = quotité disponible 1/2, 2 enfants = quotité disponible 1/3 et 3 enfants et plus = quotité disponible 1/4 ; À défaut d'enfant, votre conjoint a une réserve d'1/4 de votre patrimoine. Si vous n'avez pas d'héritier réservataire, vous pouvez donner la totalité de vos biens à une association ou à une fondation, par exemple.

En revanche, le don ou la donation se font de votre vivant et sont irrévocables. Renseignez-vous auprès de votre notaire, il vous aidera à rédiger votre testament prévoyant un legs.

#### DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT À LA CLÉ

Réduire ses impôts n'est pas la motivation première quand on fait un don à une association, mais sachez que votre geste est en quelque sorte « récompensé ». Pour bénéficier de cet avantage fiscal, l'organisme choisi doit remplir plusieurs critères :

- être à but non lucratif ;
- avoir un objet social et une gestion désintéressée ;
- ne pas fonctionner au profit d'un cercle restreint de personnes (comme c'est le

## Patrimoine - Dons & legs

cas, par exemple, pour les associations de parents d'élèves, les associations d'anciens combattants...);

- l'association doit présenter un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel ou concourir à la valorisation du patrimoine ou à la défense de l'environnement.

Si ces conditions sont remplies et si vous êtes assujéti à l'impôt sur le revenu, vous pouvez déduire de votre impôt 66 % du montant de votre don, dans la limite de 20 % du revenu imposable.

Si vous êtes assujéti à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), vous pouvez déduire de celui-ci 75 % du montant de votre don dans la limite de 50 000 €.

### QUELLE FISCALITÉ POUR LES BÉNÉFICIAIRES ?

Les dons, donations et legs faits aux associations et fondations reconnues d'utilité publiques sont soumis aux droits de succession. Les taux applicables sont ceux

prévus pour les successions entre frères et sœurs. Ainsi, pour la partie du don inférieure à 24 430 €, le taux applicable est de 35 %. Au-delà, la fraction du don dépassant ce montant est taxée à 45 %.

Pour les autres associations (non reconnues d'utilité publique), le taux applicable est de 60 % après un abattement de 1 564 €. Toutefois, dans certains cas, les dons et legs peuvent être exonérés de droits de succession.

Il s'agit des dons accordés à certaines associations reconnues d'utilité publique (<https://www.demarches.interieur.gouv.fr/associations/dons-donations-legs-benefice-association>).

### POUR S'ASSOCIER AUX ACTIONS DE SENSIBILISATION

Rendez-vous sur facebook :

**La Ligue contre le cancer**

### VOUS SOUHAITEZ FAIRE UN DON À LA LIGUE CONTRE LE CANCER ?

Pour plus d'informations :

- envoyez un mail à [relation.adherent@liguecancer.net](mailto:relation.adherent@liguecancer.net)
- téléphonez au **01 53 55 24 53**
- ou faites un don sur [don.ligue-cancer.net](http://don.ligue-cancer.net)

**LEGS**  
à la  
**LIGUE**

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

Chercher pour guérir • Accompagner pour aider  
Mobiliser pour agir • Prévenir pour protéger

Donner et transmettre à la Ligue, c'est continuer de se battre pour les personnes malades et contre le cancer.



Je me renseigne  
☎ **01 53 55 25 03**

✉ [legs@ligue-cancer.net](mailto:legs@ligue-cancer.net)

N'oubliez pas de spécifier le Comité bénéficiaire.



RETROUVEZ LA LIGUE PRÈS DE CHEZ VOUS

#### EN CORREZE

29 Quai Gabriel PERI  
19000 TULLE

☎ **05 55 20 94 52**

#### EN CREUSE

2 bis Place Varillas  
23000 GUÉRET

☎ **05 55 52 44 87**

#### EN HAUTE-VIENNE

23 av. Bénédictins  
87000 LIMOGES

☎ **05 55 77 20 76**

# PRENEZ DE L'ASSURANCE

## *en toutes circonstances !*

On n'est jamais trop prudent. Accident, dégât des eaux, cambriolages... autant d'imprévus qui peuvent avoir des conséquences sur votre vie quotidienne et sur vos finances. C'est là que l'on se dit : « heureusement que j'ai une bonne assurance ».

par Marie-Christine Ménoire



### L'ASSURANCE SCOLAIRE

Elle protège votre enfant contre les dommages causés ou subis à l'école, au collège ou au lycée. Elle est facultative pour les activités scolaires obligatoires, prévues dans l'emploi du temps (sortie à la piscine...). En revanche, elle est obligatoire pour les activités facultatives (visite d'un musée, séjour linguistique, classes de découverte...). Et même pour la cantine et les activités périscolaires (danse, musique...) proposées par la commune.

**S'**assurer c'est se protéger, protéger les autres et ses biens ! Que vous soyez responsable ou victime, être bien couvert c'est rassurant.

### UN CHOIX DÉLICAT

Face à la multitude d'offres présentes sur le marché, difficile de choisir. Pour trouver l'assurance (et l'assureur) qui répondra le mieux à vos besoins et à votre profil, plusieurs critères sont à prendre en compte. En premier lieu, la notoriété, l'expérience et le sérieux de votre interlocuteur. Faites attention aux offres trop « alléchantes » qui au final risquent de ne pas être très fiables.

Quel que soit l'objet de l'assurance, avant de signer quoi que ce soit, lisez bien attentivement tout le contrat. Surtout les petites lignes.

Prenez le temps de consulter les conditions (générales et particulières) mais

aussi les garanties prévues et les exclusions qui peuvent vous priver de prise en charge. Si vous avez le moindre doute, demandez des éclaircissements. La franchise et le niveau de couverture sont aussi des critères importants.

Privilégiez la proximité. Les mails, les SMS et le téléphone c'est bien. Mais pour négocier certaines clauses du contrat, constater un sinistre, obtenir une indemnisation... il est préférable d'avoir son assureur pas trop loin pour lui exposer les faits de visu.

Gain de temps et efficacité assurés.

### BIEN PROTÉGÉ AVEC L'ASSURANCE MULTIRISQUES HABITATION

Que vous soyez locataire ou propriétaire, assurer son habitation permet d'être indemnisé en cas de sinistre. Les garanties prévues dans ce cadre se divisent en deux volets :

- la **garantie responsabilité civile vie privée** qui prend en charge les préjudices causés aux tiers par l'assuré, ses ayants droits, voire ses animaux de compagnie ;
- les **garanties dommages aux biens** qui protègent le logement et les biens mobiliers qui s'y trouvent.

La majorité des contrats prévoit une couverture en cas de dégât des eaux (fuites d'eau, ruptures des conduites, infiltrations...), incendie, bris de glace, vol, vandalisme, catastrophes naturelles (tempête, orage, inondation... à condition que l'événement ait fait l'objet d'une déclaration par arrêté interministériel pour entraîner un dédommagement), catastrophes technologiques. À ces garanties de base, il est possible d'ajouter des garanties complémentaires (relogement temporaire, envoi d'artisans, assistance juridique...).

**À savoir :** en cas de sinistre, une négli-

gence (fenêtre ouverte, porte non fermée, mauvais entretien...) peut entraîner une diminution, voire l'annulation de l'indemnisation.

### FAIRE FACE AUX ACCIDENTS DE LA VIE

La vie réserve des surprises. Pas toujours très bonnes. Personne n'est à l'abri d'un accident domestique (chute, brûlure, intoxication...) en bricolant, cuisinant ou en faisant du sport. Chez vous ou en voyage. L'assurance accidents de la vie vous protège, vous et votre famille, des accidents qui vous incombent ou dont vous êtes victime, que le tiers responsable soit identifié ou pas. Elle couvre également les dommages corporels provoqués par des catastrophes naturelles (avalanche, tempête...) ou technologiques, les accidents médicaux, les agressions ou attentats. Cette garantie indemnise le préjudice physique ainsi que ses conséquences sur la vie personnelle, professionnelle, matérielle et familiale... (frais découlant par exemple de l'adaptation du logement, perte de revenus, assistance constante d'une tierce personne, préjudice esthétique, invalidité permanente...). Dans la plupart des contrats, l'assuré est indemnisé s'il est atteint d'une incapacité d'au moins 30 %.

### ROULER EN TOUTE SÉCURITÉ

Tout propriétaire d'un véhicule à moteur (auto, moto, scooter...) doit souscrire à minima une garantie responsabilité civile, appelée le plus souvent assurance au tiers. N'offrant qu'une couverture minimale, cette garantie couvre les dommages que le véhicule peut occasionner : blessure d'un piéton ou d'un passager, dégât causé à un autre véhicule ou à un bâtiment... En revanche, le conducteur du véhicule et la personne reconnue responsable de l'accident ne seront pas indemnisés pour les dommages qu'ils ont subis. L'assurance tous risques apporte une sécurité optimale à la fois pour le véhicule et son propriétaire. À ces formules peuvent être ajoutées des garanties optionnelles comme l'assistance 0 km ou la garantie dommages corporels du conducteur.

**À savoir :** une assurance est nécessaire même si le véhicule ne roule pas et qu'il est stationné dans un garage. Il faut aussi savoir que conduire un véhicule non assuré est un délit puni par une amende de 3 750 €. En fonction des circonstances, des peines complémentaires peuvent s'y greffer (travaux d'intérêt général, immobilisation et/ou confiscation du véhicule avec lequel l'infraction a été commise,

annulation du permis de conduire et interdiction de le repasser pendant un certain temps...).

### ANTICIPER L'AVENIR AVEC L'ASSURANCE DÉPENDANCE

Avec l'âge, les risques de perte d'autonomie (totale ou partielle) augmentent. Les personnes confrontées à cette situation doivent souvent engager des frais conséquents que ce soit pour aménager leur logement, bénéficier d'aides à domicile ou pour financer un hébergement en établissement spécialisé. L'assurance dépendance permet à l'assuré de bénéficier d'une compensation financière, en rente ou en capital, lorsque survient la dépendance partielle ou totale.

**À savoir :** cette aide financière peut se cumuler avec l'APA et les diverses aides sociales susceptibles d'être accordées.

## PROTECTION JURIDIQUE

Cette garantie vous permet de bénéficier d'un conseil juridique ou de l'assistance d'un avocat en cas de procédure judiciaire dans le cadre d'un litige (par exemple avec un artisan ou un voisin) ou pour assurer votre défense, si un tiers estime que vous êtes responsable d'un dommage qu'il a subi.

**PARTICULIERS ET PROFESSIONNELS, CONFIEZ VOS ASSURANCES À DES EXPERTES DE L'ASSURANCE.**

**gan ASSURANCES**

**Aurélien LATHIÈRE  
Caroline GAUMY**  
AGENTS GÉNÉRAUX À LIMOGES  
3, boulevard Fleurus  
Tél. : 05 55 33 11 66

**VOTRE ASSUREUR, C'EST QUELQU'UN.**

Aurélien Lathière & Caroline Gaumy, n° Orias 11060136 & 21001201, www.orias.fr  
3, boulevard Fleurus, 87000 LIMOGES - Tél. 05 55 33 11 66  
limoges-porcelaine@gan.fr - Photos : Valérie Archeno

# LE VIAGER

## *Pensez-y pour vendre ou acheter*

Le viager pourrait devenir la solution à privilégier pour acheter ou vendre aux meilleures conditions en 2023.

À la clé, des prix décotés pour les acheteurs et l'occupation de la maison pour le vendeur.

par Marie-Christine Mémoire

**V**éritable opportunité pour le vendeur comme pour l'acquéreur, le viager répond pleinement aux besoins du moment. Et aucune crainte à avoir au plan juridique car il offre un cadre des plus sécurisés.

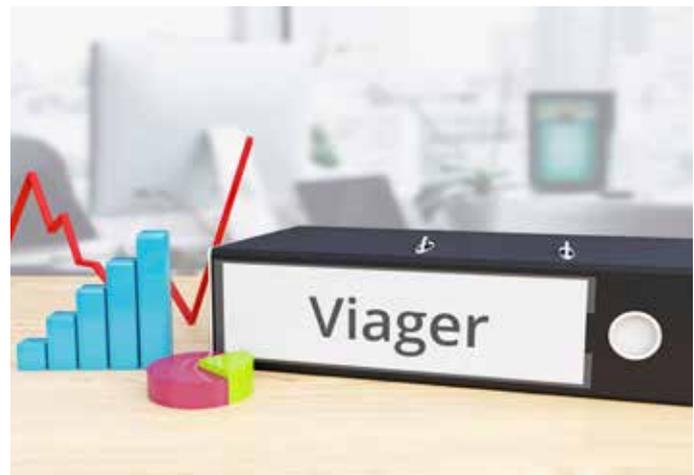
### UNE VENTE PRESQUE COMME UNE AUTRE

La vente en viager est une vente comme une autre et suit la même «procédure». Comme toutes les transactions immobilières, le viager doit être établi devant notaire. Ce dernier aura au préalable vérifié que toutes les conditions relatives à la personne du vendeur (le "crédirentier") et de l'acquéreur (le "débirentier"), ainsi qu'au bien lui-même, sont réunies (capacité de vendre ou d'acheter, accord sur la chose et sur le prix...). Ce qui différencie le viager d'une vente «ordinaire» c'est en fait la présence d'un aléa, à savoir la durée de vie du (ou des) vendeur(s). L'acheteur ne sera pleinement propriétaire qu'au décès du vendeur. Une vente en viager dans laquelle l'aléa est absent peut être annulée. C'est notamment le cas si le vendeur, malade au moment de la signature de l'acte de vente, décède dans les 20 jours qui suivent.

L'autre particularité concerne les modalités de paiement du prix. Dans la majorité des cas, l'acheteur ne paie pas son acquisition «comptant», mais verse une rente jusqu'au décès du vendeur (et le cas échéant celui de son conjoint). Cependant, en pratique, il est fréquent que le jour de la signature de l'acte de vente, l'acheteur verse une somme d'argent, (le «bouquet»), qui varie en moyenne entre 10 et 30 % de la valeur du bien.

### LE VIAGER EN QUELQUES CHIFFRES

- entre 7 000 et 8 000 opérations par an ;
- environ 90 % des viagers sont des viagers occupés ;
- 60 % des transactions concernent des maisons et 40 % des appartements ;
- l'âge moyen du vendeur se situe entre 70 et 75 ans ;
- 36 % des vendeurs sont des couples, 39 % des femmes seules et 25 % des hommes seuls ;
- 68 % des vendeurs ont des enfants ;
- l'objectif des vendeurs est essentiellement de : financer leurs besoins quotidiens (34 %), anticiper leur succes-



sion (21 %), s'offrir plus de loisirs (20 %), protéger leur conjoint (11 %), rénover leur logement (8 %) ;

- le montant moyen de la rente mensuelle est de 730 € ;
- 71 % des acheteurs sont en couple et leur moyenne d'âge est de 49 ans.

### DES AVANTAGES RÉCIPROQUES

Allongement de l'espérance de vie, difficultés pour financer la dépendance ou tout simplement faire face aux dépenses du quotidien, obstacles pour les plus jeunes qui souhaitent accéder à la propriété... autant de problématiques qui peuvent trouver une solution grâce au viager. Pour le vendeur, le viager occupé lui permet de rester chez lui tout en percevant à vie un revenu complémentaire permettant d'améliorer son quotidien et d'anticiper l'avenir de son conjoint.

### ET SI L'ACHETEUR DÉCÈDE AVANT LE VENDEUR ?

Les héritiers de l'acheteur récupèrent le bien dans le patrimoine transmis par le défunt. Ils ont alors le choix soit de continuer à payer la rente, soit de revendre le bien.

Cette solution est très souvent choisie par des couples sans enfant, soucieux de maintenir leur niveau de vie ou même vivre décemment.

Toujours dans le cas d'un viager occupé, l'acquéreur accède à la propriété à moindre coût puisque le prix du bien est calculé en appliquant une décote pour occupation du bien. Mais aussi parce que la totalité du prix de vente n'est pas versée le jour de l'acquisition.

Dans le cas d'un viager libre, l'acquéreur dispose immédiatement du bien et, à ce titre, il peut l'habiter ou le mettre en location dès la signature de l'acte de vente. C'est un moyen efficace de se construire un patrimoine immobilier à moindre coût pour préparer sa retraite et/ou anticiper la transmission de son patrimoine.

### À SAVOIR

*Le viager peut être prévu jusqu'au décès du conjoint du vendeur (on dit que le viager est sur 2 têtes). Le conjoint survivant continuera à percevoir la totalité de la rente viagère (et à vivre dans le logement en cas de viager occupé) grâce au mécanisme de la réversibilité.*

**ÉTYMOLOGIQUEMENT, LE MOT VIAGER VIENT DU VIEUX FRANÇAIS «VIAJE» OU «VIAGE» QUI SIGNIFIE TEMPS DE VIE**

### UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE POUR LE VENDEUR

Le viager est une opération des plus intéressantes fiscalement autant pour le vendeur que pour l'acquéreur. Et cela dès le paiement des droits de mutation. Plus spécialement lorsque le viager est occupé.

Dans ce cas, les droits sont calculés non pas sur la valeur vénale du bien mais sur celle-ci après application d'une «décote» pour droit d'usage et d'habitation. Bien que soumise à l'impôt sur le revenu, la rente viagère bénéficie d'un abattement dont le montant varie selon l'âge du vendeur au moment de la vente. Seule une fraction de la rente viagère est imposée :

- 70 % pour un premier versement à moins de 50 ans ;
- 50 % pour un premier versement de 50 à 59 ans ;
- 40 % pour un premier versement de 60 à 69 ans ;
- 30 % pour un premier versement à plus de 69 ans.

Au niveau des impôts locaux, le vendeur, dans le cadre d'un viager occupé, ne paie plus la taxe foncière, mais s'acquitte uniquement, puisqu'il habite toujours dans le logement, de la taxe d'habitation et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

# 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](http://www.viagerlimousin.fr)



**VIAGER** Limousin

Nous recrutons des agents commerciaux sur les départements 16/23/24/87/19/36



# PINEL 2023

## La version qui en fait toujours « PLUS »

En 2023 place au « Super Pinel ». Un dispositif de défiscalisation qui en fait encore plus pour le patrimoine des investisseurs et, à sa façon, pour l'environnement.

par Marie-Christine Ménoire

**d**epuis 2015, le dispositif Pinel encourage les investisseurs à se tourner vers la location dans le neuf. 2023 marque un tournant pour cette mesure fiscale.

### IDÉAL POUR UNE PREMIÈRE EXPÉRIENCE D'INVESTISSEUR

Pour vos débuts dans l'investissement locatif, vous voulez faire simple et efficace. Pour cela, optez pour le neuf. C'est un excellent choix si vous êtes « allergique » aux travaux et que vous recherchez un bien spacieux, fonctionnel et répondant aux dernières normes en matière de construction et de sécurité. Bref, un logement que vous serez sûr de louer. Et en plus, fiscalement c'est une opération 100 % gagnante puisque vous pourrez opter pour le Pinel. Ce dispositif, réservé aux investissements dans des logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs, vous permet de réaliser un placement immobilier dans des villes où le marché locatif est tendu (et donc la demande très forte), même sans apport. Le tout avec à la clé une réduction d'impôts à condition de respecter quelques conditions dont des plafonds de revenus du locataire et de loyers.

Jusqu'alors, l'avantage fiscal était de 12 %, 18 % ou 21 % selon la durée d'engagement locatif.

Mais en 2023, il est abaissé à 10,5 %, 15 % et 17,5 % (pour une durée de location respectivement de 6, 9 et 12 ans). Cependant, il est possible d'échapper à cette décote et de continuer à profiter des anciens taux de réduction d'impôt. Comment ? En optant pour le « super Pinel » (ou Pinel +). Mais attention aux nouvelles conditions.

#### LE PINEL VOUS PERMET DE :

- Réduire vos impôts sur le revenu
- Dégager des compléments de revenus
- Préparer votre retraite
- Bâtir un patrimoine immobilier pour soi ou pour transmettre à ses héritiers.

#### LE PINEL + : DES AVANTAGES MAINTENUS MAIS AVEC PLUS DE CONDITIONS

Pour conserver les avantages du Pinel « ancienne version », les logements devront remplir de nouvelles exigences. Notamment du point de vue environnemental. Ils devront respecter à la fois les normes

## LOUER EN FAMILLE

La location peut être consentie à un ascendant ou à un descendant, tout en bénéficiant de la réduction d'impôt. À condition cependant que le locataire ne soit pas rattaché au foyer fiscal du propriétaire-bailleur.

## Patrimoine - Immobilier neuf

de construction imposées par la RE 2020 et les évolutions apportées par la nouvelle méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Plus précisément, les logements neufs, acquis en 2023, devront avoir un niveau de performance environnementale correspondant au jalon 2025 de la RE 2020 (qui se traduit essentiellement par un abaissement du seuil d'émission de CO<sub>2</sub> du logement). L'isolation devra pouvoir faire face aux canicules estivales et réduire les consommations d'énergie l'hiver, tout en ayant des émissions de carbone plus faibles. En 2024, ils devront non seulement respecter ce critère mais aussi être classés A au niveau du DPE. Ces nouvelles dispositions ne vont pas s'appliquer du jour au lendemain à tous les logements neufs. Pour ceux achetés en 2023 ou 2024, mais dont le permis de construire a été déposé avant 2022, ils devront obtenir un diagnostic de performance énergétique de classe A et respecter les normes listées par le label « E+C- » (Energie Positive et Réduction Carbone).

Le confort des locataires, été comme hiver, est également privilégié avec l'obligation de respecter une surface d'habitation minimale :

- 28 m<sup>2</sup> pour un T1
- 45 m<sup>2</sup> pour un T2
- 62 m<sup>2</sup> pour un T3
- 79 m<sup>2</sup> pour un T4
- 96 m<sup>2</sup> pour un T5

À partir du T3, pour bénéficier des réductions d'impôt à taux plein en 2023 et 2024, le logement devra, en plus, avoir une ouverture sur l'extérieur, sur au moins deux façades, avec des orientations différentes pour permettre une double exposition au soleil assurant le maximum de luminosité et améliorant le confort intérieur.

Le logement devra également posséder un espace extérieur privatif (balcon, terrasse, jardin...) d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les T1 et les T2, 5 m<sup>2</sup> pour les T3, 7 m<sup>2</sup> pour les T4 et 9 m<sup>2</sup> pour les T5.

Enfin, le logement doit être situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

### À SAVOIR

La réduction d'impôt est limitée pour chaque propriétaire investisseur à deux logements maximum par an, dans la double limite de 300 000 € et d'un plafond de 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Loi PINEL

FRAIS NOTAIRE RÉDUITS

RE 2020

5 APPARTEMENTS :

TYPE 2	à partir de 140 000 € FAI*
TYPE 3	à partir de 205 000 € FAI*

\*prix frais d'agence inclus; hors travaux modificatifs (décoration, mobilier, cuisine...)

Résidence  
DU MOULIN

Une résidence à taille humaine  
dans un cadre naturel à Limoges

Convergence-i.fr

Tél. 05 55 33 63 60

4, Pl. Winston Churchill - Limoges

in  
twitter  
f  
instagram

# MOBILIER

## Vivez le style GAUTIER de l'intérieur



Créateur de meubles contemporains, Gautier façonne aussi de belles émotions ! Au moment de personnaliser ou ranger sa maison, tout loge à la perfection, comme en témoigne Jérôme Loizeau, responsable produit de la marque.



### “ Quelles sont les tendances en 2023 ?

**Jérôme LOIZEAU** : Nous assistons à la consécration des couleurs naturelles type chêne dans le mobilier contemporain. Sans doute faut-il y voir un contrepied aux tensions que nous

subissons dans notre environnement extérieur, avec les conflits et autres pénuries... En effet, les Français apprécient une atmosphère apaisée à l'intérieur de leur maison. Le mobilier sert à se forger un cocon. Preuve de ce besoin de protection, les meubles arborent des formes organiques à l'image d'un galet. À l'opposé de la tendance « naturelle », il faut distinguer un style plus authentique avec des matériaux cendrés et vieillissés, à l'image d'une plaque de métal oxydée. Dans tous les cas, il faut que les meubles offrent un maximum de fonctions. Par exemple, notre table basse avec plateau relevant sert à la fois pour la détente et le travail.

### “ Que nous conseillez-vous pour meubler au mieux une pièce à vivre ?

**Jérôme LOIZEAU** : Il faut bien identifier ses besoins en fonction des activités de chacun.



Une fois les réponses apportées, cela permet d'organiser sa pièce avec une table qui, par exemple, va servir pour les repas, les devoirs des enfants, le travail... Autant de solutions qui résultent des deux questions suivantes : qui vit dans la maison ? Quelles sont les activités de chacun ?

### “ Qu'est-ce qui caractérise le style Gautier ?

**Jérôme LOIZEAU** : Gautier se veut créateur de meubles à vivre en référence au « bon sens pratique ».

Une conception qui trouve sûrement sa source dans les origines vendéennes de l'entreprise. Cela signifie que nos meubles pratiques ne sacrifient en rien l'esthétique. Pour cette raison, il n'existe aucune contre-indication s'il s'agit de s'asseoir sur une table basse, de s'appuyer contre un buffet, de poser des clés sur une commode... Gautier s'emploie aussi à offrir une réelle variété stylistique dans ses gammes de meubles tout en autorisant la transversalité entre elles. Notre point fort repose aussi sur la modularité des produits avec des lits à tiroir coulissant. Nous privilégions une grande mixité entre matériaux, alliant bois et verre par exemple, pour créer des univers où les consommateurs vont se projeter. Sans oublier notre petit « pas de côté » qui nous amène à créer des meubles un peu décalés. Dans notre collection « Preface » de bibliothèques, nous avons un meuble qui se présente sous la forme d'un arbre.

## “ Pouvez-vous nous présenter votre « collection » à succès ?

**Jérôme LOIZEAU** : Notre gamme offre une large diversité de styles. Comme les collections reposent sur ce principe de transversalité, chaque client peut reconstituer un univers personnalisé.

Cependant, notre succès repose aussi sur la sécurité d'utilisation qu'offrent nos meubles, notamment auprès des enfants. La parfaite synthèse du savoir-faire Gautier se retrouve aujourd'hui au travers de la collection «Natura». Elle répond à cette tendance naturelle très prisée et se compose d'éléments de qualité.

## “ Pourquoi faut-il privilégier le made in France Gautier ?

**Jérôme LOIZEAU** : Issus de forêts gérées durablement, tous les bois utilisés par Gautier proviennent exclusivement du sol français, notamment d'Aquitaine et de Bretagne. Un vrai choix politique et éthique qui n'est pas gratuit ! Par exemple, pour soutenir la filière bois des Landes après les incendies de cet été, nous réutilisons le cœur des arbres qui ont brûlé dans la construction des panneaux. Par ailleurs, les vieux meubles interviennent pour 50 % dans la fabrication de nos produits. Quant aux autres 50 %, il s'agit de bois issus de forêts situées à 300 km maximum de nos usines. Dans la mesure du possible, nous recourons à des pièces de quincaillerie d'origine France. Ainsi nous maîtrisons notre processus de fabrication du rondin

de bois jusqu'à l'assemblage du meuble. Notre volonté consiste aussi à préserver l'emploi au plan local. Même dans l'ameublement, il faut privilégier les circuits courts. Ces efforts se traduisent par un positionnement premium que nous assumons en toute transparence. Cela nous permet de garantir nos produits 10 ans, dans le plus grand respect de l'environnement.

## “ Qu'est-ce qui a forgé le succès de Gautier ?

**Jérôme LOIZEAU** : Du haut de ses 62 ans, Gautier tire son succès de la chambre pour enfant. Le fondateur de l'époque voulait créer un univers dédié aux plus jeunes, une approche très novatrice à l'époque. Au fil du temps, l'entreprise s'est ouverte à d'autres familles de produits tout en préservant sa marque de fabrique : une grande expertise au service de la fabrication de meubles de qualité.

## “ Comment voyez-vous l'avenir pour l'ameublement ?

**Jérôme LOIZEAU** : Tout l'enjeu consiste à coller aux nouvelles attentes des consommateurs. Aujourd'hui, la tonalité naturelle avec veinage du bois vient briser la vague du mobilier en bois wengé. Au-delà du côté fonctionnel, le meuble doit aussi procurer du plaisir... sans oublier de se montrer vertueux pour la planète !

*Propos recueillis par C. Raffailac*

# GAUTIER

Meublez, Vivez



FABRICANT FRANÇAIS  
DEPUIS 1960

MAGASIN GAUTIER - 19360 MALEMORT  
Parc du Moulin - 557. Av du capitaine F. Taurisson  
Tél. 05 87 01 18 70 - brive@magasins-gautier.fr

MAGASIN GAUTIER - 87220 FEYTIAT  
Parc de Valoine - 14 allée Victor Baltard  
Tél. 05 55 00 55 01 - limoges@magasins-gautier.fr

# MAISON RE 2020

*Une belle marque de fabrique !*

Avec la nouvelle RE 2020, la maison ne brille pas seulement pour ses performances énergétiques. Elle se démarque aussi pour ses prouesses techniques en réduisant fortement sa consommation d'énergie et en prônant l'écologie dans sa réalisation.

par Christophe Raffailiac

**U**n an après son introduction au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la nouvelle réglementation thermique - RE 2020 - sort de terre dans un contexte quelque peu mouvant... Elle doit en effet composer avec la hausse du prix des matériaux et la crise de l'énergie. Deux paramètres qui viennent percuter le coût de la construction au point de décourager de nombreux Français de se lancer dans un « achat neuf ». Pour preuve, les ventes de maisons ont enregistré une baisse de 26,8 % sur les 8 premiers mois de l'année par rapport à 2021, selon le pôle Habitat de la fédération du bâtiment. Entre autres causes, une augmentation de l'ordre de 15 % sur le montant total du projet... Pour autant, les bâtiments neufs qui répondent désormais aux exigences de la RE 2020 permettent de réaliser de vraies économies en termes de coût de fonctionnement. À titre d'exemple, la facture de chauffage peut aisément être divisée par 4 ou 5 et avoisiner les 500 € en recourant au moins à une source de production d'énergie renouvelable. Quant au confort d'été, il fait aussi l'objet de toutes les attentions pour offrir une température n'excédant pas les 28 degrés le jour par forte chaleur. Un meilleur confort de vie rendu possible grâce à la nécessaire adaptation des logements au changement climatique. Des innovations en matière de conception qui vont par exemple éviter l'installation d'un système de climatisation et toutes les émissions de gaz à effet de serre qu'il génère. Sans oublier la valorisation dont va profiter cette construction neuve sur le marché. Affichant une classe énergie A ou B, la maison se distingue des logements anciens qui s'avèrent largement moins bien notés. Plus que jamais, le neuf permet de capitaliser avec l'immobilier. Dans ces conditions, il importe de s'intéresser à tous les avantages de la RE 2020 qui génèrent de belles économies au niveau du coût d'utilisation de la maison.

## PERFORMANCE 1 LES GAINS ÉNERGÉTIQUES

Véritable pilier de la RE 2020, la sobriété énergétique vient fortement marquer de son empreinte les nou-



velles constructions. Le seuil de consommation d'énergie primaire en témoigne puisqu'il se situe désormais à 12 kWh/m<sup>2</sup>/an (kilowatt-heure d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an) au lieu de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an avec la RT 2012. Pour atteindre cette valeur, la RE 2020 fait porter ses efforts sur la perméabilité à l'air. Cette notion représente une des principales sources de déperditions thermiques. Pour assurer le bon renouvellement de l'air, la construction nécessite donc une ventilation contrôlée double flux. Un dispositif où les calories de l'air intérieur servent à tempérer l'air capté à l'extérieur de la maison. De plus, la construction repose sur une conception bioclimatique afin de profiter au maximum du soleil en hiver et

### POURQUOI UNE VMC DOUBLE FLUX ?

La VMC double flux expulse l'air chaud intérieur de la maison vers l'extérieur tout en insufflant de l'air frais extérieur dans la maison. Au croisement entre les deux flux, l'air chaud évacué vers l'extérieur va préchauffer l'air froid insufflé grâce à un échangeur thermique.

# Construction - Neuf

à s'en protéger en été. Dans cette optique, la surface totale de fenêtres et baies vitrées doit être supérieure ou égale à 1/6 de la surface de référence.

Ces performances énergétiques s'apprécient au travers des indicateurs suivants :

- **le Bbio max de 63 points.** Il réduit le besoin en chauffage, refroidissement et éclairage d'un bâtiment pour rester à une température confortable indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.
- **le Cep de 75 kWhep/m<sup>2</sup>/an.** Il correspond aux consommations conventionnelles d'énergie primaire de l'habitation pour les 5 usages suivants : chauffage, refroidissement, ECS, éclairage et auxiliaires de ventilation et de distribution.
- **le Cep, nr de 55 kWhep/m<sup>2</sup>/an.** Ce nouvel indicateur représente la consommation d'une maison pour les mêmes besoins que le Cep, en ne conservant que la part d'énergie non renouvelable.

## PERFORMANCE 2

### LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

À l'instar des voitures, les maisons doivent désormais surveiller leurs émissions de gaz à effet de serre. Une valeur qui s'apprécie sur l'ensemble du cycle de vie de la

construction. Cela concerne l'ensemble des composants du bâtiment. Les indicateurs clés concernent :

- **l'Ic construction de 640 kg équivalent CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>.** Il correspond aux émissions de CO<sub>2</sub> liées à la production des matériaux, leur transport, leur mise en œuvre, leur réparation et leur fin de vie.
- **l'Ic énergie de 4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.** Il traduit l'impact environnemental (émissions de CO<sub>2</sub>) de la consommation d'énergie primaire du bâtiment (renouvelable et non renouvelable) durant son fonctionnement.

**LA POMPE À CHALEUR  
ET LA CHAUDIÈRE BOIS S'AVÈRENT  
LES MODES DE CHAUFFAGE  
À PRIVILÉGIER AVEC LA RE 2020.**

## PERFORMANCE 3

### LA GESTION CLIMATIQUE

Avec le réchauffement climatique, les habitations subissent aussi les chaleurs excessives au point d'altérer le confort de vie en période estivale. La prise en compte du « confort d'été » impacte la RE 2020 afin d'éviter l'utilisation de système de climatisation.

Des solutions passives (conception bioclimatique) ou actives (comme le brise-soleil) peuvent être prescrites pour atteindre les seuils tolérés et exprimés en valeur **Degrés-Heures (DH) d'inconfort estival inférieur à 1250.** Cet indicateur correspond à une période de 25 jours durant laquelle le logement serait en continu à 28° le jour et à 26° la nuit.

Derniers terrains



## VOTRE MAISON A VARETZ

« Le Clos de biscaye »

**MAISON DE 108m<sup>2</sup>**

**3 chambres + bureau**

**Garage 21m<sup>2</sup>**

**Terrain de 918m<sup>2</sup>**

**247 000€ TTC\***

**+2000  
MAISONS  
REALISEES**

**PAYEZ VOTRE  
MAISON A LA  
REMISE DES CLÉS\***



Maisons  
d'en France  
MASSIF CENTRAL

**05 55 86 95 95**

66, Av. Abbé Alvitre - Brive

# CONSTRUCTION & TRAVAUX

## Quelles autorisations ?

Vous envisagez de faire construire, d'agrandir ou de rénover votre maison ? Mais avant d'entreprendre quoi que ce soit, il faudra franchir quelques étapes administratives et valider que vous avez bien les autorisations nécessaires.

par Marie-Christine Ménoire



### Permis de construire et déclaration préalable de travaux, c'est pareil



La déclaration préalable de travaux concerne les constructions représentant entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>

de création de surface ou d'emprise au sol. Cette limite passe à 40 m<sup>2</sup> si vous habitez dans une municipalité dépendant d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Une déclaration préalable de travaux est également nécessaire si vous modifiez l'aspect extérieur de la maison (changement de porte, fenêtres, ravalement de façade...). Le permis de construire est obligatoire à partir du moment où vous souhaitez rénover, transformer ou construire une pièce de plus de 20 m<sup>2</sup> (ou de plus de 40 m<sup>2</sup> si vous dépendez d'un PLU).

### Toute demande de permis de construire entraîne obligatoirement l'intervention d'un architecte



Vous pouvez déposer votre permis de construire sans avoir recours à un architecte

si la surface de plancher de la construction envisagée est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>. La règle est la même si vous déposez une demande de permis de construire pour un agrandissement dont la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

### Un permis de construire peut être contesté par des tiers



Dans les 2 mois suivant l'affichage du permis de construire, toute personne ayant un intérêt à agir peut le contester. C'est à ce titre que, par exemple, un voisin peut intervenir si le permis de construire ne respecte pas le plan local d'urbanisme (PLU), empiète sur son terrain ou que la construction va occasionner des troubles... Afin de limiter le nombre de recours abusifs, la loi Élan a modifié l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme et exclu toute possibilité de recours pour les cas « qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis ».

### Le permis de construire peut être accordé tacitement



Si vous ne recevez pas de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction du dossier (2 mois pour une maison et ses annexes et 3 mois pour les autres projets), le permis est en principe tacitement accordé. À votre demande, la mairie peut délivrer un document attestant son absence d'opposition à votre projet.



### **Une demande de permis de construire s'accompagne de plusieurs pièces justificatives**



En plus du formulaire CERFA, le dossier devra contenir plusieurs documents :

- Un plan de situation du terrain.
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier.
- Un plan en coupe du terrain et de la construction.
- Une notice décrivant le terrain et présentant le projet.
- Un plan des façades et des toitures.
- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche.
- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage.

### **La durée de validité d'un permis de construire est limitée dans le temps**



L'autorisation est caduque si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'1 an.

Ce délai de 3 ans commence à courir à compter de la notification de l'acceptation du dossier par la mairie.

Sans réponse écrite de la mairie, la durée de validité se calcule à partir de la date de dépôt initial de la demande de permis de construire.

Il est possible de demander la prolongation de l'autorisation si les travaux ne peuvent pas commencer dans les 3 ans.

L'autorisation peut être prolongée 2 fois pour une durée d'1 an. La demande doit être faite par courrier en 2 exemplaires.

Elle doit être adressée 2 mois au moins avant la fin du délai de validité (ou avant la fin de la 1<sup>re</sup> demande de prolongation).

# 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**

## CORRÈZE

### 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-tranouez19048@notaires.fr  
www.letranouez-pompadour.notaires.fr

### BEAULIEU SUR DORDOGNE (19210)

#### SAS JULIEN PRADAYROL

NOTAIRE  
18 avenue Lobbe  
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 55 24 85 18  
beatrice.fabre@notaires.fr

#### SELARL Laure MASMONTÉIL-

RODARO et Benoît JALADI,

notaires associés

28 boulevard Jules Ferry - BP 70092

Tél. 05 55 18 96 10 - Fax 05 55 18 96 19

office19030.brive-la-gaillarde.notaires.fr/

marcou-masmonteil-rodaro-brive-la-gaillarde.notaires.fr/

#### SELARL Denis MAZEL et

Stevan HARSCOËT

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

areille.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.trybucki@notaires.fr

### LAPLEAU (19550)

#### Me Vincent SAGEAUD

2 bis Avenue des Pradelles

Tél. 05 55 27 52 07 - Fax 05 55 27 59 50

vincent.sageaud@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

mllpp.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

priverie@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 CARRETTO

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-associés@notaires.fr

www.vignal-associés.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

#### SCP 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

### AUZANES (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 Laurent LOYTIER

8 rue du Rempart - BP 20

Tél. 05 55 89 01 50 - Fax 05 55 89 18 24

office.23015@notaires.fr

www.loytier.notaires.fr/

### EVAUX 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)

#### SELARL BODEAU GUETRE

Notaires associés

16 avenue Gambetta

Tél. 05 55 51 10 50 - Fax 05 55 51 10 69

office.bodeau-guetre@notaires.fr

www.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 Jaurès

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/

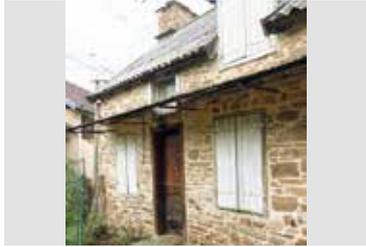
# Annonces immobilières



## Pays de Brive

### MAISONS

**BEYNAT 19 620 €**  
18 000 € + honoraires de négociation : 1 620 € soit 9 % charge acquéreur



REF. 19037-235. A VENDRE une petite maison à BEYNAT (19190), maison de village en pierre avec une cour, composée de deux pièces au rez-de-chaussée, une pièce à l'étage. A restaurer entièrement.

530 kWh/m².an 26 kgCO2/m².an **G**

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

**immo not**

**Consultez la tendance du marché immobilier et les conseils des notaires**

**LANTEUIL 94 020 €**  
88 000 € + honoraires de négociation : 6 020 € soit 6,84 % charge acquéreur



REF. 19037-237. Maison à vendre à Lanteuil (19190) en Corrèze (19) : composée de 5 pièces principales sur un sous-sol intégral, à rénover sur 643m² de jardin. Chauffage central au gaz (cuve). Double vitrage.

358 kWh/m².an 94 kgCO2/m².an **F**

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

## Pays de Tulle

### MAISONS

**TULLE 272 900 €**  
260 000 € + honoraires de négociation : 12 900 € soit 4,96 % charge acquéreur



REF. 19037-239. Maison à vendre à Tulle en Corrèze (19) avec 9 pièces sur 921 m² de terrain. C'est une maison située en centre ville avec garages.

299 kWh/m².an 87 kgCO2/m².an **F** **i**

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

L'étiquette ci-dessous indique les différentes lettres attribuées pour la classe énergie dans les annonces immobilières (Valeurs kWh/m².an depuis le 01/07/21)

Logement économe

**immo not**

**Abonnez-vous à la newsletter !**

...

**Infos, conseils, dossier**

# IMAGINEZ UNE NOUVELLE VIE...

dans un écrin de verdure à ALLASSAC en Corrèze

Écoles, collège, accueil de loisirs  
Services médicaux et para-médicaux  
Commerces  
Services publics  
Gare (TER Paris Limoges Brive Toulouse)  
Et bien d'autres services à disposition !

## À VENDRE

7 parcelles de terrain à bâtir viabilisées, aménagées dans un cadre verdoyant et arboré, en pleine nature, avec tous les services, à 5 minutes à pied du centre d'Allassac !

**Disponibles IMMÉDIATEMENT à partir de 23 232 € TTC**

**RENSEIGNEMENTS & COMMERCIALISATION TERRITOIRES 06 73 84 62 94**

Classe F et classe G : logement à consommation énergétique excessive.

# Annonces immobilières

**À VENDRE**



**ENTREPRISE SPÉCIALISÉE  
DANS L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL  
ET LA RÉCUPÉRATION D'EAUX PLUVIALES**  
*Partenaire Graf Distribution*

Située dans la Nouvelle Aquitaine,  
à 30 km de Brive et 70 km de Limoges et Périgueux.

- ✓ Portefeuille client important
- ✓ Contrat d'entretien annuel sur les assainissements
- ✓ Sans salarié
- ✓ Location de bâtiment possible
- ✓ Vente avec ou sans matériel

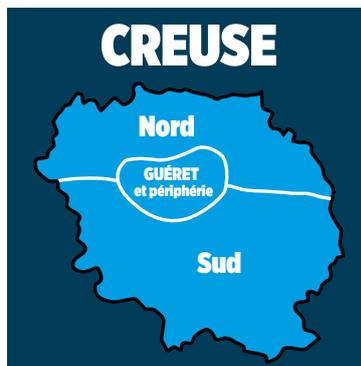


**PRIX À DÉBATTRE**

**Ets PAULY Francis sarl**  
**05 55 25 23 08 ou 06 11 41 80 12**  
✉ tp.pauly@orange.fr

**immo not**

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



**CREUSE**

**Guéret  
et périphérie**

**APPARTEMENTS**

**GUERET**

**106 000 €**

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



Réf. 10986/619. Centre-ville de Guéret (23000), cet appartement comprend : entrée, une cuisine aménagée (neuve), un salon/séjour, deux chambres avec rangement (balcon), une salle d'eau et WC indépendant. Une Cave, un grenier. Un garage (voiture moyenne). d appartement T4 de 80,31 m<sup>2</sup> avec cave. 2 chambres. Garage et grenier. Chauffage gaz. Copropriété de 36 lots, 1240 € de charges annuelles.

212 | 46  
WWh/m<sup>2</sup>.an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an | D | i

SELARL BODEAU GUETRE Notaires associés  
**05 55 51 10 51**  
negociation.23002@notaires.fr

**MAISONS**

**AJAIN**

**132 250 €**

125 000 € + honoraires de négociation : 7 250 €  
soit 5,80 % charge acquéreur



Réf. 10986/607. Maison T4 de 98 m<sup>2</sup> avec cave. 3 chambres, sdb. Garage et grenier. Terrain 764 m<sup>2</sup>. Chauffage gaz.

367 | 51  
WWh/m<sup>2</sup>.an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an | F | i

SELARL BODEAU GUETRE  
Notaires associés  
**05 55 51 10 51**  
negociation.23002@notaires.fr

**BUSSIÈRE DUNOISE**

**49 900 €**

46 000 € + honoraires de négociation : 3 900 €  
soit 8,48 % charge acquéreur



Réf. 1140. Maison à rénover élevée partie sur cave sur terrain de 5483 m<sup>2</sup> compr : pièce de vie, cuisine, sàm, 1 chbre, SE, WC Au 1er étage : palier, 3 chbres - Grenier - Garage attenant - Double grange - Hangar - Réf : 1140

DPE  
vierge

Me L. LOYTIER  
**05 55 89 99 93**  
office.23015@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 crépi, couverte en ardoises comprenant au sous-sol : une cave voutée. 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



**HEREDES**

Généalogie successorale

Première et seule  
étude de généalogie  
successorale corrézienne

## NOS EXPERTISES



Rechercher et établir la qualité respective de tous les héritiers lorsque ceux-ci sont inconnus lors de l'ouverture d'une succession.



Vérifier la dévolution successorale et l'absence d'héritiers réservataires quand un doute subsiste.



Identifier les personnes lorsque celles-ci sont inconnues au moment de la divulgation d'un testament ou d'une transaction immobilière.



Rechercher et identifier les coindivisaires de biens et terrains.



Rechercher les bénéficiaires de contrats d'assurance-vie ou de comptes bancaires en déshérence.



Rechercher les bénéficiaires de concessions funéraires et sépultures.



Représenter les héritiers lors du règlement des successions.

☎ **06 77 60 14 80**

✉ [contact.brive@etude-heredes.fr](mailto:contact.brive@etude-heredes.fr)

🌐 [www.etude-heredes.fr](http://www.etude-heredes.fr)

# Annonces immobilières

## DOMEYROT 116 600 €

110 000 € + honoraires de négociation : 6 600 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. 2106. Maison à vendre Domeyrot en Creuse (23), construite en pierres et couverte en tuiles mécaniques. Elle dispose au rez-de-chaussée d'un grand salon-salle à manger, cuisine et arrière-cuisine, salle de bains avec wc, véranda. Au 1er étage, trois chambres, une salle d'eau avec wc. Grenier aménageable. Terrain autour de 1000m<sup>2</sup> avec grange, abris de jardin et garage.

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

## DOMEYROT 149 240 €

140 000 € + honoraires de négociation : 9 240 €  
soit 6,60 % charge acquéreur



REF. 23010-111200. Maison rénovée : 122 m<sup>2</sup> hab. av garage. En rez de jardin au sud : cuisine A&E, séjour-salon avec cheminée, SDE/WC, 2 chambres, pièce bureau, SDB, WC. Jardin av 2 puits.

256 | 7 | E  
kWh/m<sup>2</sup>·an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an

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

## GOUZON

37 100 €

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



REF. 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, courette.

242.5 | 3.3 | E  
kWh/m<sup>2</sup>·an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an

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

immo not

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

## GOUZON 90 100 €

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



REF. 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 courette (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. Courette 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



REF. 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, chauffage, 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



REF. 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. Chauffage. 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/m<sup>2</sup>·an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an

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

# SALON DE L'HABITAT DE BRIVE

## 24, 25 & 26 mars . 9h30 / 19h

Espace des 3 Provinces

**Entrée & parking gratuits**

**Tombola gratuite.**  
Nombreux lots à gagner

**Démonstrations &  
jeux enfants**

**Rencontrez + de 150 professionnels de l'habitat**

*Avec la baisse du pouvoir d'achat immobilier lié à la hausse des taux d'intérêts, les acquéreurs peuvent compter sur le notaire qui les guide vers des biens moins chers...*

### SCI

La société civile immobilière (SCI) permet d'acquérir un bien immobilier à plusieurs, donc de limiter le prix à payer pour chaque associé.

Avantage : Chaque membre de la SCI devient propriétaire proportionnellement à son apport.

### VIAGER

Avec le règlement d'un bouquet (environ 40 % de la valeur du bien) et le versement d'une rente, le viager permet d'acheter un bien à moindres frais et d'en profiter selon un aléa lié à l'espérance de vie des vendeurs.

Avantage : 40 % de la valeur du bien à régler au niveau du bouquet par exemple.

### DÉMEMBREMENT

Il consiste à acquérir un bien à un prix décoté pour le nu-proprétaire, tandis que l'usufruit est généralement concédé pour une durée de 10 à 20 ans à l'occupant.

Avantage : 40 % de la valeur du bien à régler si l'usufruitier est âgé de 61 à 70 ans, selon l'article 669 du Code des impôts.

# ACHETER MOINS CHER EN 2023 !

*Les 6 astuces du notaire*

### INDIVISION

L'indivision autorise deux ou plusieurs personnes à devenir propriétaires ensemble d'un même bien, avec des droits sur la totalité du bien pour chacun des propriétaires (appelé indivisaire).

Avantage : Chaque acquéreur est propriétaire du bien à hauteur de sa contribution financière (30/70, 40/60, 50/50...).

### BRS

Avec le Bail Réel Solidaire (BRS), l'achat d'un logement neuf permet de louer le terrain sur lequel la résidence est construite, pour les ménages modestes.

Avantage : 10 à 40 % d'économies sur le projet en évitant l'achat du terrain.

### ENCHÈRES 36 HEURES IMMO

Vendus selon des enchères en ligne, les biens se négocient à leur réelle valeur de marché !

Avantage : mise à prix 15 % moins cher !

# Annonces immobilières

## GUERET 48 000 €

45 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €  
soit 6,67 % charge acquéreur



RÉF. 10986/585. GUERET (23000) PROCHE CENTRE-VILLE : Ensemble immobilier A RENOVER composé de deux maisons d'habitation + jardin. chauffage central gaz de ville. Présence d'arbres fruitiers. Idéal pour investissement locatif.

331 72 kWh/m².an kgCO2/m².an F i

SELARL BODEAU GUETRE  
Notaires associés - 05 55 51 10 51  
negociation.23002@notaires.fr

## GUERET 63 600 €

60 000 € + honoraires de négociation : 3 600 €  
soit 6 % charge acquéreur



RÉF. 10986/621. Maison T3 de 80 m² avec cave. 2 chambres. Grenier. Terrain 565 m². Travaux à prévoir.

487 14 kWh/m².an kgCO2/m².an G i

SELARL BODEAU GUETRE  
Notaires associés - 05 55 51 10 51  
negociation.23002@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. Chauffage, garage attenant. Dépendances, terrain.

312 75 kWh/m².an kgCO2/m².an F

Me D. SALLET - 05 55 62 20 15  
etude.sallet@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 kWh/m².an kgCO2/m².an D

SELARL BODEAU GUETRE  
Notaires associés  
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

## 18 338 €

17 300 € + honoraires de négociation : 1 038 €  
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

notariat services

groupe

AGENCE DE COMMUNICATION NOTARIALE

## OFFRE D'EMPLOI

### ASSISTANT(E) COMMERCIAL(E)

📍 Arnac-Pompadour (19)

*Le Groupe Notariat Services, fort de plus de 50 ans d'expérience en communication notariale, recrute au siège à Pompadour un ou une assistant(e) commercial(e) au sein du service Force de Vente.*

#### Missions :

- Préparer des rendez-vous commerciaux
- Gérer les bons de commandes
- Soutien commercial dans les relations avec les notaires

#### Profil :

- Une première expérience en assistance commerciale ou commerce ou technico-commercial.
- Maîtriser la rédaction de courrier, email, reporting, compte-rendu.
- Savoir analyser et synthétiser des informations.

**Merci de nous adresser  
votre CV et lettre de motivation :**

Par courrier : Notariat Services 13 rue du Bois Vert - 19230 POMPADOUR

Par mail : srocher@immonot.com

immo not

l'immobilier des notaires

**Pour recevoir  
les dernières offres,  
créez une alerte e-mail !**

reduc  
avenue  
.com

bons de réduction  
& codes promo



# Annonces immobilières

## Nord

### MAISONS

#### BUSSIÈRE ST GEORGES **64 000 €**

60 000 € + honoraires de négociation : 4 000 €  
soit 6,67 % charge acquéreur



REF. VD/235. BUSSIÈRE SAINT GEORGES dans hameau au calme, maison en pierre d'une superficie d'environ 114 m<sup>2</sup>, habitable en état bien qu'à finir de rénover, sur un terrain de 879 m<sup>2</sup>, grenier aménageable, grange avec ancienne écurie, apprentis. Beau potentiel, classée D en DPE

190 | 44 | D | i  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

SCP JACQUET et CHAPUS  
**06 67 83 64 10**  
ou **05 55 62 87 61**  
valerie.delannoy.36053@notaires.fr

#### CHAMBON SUR VOUEIZE **190 800 €**

180 000 € + honoraires de négociation : 10 800 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. 1904. Maison individuelle construite béton banché sous crépi, 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

#### CHENIERS **84 000 €**

80 000 € + honoraires de négociation : 4 000 €  
soit 5 % charge acquéreur



REF. VD/232. CHENIERS hameau calme maison habitable d'environ 84 m<sup>2</sup> de plain pied avec garage de 26 m<sup>2</sup>, cave, ancien four à pain sur un terrain avec potager, puits quelques arbres fruitiers Cadre agréable et tranquille sans être isolé, joli terrain prévoit un rafraichissement intérieur.

554 | 18 | G  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

SCP JACQUET et CHAPUS  
**06 67 83 64 10** ou **05 55 62 87 61**  
valerie.delannoy.36053@notaires.fr

#### FRESSÉLINES **59 440 €**

55 000 € + honoraires de négociation : 4 440 € soit 8,07 % charge acquéreur



REF. 1143. Maison élevée pour partie sur cave sur terrain de 1296 m<sup>2</sup> compr : cuisine, salon, sàm, SDB, WC - A l'étage : 2 chbres, WC - Grenier - Garage - Puits - Réf : 1143

419 | 13 | F  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Me L. LOYTIER - **05 55 89 99 93**  
office.23015@notaires.fr

#### LINARD **43 000 €**

40 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 7,50 % charge acquéreur



REF. VD/229. Dans hameau tranquille, 9 kms de BONNAT et 5 kms de CHENIERS, petite maison d'environ 42 m<sup>2</sup> de plain pied, habitable en état qui demanderait des travaux d'amélioration intérieur avec possibilité de doubler la surface au grenier ou dans la grange sur un terrain agréable de 717 m<sup>2</sup>

564 | 18 | G | i  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

SCP JACQUET et CHAPUS  
**06 67 83 64 10** ou **05 55 62 87 61**  
valerie.delannoy.36053@notaires.fr

#### NAILLAT **70 040 €**

65 000 € + honoraires de négociation : 5 040 € soit 7,75 % charge acquéreur



REF. 1145. Maison mitoyenne sur terrain de 2224 m<sup>2</sup> compr : pièce principale, 1 chbre - Au 1er étage : 2 pièces - Grenier - Anciens toits à porcs attenants - Garage - Grange indépendante et hangar - Réf : 1145

DPE  
Vierge  
Me L. LOYTIER - **05 55 89 99 93**  
office.23015@notaires.fr

#### ST SEBASTIEN **127 380 €**

120 000 € + honoraires de négociation : 7 380 € soit 6,15 % charge acquéreur



REF. 1138. Maison entièrement rénovée, habitable de suite, sur agréable terrain de 1165 m<sup>2</sup> compr : cuisine aménagée ouverte sur séjour, 1 chbre avec suite - 1er étage : palier, chambre, SE/WC/ buanderie - Grange attenante - Classe énergie : D - Classe climat : B Réf : 1138

195 | 6 | D  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Me L. LOYTIER - **05 55 89 99 93**  
office.23015@notaires.fr

#### ST SEBASTIEN **189 540 €**

180 000 € + honoraires de négociation : 9 540 €  
soit 5,30 % charge acquéreur



REF. 1139. Maison élevée partie sur caves et diverses dépendances sur terrain de 6 440 m<sup>2</sup> comprenant : cuisine, salon/sàm, SE/ WC, chbre, bureau, - Au 1er : cuisine, sàm, 5 chbres, 2 sdb, 2 WC - Grenier - Garage attenant - Hangars, 10 boxes - Puits - Réf : 1139

252 | 75 | E  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Me L. LOYTIER  
**05 55 89 99 93**  
office.23015@notaires.fr

## Sud

### MAISONS

#### FLEURAT **22 220 €**

20 000 € + honoraires de négociation : 2 220 €  
soit 11,10 % charge acquéreur



REF. 1141. Maison sans confort avec grange attenante sur terrain de 1918 m<sup>2</sup> composée de 4 pièces au RDC et grenier avec 2 pièces - Réf : 1141

DPE  
Vierge

Me L. LOYTIER  
**05 55 89 99 93**  
office.23015@notaires.fr

**Centre d'Éducation Centre-Ouest**

**05 55 01 42 28**  
limoges@chiensguides.fr

Pour plus d'informations :  
**VOIR P. 49**

**immo not**

**Consultez l'annuaire pour trouver un notaire**

notariat services  
groupe  
AGENCE DE COMMUNICATION NOTARIALE

## OFFRE D'EMPLOI

### CONSEILLER(E) COMMERCIAL(E)

📍 **Arnac-Pompadour (19)**

*Le Groupe Notariat Services, fort de plus de 50 ans d'expérience en communication notariale, recrute au siège à Pompadour un ou une conseiller(e) commercial(e) au sein du service Force de Vente.*

**Missions :**

- Commercialiser les produits Print, Web et logiciels auprès des Notaires.
- Développer le Chiffre d'affaires du secteur affecté.
- Conseiller et fidéliser la clientèle.

**Profil :**

- Vous maîtrisez les techniques de vente, les outils informatiques, le web, les réseaux sociaux, la vente par téléphone.
- Vous êtes à l'écoute, autonome, tenace, organisé(e) avec un sens du contact reconnu.
- Vous êtes issu(e) d'une formation commerciale avec une expérience de la vente en BtoB.

**Merci de nous adresser votre CV et lettre de motivation :**

Par courrier : Notariat Services 13 rue du Bois Vert - 19230 POMPADOUR  
Par mail : [srocher@immonot.com](mailto:srocher@immonot.com)

# Annonces immobilières



**Limoges et périphérie**

**MAISONS**

**AMBAZAC 111 300 €** (honoraires charge vendeur)



RÉF. MGC/969. A VENDRE Haute-Vienne 87 Dans le bourg d'Ambazac, Pavillon d'environ 70m<sup>2</sup> habitables élevé sur sous-sol complet, comprenant à l'étage une entrée, une cuisine indépendante, un séjour, deux chambres, une salle de bains, WC séparé. Jardin 588m<sup>2</sup>.

329 72  
KWh/m<sup>2</sup> an 103,000kWh an

SCP PEUCHAUD, BEX et BERGER  
**05 55 56 38 73**  
magalie.cousty.87013@notaires.fr

Anticiper pour voir plus loin !

Le Limogiste EST REINE

C'est grâce à vos legs et dons que les chiens sont remis gratuitement aux personnes déficientes visuelles. Merci pour elles !

Chien Guides d'Aveugles du Centre-Ouest

Limoges  
105 Rue du Cavou-87100 Limoges  
tel : 05 55 01 42 28  
mail : limoges@chiensguides.fr

Lezoux  
Montsablé - 63190 Lezoux  
Tel : 04 73 62 65 76  
mail : accueil63@cgaco.fr

Nous ne faisons aucun démarchage par téléphone ou à domicile.

**immo not**

**Consultez l'annuaire pour trouver un notaire**

**COUTOT ROEHRIG**  
RECHERCHE D'HERITIERS GENEALOGIE 1894

**1<sup>ère</sup> société européenne de recherche d'héritiers**

**46**  
SUCCURSALES  
DANS LE MONDE

- 300 collaborateurs à votre service
- Un milliard de données numérisées
- Une garantie financière et une couverture d'assurance spécifique
- Un réseau mondial de correspondants exclusifs
- Plus de 125 ans d'expérience

**Succursale de Limoges**  
Alain de La CHAISE  
1 place d'Aine - 87000 LIMOGES - Tél. 05 55 32 27 00 - limoges@coutot-roehrig.com

**Succursale de Bordeaux**  
Eric POURRERE  
22, rue Vital Carles - CS 30005 - 33001 BORDEAUX CEDEX - Tél. 05 56 21 13 09 - bordeaux@coutot-roehrig.com

www.coutot-roehrig.com

Généralistes de France

# Annonces immobilières

**RILHAC RANCON 148 100 €**  
(honoraires charge vendeur)



REF. MGC/954. A proximité du bourg et des commerces, Pavillon de plain-pied d'environ 73m<sup>2</sup> habitables comprenant une entrée, une cuisine indépendante, un séjour/salon, deux chambres, une salle de bains, un WC séparé. Garage attenant. Le tout sur une parcelle de 737m<sup>2</sup>.

438 138  
kWh/m<sup>2</sup>.an kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an **G** **i**

SCP PEUCHAUD, BEX et BERGER  
**05 55 56 38 73**  
magalie.cousty.87013@notaires.fr

**ST JUST LE MARTEL 204 700 €** (honoraires charge vendeur)



REF. MGC/951. Au calme, Pavillon d'environ 105m<sup>2</sup> habitables, comprenant de plain-pied une pièce de vie avec cuisine ouverte, un bureau, trois chambres avec placards, une salle de bains, un WC séparé. Sous-sol complet aménagé d'une pièce. Le tout sur un jardin de 904m<sup>2</sup>.

294 9  
kWh/m<sup>2</sup>.an kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an **E** **i**

SCP PEUCHAUD, BEX et BERGER  
**05 55 56 38 73**  
magalie.cousty.87013@notaires.fr

## DIVERS

**LIMOGES 400 000 €**  
(honoraires charge vendeur)



REF. MGC/957. CARNOT - Secteur Carnot, Dans une rue calme, Immeuble de rapport composé de sept appartements, un seul est libre. Lorsque tout est loué les revenus locatifs sont de 33 708 €/an. Certains appartements sont à rafraichir. Des travaux d'isolation sur la totalité de l'immeuble sont à prévoir.

445 14  
kWh/m<sup>2</sup>.an kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an **G**

SCP PEUCHAUD, BEX et BERGER  
**05 55 56 38 73**  
magalie.cousty.87013@notaires.fr

immo not

Consultez l'annuaire  
pour trouver un notaire

## 24 DORDOGNE

### MAISONS

**LA COQUILLE 275 000 €**  
260 000 € + honoraires de négociation : 15 000 €  
soit 5,77 % charge acquéreur



REF. LA COQUILLE. Maison de ville à vendre La Coquille en Dordogne (24), Maison d'habitation partie ancienne, partie neuve, Entièrement rénovée suite à un incendie en 2015 Comprenant au rez-de-chaussée : une grande pièce de vie d'environ 73m<sup>2</sup> composée d'une cuisine équipée, salon et salle à manger, Buanderie, Garage, Demi-palier comprenant une salle de bains (avec baignoire et douche) toilettes, deux chambres, bureau, Mezzanine composée d'une salle de jeux sous-pente, A l'étage chambre et grenier aménageable, Terrasse, Jardin, Cave, Puits alimenté par une source, Chauffage plancher chauffant (buanderie, salle de séjour), radiateurs, poêle à granulés, pompe à chaleur réversible Maison raccordée au tout à l'égout,

71 2  
kWh/m<sup>2</sup>.an kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an **B** **i**

SELARL BONHOURE et EUDENBACH  
**05 55 31 40 40**  
office.dournazac.87058@notaires.fr

**empruntis**  
Expert 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

\*Appel non surtaxé, coût selon opérateur.  
RCS 491238820 - Onias 07009022 -  
COBSP - MIOBSP - COA

**AMBAZAC 116 600 €** (honoraires charge vendeur)



REF. MGC/944. Maison 88m<sup>2</sup> habitables + une véranda 25m<sup>2</sup> comprenant au rdc une entrée, un séjour, une cuisine, une véranda, une salle de bains, une chambre, à l'étage deux chambres mansardées et un cabinet de toilette. La maison est élevée sur cave/garage. Jardin de 497m<sup>2</sup>!!

453 70  
kWh/m<sup>2</sup>.an kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an **G**

SCP PEUCHAUD, BEX et BERGER  
**05 55 56 38 73**  
magalie.cousty.87013@notaires.fr

# SALON HABITAT JARDIN & DÉCO

**LIMOGES PARC-EXPO | 10 AU 12 MARS**



**PARC-EXPO DE LIMOGES - BOULEVARD ROBERT SCHUMAN - 87000 LIMOGES**  
Vendredi, Samedi et Dimanche 10h-19h / Entrée 5€ - Gratuit pour les moins de 15 ans  
[www.leopro.fr](http://www.leopro.fr)

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN AUTOCONSOMMATION

## Produire sa propre électricité : un rêve aujourd'hui accessible !

- L'électricité produite est consommée instantanément par l'utilisateur : une manière de se protéger des fluctuations de prix des fournisseurs d'électricité.
- Le surplus non consommé est acheté par les distributeurs d'énergie et réinjecté sur le réseau public.
- 95% des panneaux sont désormais recyclés.

N'attendez plus, faites établir une étude gratuite

POMPE À CHALEUR - AIR - EAU

## De 2500 à 10 000 € d'aides pour remplacer votre chaudière

- 60 à 75 % d'économies sur vos factures de chauffage
- Deux primes :  
Coup de boost chauffage jusqu'à 5 000 €  
Ma Prime Rénov jusqu'à 5 000 €
- Certifiés RGE, nous nous occupons de toutes les démarches administratives et percevons directement les certificats d'économies d'énergie
- N'attendez plus : faites établir un devis gratuit rapidement pour profiter du bonus qui se termine le 31 mars 2023

La Rochelle : 11 rue Françoise Giroud 05 46 52 95 94

Limoges : 18, rue de Tourcoing 05 19 08 01 11

Angoulême : ZA Les Avenauds - Gond-Pontouvre 05 86 75 00 20

ecoatlantique.fr

**e.co Atlantique**

Isolation - Pompe à chaleur

**PHOTOVOLTAÏQUE**

La solution écologique pour un résultat économique !

**MAISONS  
LIMOUSINES**

La référence du sur-mesure



[www.maisons-limousines.com](http://www.maisons-limousines.com)