

NOTAIRES

LIMOUSIN

N° 87 - Nov/Déc 2023

Magazine offert par votre notaire



MARIAGE

« OUI » aux projets immobiliers !

ACCORD DE PRÊT Freins débloqués à fonds...

ASSOCIATIONS Il n'y a pas de petits dons

© Maxbelchenko



■ **RÉNOVATION** ■ **EXTENSION**
 Quand vous pensez travaux, pensez illiCO !



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.

L'AUDIT 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.



Samedi 25 novembre

Journée **PORTES OUVERTES** dans vos 4 agences



Appelez Fabien, Christophe et Cédric pour obtenir un rendez-vous. Un cadeau vous attendra sur présentation du magazine Notaires !



Pour tous types de projets de rénovation et d'extension, faites appel à vos 4 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

illiCO travaux Tulle
 31 bis av Victor Hugo
 19000 TULLE
06 48 02 91 44

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



Sommaire



FLASH INFO	4
DOSSIER	
Mariage : OUI aux projets immobiliers	6
MON PROJET	
Accord de prêt, freins débloqués à fonds...	8
Un bon prêt est un prêt bien assuré	10
ENCHÈRES INTERACTIVES	12
HABITAT	
Carport et abri de jardin, ils font de l'ombre au garage	14
Diagnostics immobiliers : c'est pour votre bien !	16
PATRIMOINE	17
3 QUESTIONS À MON NOTAIRE	24

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Corrèze	26
Creuse	26
Haute-Vienne	29

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 **10 janvier 2024**

édito



PIERRE DE TAILLE !

En sillonnant les routes de notre belle contrée limousine, on ne peut qu'admirer le travail des tailleurs de pierre. Nos villes et villages portent effectivement leur empreinte. Les différents bâtiments édifiés en blocs d'ardoise, de calcaire, de grès... en sont le témoignage.

Toutefois, cette méthode de construction traditionnelle a cédé la place à des systèmes constructifs plus efficaces... En effet, de nombreux professionnels s'emploient activement à redonner vie à des bâtiments qui doivent se montrer énergétiquement plus performants. Ils optent pour des solutions permettant de tailler dans leur consommation, notamment par l'isolation des murs et de la toiture, l'installation de chauffages à énergie renouvelable ou encore la production d'énergie solaire.

Ils débordent de talents pour donner une seconde jeunesse à ces biens anciens. Leur boîte à outils actuelle porte le label « RGE » pour « Reconnu garant de l'environnement ». Ils œuvrent dans le plus grand respect du style architectural pour tailler leurs travaux dans une démarche durable... Le maître d'œuvre, quant à lui, veille à la performance énergétique, visant des classes A, B ou C du « Diagnostic de performance énergétique ». Le maître de l'ouvrage, le propriétaire, peut quant à lui compter sur les aides *Ma Prime Rénov* et *Certificats d'économie d'énergie (CEE)* pour éviter de trop tailler dans son porte-monnaie.

Pour ceux qui en douteraient, la Pierre ne se laisse pas ébranler par un petit retournement de marché lié à une hausse des taux d'intérêt. L'immobilier va continuer de se tailler une belle part dans la constitution du patrimoine des foyers. Il reste un investissement de poids pour répondre au besoin de logement qui se ressent aussi dans nos départements.

Enfin, la rénovation du parc immobilier constitue un enjeu de taille pour réduire nos émissions de CO₂. En effet, le bâtiment génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) français (source www.ecologie.gouv.fr).

Attachez-vous les services d'un tailleur de pierre du XXI^e siècle et du notaire pour rénover une maison limousine ! Leur savoir-faire hors pair promet un placement qui traversera le temps et prendra de la valeur régulièrement.

Me Nicolas DEBROSSE

Président de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Corrèze, Creuse et Haute-Vienne





MEUBLÉS DE TOURISME

Coup de chaud pour les avantages fiscaux !

Avec 71 % d'exonération sur les revenus locatifs, les meublés de tourisme, type Airbnb et gîtes, offrent à ce jour de belles « évasions fiscales » à leurs propriétaires. La prochaine saison 2024 pourrait voir cet avantage fondre en raison des conditions économiques...

Taux ramené à 50 %. Largement appréciée, cette niche fiscale permet aux propriétaires de retrancher une part conséquente - 71 % - de leurs recettes de location. Un manque à gagner, selon Bruno Le Maire, ministre des finances, qui met en appétit l'État. Cet avantage se justifiait à l'époque où il fallait promouvoir l'offre touristique mais la fin des vacances a sonné.

La classe est finie... Avec ce nouvel abattement de 50 %, les logements classés se retrouvent au même rang que tous ceux qui ne bénéficient pas de cette distinction touristique.

Étendre le parc immobilier ? Crise du logement oblige. Selon Bruno Le Maire, cette mesure devrait libérer des appartements et maisons à louer à l'année en permettant de « décongestionner le marché locatif classique, grippé, notamment par l'explosion de ce nouveau type de biens ».

100 000 biens concernés. Proposée dans le projet de loi de finances 2024, cette mesure permettra aussi à l'État de réaliser des économies !

Source : <https://immobilier.lefigaro.fr>

TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

La liste des villes s'allonge

En 2024, près de 3 700 villes devraient être concernées par la taxe sur les logements vacants. Un récent décret vient d'étendre le champ d'application de cet impôt. Avec ce texte :

- le nombre d'agglomérations de plus de 50 000 habitants situées en zone tendue est passé de 1 151 à 1 434 (soit 283 communes supplémentaires) ;

- un nouveau zonage a ajouté plus de 2 200 communes caractérisées par un prix d'achat ou des loyers élevés, ainsi que celles où le nombre de résidences secondaires est proportionnellement élevé par rapport à l'ensemble du parc immobilier.

Source : Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

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

#ENCHÈRES 36h-immo.com

Votre plateforme pour vendre votre bien selon des enchères en ligne évolue. Le site profite d'une nouvelle version avec des fonctionnalités inédites !



PASSOIRE THERMIQUE Exceptions ?

En 2025, certains logements pourront être loués même si leurs performances énergétiques ne satisfont pas aux critères de décence (décret n°2023-796 du 18/08/23). En copropriété, le bailleur devra en effet démontrer qu'il a demandé, en vain, une rénovation énergétique des parties communes, ou que le bâtiment est soumis à des contraintes architecturales.

Source : Le Particulier

EMPRUNT IMMOBILIER

Bien-taux bonifié ?

Pour compenser la hausse des taux d'intérêt qui bloque l'accès à la propriété pour de nombreux ménages, le gouvernement réfléchit à la mise en place d'un taux bonifié. Afin de servir des intérêts plus avantageux, les banques qui le souhaitent signeront une convention avec l'État. Celui-ci prendra en charge une partie du coût de l'emprunt. Certaines collectivités locales proposent déjà cette formule, comme Paris avec le prêt Paris Logement ou Toulouse et son Pass Accession toulousain.

CHIFFRE DU MOIS

116

Nouvelles villes concernées par l'érosion côtière

Source : Décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

**reduc
avenue
.com**

**bons de réduction
& codes promo**





AÉROPORT DE LIMOGES : Cap vers les nouvelles destinations vacances 2024 !

L'hiver approche, le soleil se fait plus rare, voici le moment idéal pour choisir sa prochaine destination soleil. De nouvelles destinations sont proposées pour l'année prochaine comme **l'Égypte et le Sud du Portugal en avril, la Slovénie et la Turquie en mai, l'Italie du Sud en septembre, la Jordanie et Chypre en octobre**. Fortes de leur succès cette année, **la Laponie, la Croatie et le Monténégro, Malte sont à nouveau programmées pour 2024** respectivement en février, mai et juin. Destination atypique qui émerveille petits et grands, la Laponie voit son vol d'ores et déjà complet. Une 3^e édition est prévue en mars 2025.

Ces vols vacances, directs au départ de Limoges, sont revendus en agences de voyages sous différentes formules (en fonction des destinations) selon vos envies : séjour pour se balader à son rythme, circuit pour plus de découvertes, autotours pour plus de liberté.

**Pour toutes ces destinations
renseignements :**

www.aeroportlimoges.com

TROTTINETTES ÉLECTRIQUES

De nouvelles règles

Le plan national mis en place par le ministère en charge des transports, complété par un décret du 1^{er} septembre, vise trois objectifs principaux : protéger, dissuader et éviter les comportements dangereux. Sans rentrer dans les détails des textes, ceux-ci énoncent tout un panel de mesures pour assurer la sécurité tant du conducteur que des autres usagers de la route. Voici les plus représentatives :

INTERDICTION D'UTILISER UNE TROTTINETTE AVANT 14 ANS

Le jeune âge des utilisateurs de trottinettes électriques et leur inexpérience constituent des facteurs de risques significatifs. À l'instar des cyclomoteurs et des voitures sans permis, qui font partie de la catégorie 2, l'âge minimum requis pour piloter une trottinette électrique est passé de 12 à 14 ans selon le décret du 1^{er} septembre.

AUGMENTATION DU MONTANT DES SANCTIONS FINANCIÈRES

Les utilisateurs de trottinettes électriques, qui font partie des EDPM (Engins de Déplacement Personnel Motorisés), sont souvent impliqués dans des infractions spécifiques qui peuvent s'avérer très dangereuses. Pour cette raison, le montant des amendes a été revu à la hausse. Quelques exemples :

- circuler sur une voie où les trottinettes électriques (et autres EDPM) sont interdites : 135 € (au lieu de 35 €) ;
- transporter un passager supplémentaire sur une trottinette électrique : 135 €, élevant l'infraction à une contravention de 4^e classe ;



- utiliser une trottinette électrique pour pousser ou tirer une charge, ou encore se faire remorquer : 35 € ;
- conduire sans port d'un gilet ou équipement rétro-réfléchissant pendant la nuit ou par faible visibilité avec une trottinette électrique : 35 €.

RENFORCEMENT DE LA VISIBILITÉ

Le nombre d'accidents impliquant des cyclistes et des utilisateurs de trottinettes électriques est souvent lié à un déficit de visibilité. Dans des situations où il est crucial d'informer les autres usagers de la route, comme lors des freinages ou des changements de direction, la visibilité est primordiale. C'est pourquoi les feux stop et clignotants sont maintenant inclus dans le nouveau décret concernant les trottinettes électriques, et leur utilisation sera généralisée.

Source : Décret n° 2023-848 du 31 août 2023 relatif à la réglementation des engins de déplacement personnel motorisés

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

Mariage

OUI aux projets immobiliers



Si selon l'expression consacrée « l'union fait la force », le mariage peut aussi aider à la construction d'un patrimoine et de projets solides et pérennes où l'immobilier tient une grande place.

par Marie-Christine Mémoire

POURQUOI SE MARIER ?

Comparativement à l'union libre et au PACS, le mariage présente de nombreux avantages. Voici quelques exemples :

- le mariage offre un cadre juridique pour la gestion du patrimoine selon le régime matrimonial choisi ;
- en cas de décès, le conjoint survivant est exonéré de droits de succession ;
- les époux sont soumis à une imposition commune, ce qui réduit le montant total de l'impôt dû ;
- en cas de décès de l'un des conjoints, le survivant peut, sous conditions, bénéficier d'une fraction de la retraite de son époux décédé ;
- en cas de divorce ou de séparation, la loi encadre la répartition des biens, la pension alimentaire et la garde des enfants.

LE MARIAGE

Pour construire un patrimoine immobilier

L'achat d'un bien immobilier est l'une des plus grandes décisions qu'une personne puisse prendre au cours de sa vie. Dans la majorité des cas, cette étape intervient après le mariage. L'achat d'un bien immobilier à deux est souvent le reflet d'une vision à long terme du couple. Que ce soit pour fonder une famille, avoir un pied-à-terre ou simplement investir, c'est un signe d'engagement mutuel dans des objectifs communs. Au-delà de l'aspect symbolique, faire ce choix peut présenter d'autres avantages plus « matériels », sur le plan financier, mais également sur le plan juridique. Le statut marital des acquéreurs facilite et sécurise le projet

immobilier pour de multiples raisons :

- **Être en couple est un atout indéniable auprès des banques.** L'établissement prêteur va mettre en commun les ressources du couple. Cette « mutualisation » des fonds est intéressante pour tout le monde. Les emprunteurs multiplient par deux leur capacité d'emprunt, leur taux d'endettement et le montant de leur reste à vivre.
- **Pour la banque, un emprunt à deux réduit les problèmes de remboursement.** Le risque de perte d'emploi et donc de non-remboursement du crédit ne repose pas que sur une seule personne, ce qui sécurise davantage le projet aux yeux des banques. Peu importe que vos revenus et apports soient égaux ou pas. Il est fréquent que la répartition des parts de chacun dans le financement du bien ne soit pas identique. Si une part du financement provient d'une donation ou d'une succession recueillie par l'un des époux, il est primordial de le mentionner dans l'acte notarié d'achat. Il s'agit d'une « déclaration de l'origine des deniers ».

LE MARIAGE

Pour prévoir l'avenir

Être marié signifie également anticiper l'avenir en assurant un maximum de confort matériel à son conjoint. La résidence principale d'un couple marié bénéficie d'une protection spéciale et d'un statut particulier, qui la préserve des difficultés pouvant survenir notamment en cas de décès d'un des conjoints.

- **Pendant toute la durée du mariage,** le logement de la famille est couvert par la règle de la cogestion, qui interdit à un conjoint d'entreprendre seul des actions qui priveraient la famille de l'usage de la résidence. Cette interdiction englobe la vente, la donation, la location, l'incorporation dans une entreprise et bien d'autres actes similaires. Peu importe le régime matrimonial choisi, le consentement des deux conjoints est requis,

même si l'un d'eux est le seul propriétaire du bien. Celui qui n'a pas donné son accord peut demander l'annulation de l'acte devant le juge aux affaires familiales.

■ **En cas de décès d'un des conjoints**, le survivant bénéficie de deux droits visant à garantir sa jouissance de la résidence. Dans un premier temps, il a droit à une période temporaire d'un an pour occuper la résidence et utiliser tous les biens qui s'y trouvent, quel que soit le propriétaire (qu'il s'agisse du couple ou d'un seul des conjoints). Ce droit de jouissance temporaire est d'ordre public et ne peut pas être révoqué par testament. Il s'applique automatiquement sans nécessiter de formalités particulières. Après cette première année, le conjoint survivant peut bénéficier du droit viager au logement, qui lui permet de continuer à vivre dans la résidence jusqu'à la fin de sa vie. Toutefois, il doit en faire la demande et informer les héritiers de son intention. Il convient toutefois de noter que le défunt peut avoir exclu son conjoint de ce droit par le biais d'un testament.

LE MARIAGE ET LES RÉGIMES MATRIMONIAUX

Pour une gestion équilibrée du patrimoine

L'immobilier et les régimes matrimoniaux sont intrinsèquement liés. Le statut juridique du bien acheté ou construit par le couple va dépendre du type de contrat de mariage choisi. Pour éviter toute erreur de choix, il est conseillé de consulter un notaire avant de vous marier pour obtenir des conseils personnalisés. Avec :

■ **le régime légal** : chacun possède la moitié de la propriété acquise après le mariage. Si l'un des deux conjoints finance une partie grâce à une donation ou un héritage, cela devra figurer dans l'acte d'achat. En cas de divorce, le conjoint qui a contribué de cette manière obtiendra une « récompense » financière ;

■ **la séparation de biens** : chacun reste propriétaire de ce qu'il a acquis, avant ou pendant l'union. Si un bien immobilier est acheté, la propriété est répartie en fonction de la contribution financière de chaque époux à l'achat. Si l'un des conjoints décède, l'autre est exonéré de droits de succession et obtient un droit d'usufruit à vie sur la résidence partagée. Toutes les propriétés, acquises avant ou après le mariage, appartiennent à celui qui les a payées ;

■ **la communauté universelle** : les deux conjoints sont propriétaires à parts égales, peu importe qui a financé l'acquisition et dans quelle proportion ;

■ **la participation aux acquêts** : fonctionne

« Donation entre époux et contrat de mariage sont indispensables pour protéger son conjoint »

LE MARIAGE SÉDUIT ENCORE

Covid oblige, en 2020, 154 600 mariages ont été célébrés en France. Un nombre historiquement bas. Cependant, ce ne sont pas moins de 244 000 unions qui ont été célébrées en France en 2022, selon les chiffres de l'Insee. Et 2023 devrait être l'année de tous les records avec 300 000 mariages attendus. Ces chiffres s'expliquent par l'accumulation des reports et annulations dus à la crise sanitaire. Mais pas que ! Plus que jamais, les Français ont envie de se dire oui. Se marier est une façon d'officialiser aux yeux de tous une union qui existe depuis plusieurs années de vie commune.

en résumé

RIEN N'EST DÉFINITIF

La plupart des couples n'ont pas de contrat de mariage et sont donc régis par le régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Ce régime peut être inadapté dans certains cas, comme lorsque l'un des conjoints a une profession à risque financier. Si le régime matrimonial choisi lors du mariage ne vous convient plus, vous pouvez l'aménager ou en changer à tout moment après sa célébration.

comme la séparation de biens, mais en cas de séparation, chaque conjoint a droit à la moitié de l'enrichissement de l'autre pendant le mariage.

LE MARIAGE ET LA DONATION ENTRE ÉPOUX

Pour une succession plus sereine

La donation entre époux (ou donation au dernier vivant) est un excellent moyen de protéger son conjoint et d'améliorer son quotidien quand il se retrouve seul. Elle peut se faire pendant le mariage ou avant sa célébration en l'intégrant dans le contrat de mariage. La donation entre époux :

■ **assure la protection du conjoint survivant**. Elle améliore les droits du conjoint survivant après le décès de son époux. Sans donation, le conjoint survivant ne bénéficie que des droits prévus par la loi en matière de succession. Ceux-ci peuvent s'avérer insuffisants notamment si le défunt laisse des enfants d'une précédente union ;

■ **offre plusieurs options** quant à la part du patrimoine que le conjoint survivant peut recevoir. Cela offre une certaine adaptabilité selon les besoins ;

■ **sécurise l'avenir du conjoint survivant et facilite la gestion de la succession**. Dans certaines situations familiales (présence d'enfants issus d'union précédente), la donation entre époux permet de sécuriser la position du conjoint, évitant ainsi des conflits potentiels après le décès.

■ **Se réalise simplement**. La rédaction d'une donation entre époux se fait par acte notarié, ce qui garantit sa validité et sa conformité à leurs souhaits et à la loi

À SAVOIR

Dans le cadre du mariage, peu importe que le logement familial appartienne en propre à un époux ou qu'il soit un bien commun, les actes de disposition (donation, vente ou hypothèque) doivent être passés avec l'accord des deux conjoints.



ACCORD DE PRÊT

Freins débloqués à fonds...



Face à des banquiers quelque peu crispés pour financer les projets immobiliers, il faut adopter une conduite rassurante. Découvrons le code à respecter pour emprunter sans risquer le refus de prêt.

Par Christophe Raffailac

Si bien des acheteurs risquent la sortie de route au moment d'emprunter, cela provient de la hausse des taux d'intérêt. En effet, le coût du crédit vient d'être multiplié par 4 en 18 mois. Il faut désormais composer avec un taux de 3,92 % pour emprunter sur 20 ans au lieu de 0,99 en décembre 2021. Cette forte progression met en échec bien des projets immobiliers qui peinent à être financés. Pour envisager de faire un bout de chemin avec le banquier, il convient de soigner son profil. Une qualité de dossier qui repose sur une bonne acquisition et une saine budgétisation. En effet, de nombreux critères interviennent au moment d'accorder le prêt. Il reste à les respecter pour ouvrir la porte du crédit. De toute évidence, ces précautions prises par les banques permettent de trouver une bonne issue... Profitons-en pour indiquer la bonne conduite à adopter afin de décrocher son financement.

250 mois

C'est la durée moyenne des crédits, soit 20,8 ans. Malgré un allongement des durées pour la plupart des emprunteurs, la hausse des taux ne leur permet pas d'alléger leurs mensualités !

1^{er} FREIN *Manque d'apport personnel*

Si les accords de prêts fusaient depuis quelques années, la cadence vient de flancher. En juillet 2023, le nombre de prêts a reculé de 50,5 % sur un an selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. À l'origine de cette chute, de nombreux refus liés à la qualité du dossier emprunteur. Au rang des indicateurs clés figure le montant de l'apport personnel. Désormais, il doit idéalement représenter 20 % du coût total du projet. Cela revient non seulement à financer les frais d'acquisition (de 7 à 8 % du prix de vente) mais aussi à injecter d'autres liquidités (autour de 12 %) pour montrer la solidité financière de l'emprunteur. Selon Cécile Roquelaure, directrice de la communication du courtier Empruntis : « *s'il faut revendre vite, cela réduit la prise de risque en cas d'éventuelle moins-value* ».

- **Prévoyez un apport personnel de 15 % minimum du coût du projet.**

2^e FREIN *Le niveau du taux d'usure*

Il clignote rouge depuis quelques mois et connaît des réévaluations mensuelles. Ce taux de l'usure qui se montrait discret avant la période d'inflation s'agite désormais comme un couperet. Forcément puisqu'il s'agit du taux annuel effectif global (TAEG) qui représente le coût total du crédit. Il comprend les intérêts du prêt, les frais de dossier, les coûts d'assurance et de garanties obligatoires... Pour obtenir un accord de prêt, il ne faut pas dépasser la valeur de l'usure. Afin d'accorder un maximum de financements, il se situe au 1^{er} octobre à 5,80 % pour les prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus. Il se limite à 5,55 % pour un crédit entre 10 et moins de 20 ans.

Reste à identifier les leviers pour abaisser le fameux TAEG servi. Il faut s'intéresser au coût de l'assurance emprunteur qui peut être comparée et déléguée à une autre compagnie. Dans le cadre de la loi Hamon, cela autorise à opter pour un autre assureur que le contrat groupe de la banque, à condition de bénéficier de garanties équivalentes. Un véritable levier pour abaisser le coût du crédit. En effet, une enquête de *Que Choisir* révèle que les couples entre 36 et 45 ans réalisent en moyenne 12 530 € d'économies lorsqu'ils optent pour un assureur alternatif.

- **Abaissez le coût de l'assurance emprunteur pour gagner du pouvoir d'achat immobilier.**

3^e FREIN *Faible reste à vivre*

Très prudents, les banquiers ne se limitent pas à la prise en compte du taux d'usure. Ils étudient la situation financière des emprunteurs au regard du « reste à vivre ». Cela correspond à la somme qu'il leur reste en poche une fois remboursée la mensualité. Elle représente par conséquent au moins 65 % des revenus car le taux d'endettement ne peut pas dépasser 35 %. Cependant, le reste à vivre d'un couple qui gagne 6 000 € par mois dépasse largement celui d'un ménage qui ne perçoit que 2 500 €. Pour cette raison, les banques se montrent très vigilantes par rapport aux faibles revenus, elles peuvent leur exiger plus de 65 % de reste à vivre.

La solution consiste à limiter son endettement en soldant des crédits à la consommation. Il peut s'agir aussi de limiter la mensualité en maximisant l'apport personnel. En profitant de la générosité familiale, une donation pourra être mise à profit pour apporter des liquidités.

- **Tentez de ne pas dépasser 30 % d'endettement.**

4^e FREIN *La consommation du bien*

En plus du coût du crédit en hausse s'ajoutent les dépenses d'énergie qui font un bond.

ATOUT DU CRÉDIT

Avec les taux fixes, le crédit permet de bloquer son budget logement pour les 25 prochaines années en empruntant sur 25 ans par exemple. À l'inverse des loyers qui viennent d'être revalorisés de 3 %.

tendance?

Cécile Roquelaure, directrice de la communication d'Empruntis :

« Si les taux vont encore progresser jusqu'à la fin de l'année, ils devraient ensuite se stabiliser et n'atteindront sans doute pas les 5 % ».

TAUX DE CRÉDIT

DURÉE	TAUX MOYEN* AU 17/10/23	TAUX D'USURE** AU 01/10/23
15 ANS	3,81%	5,55 %
20 ANS	4,04%	5,80 %
25 ANS	4,18%	5,80 %

*<https://www.observatoirecreditlogement.fr/>

**<https://www.banque-france.fr>

La situation du bien par rapport au lieu de travail des emprunteurs va faire l'objet de toutes les attentions. De même que la classe énergie - de A à G- car les passoires thermiques vont engendrer une facture de chauffage importante. Pour ces biens trop énergivores, la banque peut imposer un taux d'endettement de 30 % afin de régler les factures de chauffage. Au moment de prospecter, il convient de prendre en compte le montant annuel des dépenses d'énergie. Il apparaît dans les annonces immobilières. Ce critère conditionne de plus en plus les accords de prêts du banquier.

- **Préférez idéalement un bien qui affiche une classe énergie allant de A à D.**



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

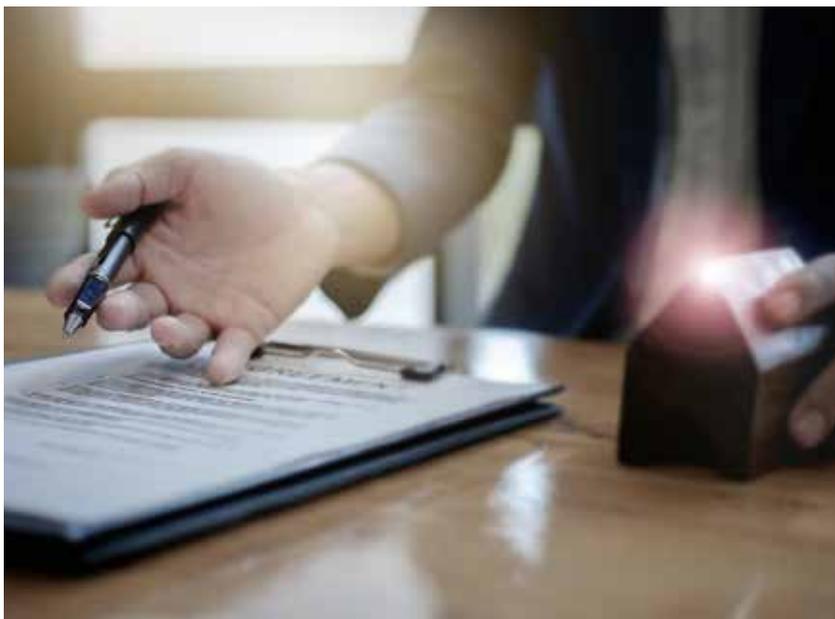
**VOTRE ALLIÉ POUR UN PROJET
IMMOBILIER RÉUSSI !**

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

*Coût selon opérateur. EURIL LEMOVCIENTE DE CREDIT - Capital: 50 100€ - ORIAS n° 07009022 - COBSP - MIDBSP - COA (site : www.orias.fr). Siège social : 20 A rue Sainte Claire - 87016 Limoges RCS Limoges 491238820. Soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR - site : 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. Crédit photo : © iStockphoto.com / Deagreez.

UN BON PRÊT est un prêt bien assuré



Incontournable pour obtenir un prêt immobilier, l'assurance offre une protection à la fois pour l'emprunteur et le prêteur. Elle intervient en cas d'événements imprévus susceptibles d'entraîner des difficultés de remboursement.

Par Marie-Christine Ménoire

Prenant en charge tout ou partie des échéances de prêt en cas de sinistre, l'assurance emprunteur représente en moyenne entre 25 et 35 % du coût total du prêt.

Un coût qui doit être pris en compte dans le calcul de votre budget. Heureusement, depuis la loi Lemoine de 2022, il s'avère plus facile de changer d'assurance de prêt.

AU CAS PAR CAS

De nombreux facteurs influencent le prix de l'assurance de crédit immobilier. En premier lieu, le profil de l'assuré.

Selon son âge, son état de santé, sa profession et ses activités de loisirs (plus ou moins risquées)... le coût de l'assurance sera plus ou moins élevé. Les caractéristiques du prêt (montant et durée) auront aussi leur importance.

faites appel à un courtier

Le courtier en assurance de prêt vous accompagne dans la recherche de votre assurance, que ce soit au moment de la souscription du prêt immobilier ou plus tard, si vous estimez que l'assurance souscrite ne vous convient plus. Il sera votre allié pour trouver la meilleure assurance de prêt au meilleur prix, quels que soient votre profil et votre âge.

Enfin, le coût de l'assurance emprunteur dépend des garanties souscrites. Si certaines sont obligatoires, comme la garantie décès ou la PTIA (perte totale et irréversible d'autonomie), d'autres sont optionnelles.

C'est le cas de la garantie perte d'emploi qui vous permet d'être couvert en cas de licenciement, de la garantie IPP (Invalidité Permanente et Partielle) ou encore de la garantie ITP (Incapacité de Travail Partielle).

LE CHANGEMENT C'EST QUAND VOUS VOULEZ

Systématiquement, la banque où vous souscrivez le prêt va vous proposer son assurance. C'est de bonne guerre !

Mais il s'avère que cette assurance de groupe est souvent plus chère que chez un assureur « indépendant ».

Pour préserver votre budget, optez pour une « délégation d'assurance ». Depuis 2022, celle-ci peut intervenir au moment de la signature de votre offre de prêt immobilier ou en cours de remboursement.

Dans cette dernière hypothèse, plus besoin d'attendre la date anniversaire du crédit pour en changer. Grâce à la loi Lemoine, vous pouvez résilier votre assurance en cours dès que vous le souhaitez afin de souscrire un contrat plus avantageux et réaliser de belles économies.

La seule condition à la délégation d'assurance est d'opter pour un contrat présentant un niveau de garanties et des exigences similaires à celles du contrat de la banque. Si tel est le cas, la banque ne peut opposer un refus, et ne peut modifier les conditions offertes pour le prêt.

À savoir : depuis 2011, il est interdit aux banques de facturer le moindre frais d'étude de contrat d'une délégation d'assurance. La démarche de changement d'assureur est donc entièrement gratuite pour l'emprunteur.

La banque ou l'organisme de crédit ne peuvent refuser la délégation d'assurance dès lors que le principe d'équivalence des garanties est respecté. Ce respect est acquis lorsque l'assuré fonde sa demande d'assurance sur les exigences de garanties détaillées dans la Fiche Standardisée d'Information (FSI) remise avec toute offre de prêt. Ce document indique de façon claire et précise les principales garanties offertes ainsi que la liste des critères d'équivalence des garanties, le taux annuel effectif de l'assurance (TAEA), le

montant de chaque échéance mensuelle, le coût total de l'assurance, la part du capital couverte par l'assurance.

UNE ASSURANCE POUR TOUS

Dans le même ordre d'idée et toujours afin de faciliter l'accès au crédit, la loi Lemoine a modifié la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé). Le délai de droit à l'oubli, c'est-à-dire la période après laquelle les emprunteurs n'ont pas à déclarer leur pathologie, a été réduit. Auparavant de 10 ans, il est désormais de 5 ans pour les anciens malades, quel que soit leur âge au moment du diagnostic. De plus, l'hépatite C a été ajoutée à la liste des maladies bénéficiant du droit à l'oubli.

Enfin, le questionnaire de santé lié à l'assurance de prêt a été supprimé dans certaines conditions.

COMPARER POUR BIEN CHOISIR

Si le taux de l'assurance et les garanties prévues sont des éléments importants, il ne faut pas négliger l'examen d'autres points tout aussi importants dans votre choix.

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

PLUS DE QUESTIONNAIRE MEDICAL

Depuis le 1^{er} juin 2022, la loi Lemoine dispense les particuliers qui souhaitent souscrire une assurance emprunteur du questionnaire médical, à condition d'emprunter moins de 200 000 € pour une personne seule (ou moins de 400 000 € pour un couple) et que l'échéance de remboursement du crédit survienne avant le 60^e anniversaire de l'assuré.



résiliation), les délais de carence et de franchise... devront également être étudiés de près et être comparés.

BIEN FAIRE LES CHOSES

Côté formalités, la Loi Lemoine a, là encore, simplifié les choses. La demande de résiliation peut se faire par tous moyens : lettre simple ou recommandée, email, espace client... sans aucune condition de délai. Vous devrez envoyer votre demande de résiliation à votre assureur accompagnée du certificat d'adhésion remis par votre nouvel assureur, ainsi que des conditions générales de votre nouvelle assurance de prêt.

COURTAGE H&L
ASSURANCES - CRÉDITS
RACHAT DE CRÉDITS

7, avenue Jacques et Bernadette Chirac
19104 BRIVE-LA-GAILLARDE
05 55 87 00 00
www.hetl.fr

VOTRE ASSURANCE DE PRÊT JUSQU'À

- 40%*

SCAN ME

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

DEVIS GRATUIT ! & RÉPONSE RAPIDE !

* % de l'économie moyenne réalisée par les clients nous ayant fait confiance. Ce taux peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction des caractéristiques du dossier étudié.

H&L COURTAGE SARL au capital de 400 000,00€ - inscrit au RCS de Brive 438271276 - N° ORIAS 0704034 - Catégorie CSA, CSB et MIE - Adresse : www.hetl.fr - Cabinet Adhésion à DAFI
Toute médiation devra être effectuée par écrit à l'adresse du siège social - service qualité H&L courtage - C. de 188 Châcaz 19000 BRIVE - Organisme de contrôle professionnel ALPPI - 4, place de l'Europe - CS 95458 - 75438 PARIS CEDEX 08
Garantie Résiliation et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles 1530-1 - 1530-2 du code des assurances et 1301 et 1310 du code de commerce et finance

AVEC LA SOURIS OU À LA BOUGIE ?



Enchères immobilières : le match

ÉTAPES POUR VENDRE



- **1. Je consulte mon notaire** et son négociateur pour étudier la stratégie de mise en vente.
- **2. Je valide le prix** de la 1^{re} offre possible, prix minimum au départ des enchères et signe un mandat exclusif.
- **3. Je mets à disposition** mon logement pour la visite groupée.
- **4. Je choisis l'acheteur** en fonction du prix atteint et de son plan de financement à la fin de la vente.

Contact utile !

Pour négocier votre bien avec la plateforme d'enchères interactives www.36h-immo.com, consultez votre notaire ou un conseiller 36 heures immo au 05 55 73 80 02.

www.36h-immo.com

Les enchères immobilières accélèrent le processus de vente. Cependant, vaut-il mieux la souris pour faire des offres en ligne ou la bougie pour se positionner d'un signe ? Réponse avec ce match entre la formule interactive et classique.

Par Christophe Raffailac

➤ Allez-vous préférer la salle de vente virtuelle ou bien réelle pour négocier votre bien immobilier ? Voilà deux solutions qui méritent réflexion dans un marché qui s'accompagne de quelques crispations. En effet, les acheteurs hésitent à se positionner, mieux vaut donc réunir les conditions pour créer une émulation. Elles reposent sur les enchères qui peuvent se dérouler de façon interactive sur www.36h-immo.com ou de manière plus classique dans un même lieu avec la vente à la bougie. Toutes deux proposées par les notaires, le coup d'envoi de ce match est donné pour aider à se décider.

LA COMMUNICATION *Occuper le terrain*

À la base du succès, la publicité qui va être déployée pour assurer cette vente aux enchères. Il faut user d'un maximum de supports afin de promouvoir le bien. Dans cet exercice, la souris des enchères interactives avance de beaux arguments. Elle profite du site www.36h-immo.com qui fait office de vitrine. Chaque bien à la vente s'accompagne d'une fiche descriptive assortie de nombreuses photos du bien. En outre, l'annonce bénéficie d'une diffusion sur le site immonot.com et dans les magazines « Notaires ». De son côté, la bougie des enchères classiques recourt à des annonces dans la presse et sur internet mais elle ne bénéficie pas de l'audience de la plateforme de vente en ligne « 36 heures immo ».

■ Égalité souris / bougie.

L'ÉVALUATION *Expertiser le bien*

Pour cette phase du jeu, souris et bougie sont au coude à coude. Il s'agit en effet de définir la valeur du bien afin de fixer le prix de la première offre possible. Dans les deux cas, les no-

taires mettent à profit leur bonne vision du marché. Ils connaissent les prix qui correspondent à un secteur donné. Ils s'appuient sur leur pratique de l'expertise immobilière pour apprécier les qualités d'une maison ou d'un appartement. Cependant, la vente interactive affiche un prix de départ environ 10 % moins élevé que la valeur de marché. De son côté, la vente classique applique une décote minimale de 30 % sur la valeur vénale du bien.

■ **Avantage à la souris.**

HABILITATION *Sélectionner avec soin...*

En lice, des acheteurs motivés puisqu'ils ont pu visiter le bien au préalable. Dans le cas des enchères interactives, ces derniers présentent une simulation bancaire pour attester de leurs capacités financières. Une fois validée par le notaire, cela leur permet de disposer d'un agrément pour accéder à leur espace personnel « acquéreur » sur www.36h-immo.com. Avec les enchères classiques, l'acheteur doit remettre un chèque de banque ou un chèque certifié du montant de la "consignation" pour enchérir. Il représente 20 % de la mise à prix.

■ **Avantage à la souris.**

L'ADJUDICATION *Compter les points*

Le moment tant attendu des enchères va démarrer avec ses spécificités. Avec la bougie, le notaire procède à la criée et allume une 1^{re} bougie qui se consume tout le long de la séance. Lors d'un silence sur les enchères, le notaire allume 2 petites mèches de 30 secondes chacune. Si personne ne porte de nouvelle enchère pendant la combustion des 2 feux (soit 1 minute), c'est la dernière enchère qui l'emporte. Il faut impérativement 2 feux éteints successivement sans nouvelle enchère pour prononcer l'adjudication. De son côté, la souris use de la technologie et entre vraiment en action une fois que le chronomètre est déclenché pour une durée de 36 heures. Chaque participant valide son offre de prix depuis son espace personnel et ajoute le montant du pas d'enchères à chaque nouvelle offre. Le suspense dure jusqu'à la dernière seconde où le compteur « prix » vient s'incrémenter du montant indiqué pour chaque nouveau clic.

■ **Avantage à la souris.**

DÉCISION *S'engager avec soin !*

L'issue finale réserve aussi quelques différences entre la souris et la bougie. En effet, la vente interactive autorise le vendeur à choisir l'acheteur. Il peut préférer celui qui propose le plan de financement le plus rassurant plutôt que le prix le plus intéressant. Dans le cas des enchères classiques, la vente ne sera définitive qu'après le délai légal de surenchère de 10 jours, où toute personne pourra faire une offre 10 % plus chère minimum.

■ **Avantage à la souris.**

VENTE RÉCENTE Limoges (87)

Appartement 2 pièces - 72 m²
2 acquéreurs • 7 enchères

Double exposition Sud et Est, très lumineux, grandes ouvertures

PREMIÈRE OFFRE : 99 800 €
DERNIÈRE OFFRE : 106 800 €



VENTE RÉCENTE Arnac-Pompadour (19)

Maison 5 pièces - 164 m²
3 acquéreurs • 6 enchères

Maison d'architecte nichée sur un terrain de 1700 m² sans vis-à-vis

PREMIÈRE OFFRE : 169 000 €
DERNIÈRE OFFRE : 194 300 €



WWW.LBMEDIA.FR
CONTACT@LBMEDIA.FR



BRIVE 96.2
TULLE 96.3



RADIO
TOP ROCK EUROPE
BRIVE 88.1

CARPORT ET ABRI DE JARDIN

Ils font de l'ombre au garage



Carports et abris de jardin gagnent du terrain dans le paysage de l'aménagement extérieur. Ces structures, à la fois fonctionnelles et esthétiques sont en passe de détrôner le traditionnel garage.

Par Marie-Christine Mémoire

Lorsque l'on parle d'aménagement extérieur, on pense immédiatement au jardin, à la terrasse ou à la piscine. Pourtant, il existe d'autres éléments tout aussi essentiels : les carports et les abris de jardin. Avec ces structures, la notion d'extension prend une autre dimension.

LE CARPORT *La version « portes ouvertes » du garage*

Le carport est de plus en plus une alternative au garage traditionnel. C'est une solution plus économique et il offre une grande variété de formes et de possibilités de réalisation. Qu'il soit adossé à votre maison ou bien installé à l'écart dans une cour ou un jardin (on parle

alors de carport autoporté), la taille du carport dépendra de vos besoins.

Outre le fait de protéger votre véhicule des intempéries, il peut aussi servir d'espace de rangement supplémentaire pour vos vélos ou votre moto par exemple... En l'absence de véhicule, ou s'il est assez grand, il peut être aménagé en un mini-espace de jeux ou servir d'abri pour votre barbecue en cas de temps pluvieux. Autre avantage par rapport au garage « en dur » : sa rapidité et sa facilité de construction. Il s'agit juste d'un toit (une pente, deux pentes ou plat), posé sur des poteaux fixés au sol. Pas besoin d'être isolé ou raccordé à l'eau et à l'électricité. Attention cependant à vérifier que le sol soit plat et puisse supporter le poids de la construction et des véhicules qu'il abritera. Par précaution, vous pouvez couler une dalle de béton. Enfin, il doit également rester à bonne distance de votre habitation pour le côté pratique.

Côté matériaux, libre à vous de choisir en fonction de vos goûts, du style de votre maison et de votre budget. Le bois semble être l'option la plus fréquente car la plus économique. Mais il demandera un peu plus d'entretien que l'aluminium.

Avec un design contemporain et un coût plus élevé, ce dernier offre une longévité supérieure au bois. Sans besoin d'entretien spécifique, son esthétique épurée convient idéalement aux habitations modernes. Pour le toit, vous pourrez choisir par exemple le feutre bitumé, le polycarbonate, la tôle ondulée ou plate ou encore le bac acier.

En chiffres

Avec 51 750 carports installés en 2022, ce produit connaît une croissance de + 11,1 % par rapport à 2021.

Source : institut d'études MSI Reports (Marché des abris de jardin et assimilés en France, janvier 2023)

L'ABRI *L'indispensable petite cabane au fond du jardin*

Quel que soit leur « look », les abris de jardin sont des espaces très utiles pour stocker le mobilier et les équipements de jardin, les outils, la tondeuse, les jeux des enfants ou encore abriter un petit atelier de bricolage ou d'artiste, une cuisine d'été ou même une chambre d'amis... Votre choix se fera essentiellement en fonction de l'usage que vous voulez en faire. Car de là découleront des aménagements supplémentaires à prévoir (eau, électricité,

isolation...), sans oublier sa hauteur et sa superficie.

Votre préférence ira vers un abri en bois, pour sa douceur naturelle et sa facilité d'intégration dans le cadre verdoyant du jardin. Il est solide et offre une excellente isolation. Si le bois est non traité, l'application de produits spécifiques est nécessaire avant d'installer l'abri pour le préserver des aléas climatiques et des attaques d'insectes. Préférez le bois autoclave, déjà traité en amont. Le métal (aluminium ou en acier) représente une autre option pour les abris de jardin. Il est particulièrement prisé pour sa résistance accrue à la corrosion. Le métal en général est durable et requiert peu d'entretien. Cependant, son pouvoir isolant est parfois limité. Les abris en résine combinent esthétique et durabilité. Concernant le PVC, même s'il est moins durable, il reste plus abordable.

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT *Ce petit impôt avec lequel il faut compter*

La taxe d'aménagement concerne toutes les constructions, reconstructions ou extensions de bâtiments de plus de 5 m² avec une hauteur minimale de 1,80 m. Tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) est potentiellement visé. Le paiement de cette taxe est au bon vouloir de chaque commune qui décide de l'appliquer ou pas. Le taux fixé

LE CARPORT SOLAIRE

Fabriqué en métal ou en bois, maintenu par 4 à 8 poteaux selon ses dimensions, ce carport se distingue par sa couverture équipée de panneaux solaires. En plus de sa fonction de protection de votre véhicule, il génère de l'électricité. Vous bénéficierez ainsi d'économies d'énergie contribuant à une réduction notable de vos factures électriques.

AUTORISATIONS NÉCESSAIRES POUR UN ABRIS DE JARDIN		
	Hauteur < ou = à 12 m	Hauteur > ou = à 12 m
Surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 5 m ²	Aucune autorisation préalable	Déclaration préalable de travaux
Surface de plancher et emprise au sol comprises entre 5 m ² et 20 m ²	Déclaration préalable de travaux	Permis de construire
Surface de plancher et emprise au sol supérieures à 20 m ²	Permis de construire	Permis de construire
AUTORISATIONS NÉCESSAIRES POUR UN CARPORT		
Superficie de moins de 5 m ²	Aucune autorisation préalable	
Superficie entre 5 m ² et 20 m ² (40 m ² en zone urbaine avec PLU)	Déclaration préalable de travaux	
Superficie de plus de 20 m ² (40 m ² en Zone urbaine avec PLU)	Permis de construire	

par la collectivité territoriale est composé de trois parts (communale, départementale et régionale).

Chaque part étant instaurée par délibération du conseil municipal, du conseil départemental et du conseil régional (uniquement en Île-de-France). Pour savoir si vous êtes concerné par cette taxe et combien vous devrez payer, rendez-vous sur : www.ecologie.gouv/calcul-taxe-damenagement.

CONCEPTION RÉALISATION ENTRETIEN

REBEYROL
CRÉATEUR DE JARDINS

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

www.rebeyrol.com
05 55 31 27 83 - contact@rebeyrol.com

présenté par alliance PAYSAGE

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

C'est pour votre bien !

Avec les diagnostics immobiliers, tout est mis en œuvre pour acheter ou louer en parfaite connaissance de cause. Jouez le jeu de la transparence avec votre diagnostiqueur.

par Stéphanie Swiklinski

LOUEZ OU VENDEZ EN TOUTE TRANSPARENCE

Les diagnostics immobiliers revêtent une importance capitale pour évaluer de manière exhaustive l'état global d'un bien immobilier, ses performances techniques et énergétiques, ainsi que pour détecter d'éventuels risques sanitaires ou environnementaux. Obligatoires lors de la vente ou de la location de certains types de biens immobiliers, et parfois fortement recommandés pour d'autres, ces diagnostics offrent aux propriétaires, aux futurs acquéreurs et aux locataires des informations claires et précises quant à l'état réel du bien. Ils contribuent ainsi à assurer la sécurité des occupants et la transparence des transactions immobilières.

Par ailleurs, des diagnostics complémentaires peuvent valoriser le bien en fournissant des informations précises sur sa performance énergétique, sa superficie exacte ainsi que les équipements présents dans l'habitation.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : TOUT EST SOUS CONTRÔLE

Les diagnostics immobiliers consistent en un ensemble de diagnostics techniques regroupés dans un Dossier de Diagnostics Techniques (DDT) qui doivent être réalisés lors de la vente ou de la location d'un logement. Le but du DDT est d'informer les futurs acheteurs ou locataires de l'état du bien et de prévenir tout désagrément après la transaction. La liste des diagnostics requis varie en fonc-

tion du type de bien, qu'il s'agisse d'une vente ou d'une location, de l'année de construction et de la localisation. La liste peut être longue (cela peut aller jusqu'à 10) ! Le DDT doit être remis au plus tard lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, et le non-respect de cette obligation peut entraîner diverses sanctions, allant de l'annulation de la vente ou de la location à une réduction du prix ou du loyer, en passant par une amende. Par ailleurs, depuis le 1^{er} avril, il est obligatoire d'effectuer un audit énergétique pour vendre des logements classés F ou G, et cette obligation sera étendue en 2025 aux logements classés E, puis aux logements classés D à partir du 1^{er} janvier 2034. L'audit énergétique propose des recommandations pour améliorer l'efficacité énergétique du logement et doit être remis dès la première visite du bien, en étant joint à la promesse de vente.

LA NOUVEAUTÉ : LE CARNET D'ENTRETIEN DU LOGEMENT

Depuis le 1^{er} janvier 2023, il est obligatoire pour les propriétaires de remettre le Certificat d'Information sur le Logement (CIL) à l'acquéreur lors de la vente du logement, et ce, au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente. Ce document atteste de la performance énergétique du logement et informe sur les mesures prises pour l'améliorer, le cas échéant. Le CIL est établi lors de la construction d'un logement ou lors de travaux de rénovation ayant un impact significatif sur la performance énergétique.

Le CIL comprend divers éléments tels que les documents permettant d'évaluer la performance énergétique du logement, ainsi que la liste et les caractéristiques des matériaux utilisés pour l'isolation thermique, lorsque ces matériaux ont un impact direct sur la performance énergétique du logement. Il inclut également les plans de surface et les coupes du logement, les schémas et descriptions des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération, ainsi que les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements de chauffage ou de refroidissement. Lorsque des travaux de rénovation énergétique sont effectués, le CIL doit mentionner la date de leur réalisation et fournir une description détaillée de ces travaux.

LE DIAGNOSTIQUEUR : LE PROFESSIONNEL QU'IL VOUS FAUT

Si vous avez besoin de réaliser des diagnostics immobiliers, votre diagnostiqueur vous fournira un devis personnalisé en fonction des diagnostics nécessaires. Il est important de noter que cet expert doit respecter des obligations légales strictes en matière de réalisation des diagnostics immobiliers. Il doit être certifié et assuré pour exercer son activité et se conformer aux normes de qualité établies par les autorités publiques. De plus, le diagnostiqueur doit être neutre et indépendant, sans aucun conflit d'intérêts avec les parties impliquées dans la transaction immobilière.

Enfin, il est tenu de suivre des formations continues afin de maintenir sa certification à jour et de rester informé des évolutions réglementaires et techniques qui sont en constante évolution. ■

VOS 2 DIAGNOSTIQUEURS

• DIAGNOSTICS VENTE/LOCATION •



📍 St-Yrieix la Perche 📞 06 81 30 00 47

✉️ lvdiag@outlook.fr 🌐 www.lvdiag.fr

📍 Limoges 📞 06 65 15 15 78

✉️ contact@vodiagnostics.fr 🌐 www.vodiagnostics.fr

LE VIAGER

Une vente au rythme du temps...

Véritable 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.

Par Marie-Christine Ménoire

En 2022, les ventes en viager ont représenté près de 6 000 ventes immobilières. Un chiffre en forte augmentation (+ 6 % par an) depuis la crise sanitaire. Ce mode de transactions immobilières un peu particulier répond à un réel besoin de nos séniors soucieux de compléter leurs revenus, mais aussi de rester chez eux. Côté acquéreur, c'est un moyen d'accéder à la propriété plus facilement que par un circuit plus classique.

UN MÉCANISME SÉCURISANT ET SÉCURISÉ

Le viager existe en France depuis plusieurs siècles. L'origine du viager remonte au Moyen Âge, mais c'est au XVIII^e siècle que ce mode de vente immobilière s'est développé et a été formalisé. Le terme « viager » vient du mot latin « viaticum », qui signifie « provisions pour un voyage ». À l'époque, le viager était utilisé pour permettre aux personnes âgées de disposer d'un revenu régulier jusqu'à leur décès tout en vendant leur propriété. Au fil du temps, le viager a évolué et a été réglementé par différentes lois. Aujourd'hui, le viager est une forme de vente immobilière un peu particulière. Ce qui différencie le viager d'une

LIBRE OU OCCUPÉ ?

Si le vendeur n'occupe plus la maison après la signature de l'acte de vente, on parle de viager libre. L'acquéreur dispose entièrement du bien mais, en contrepartie, il doit s'acquitter de tous les travaux, charges et frais d'entretien. Le vendeur peut souhaiter se réserver un droit d'usage et d'habitation du bien jusqu'à son décès. C'est le cas le plus fréquent. Le viager est alors dit occupé.



transaction « ordinaire » c'est 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 de ce dernier. Une vente en viager dans laquelle l'aléa est absent peut être annulée. L'autre particularité concerne les modalités de paiement du prix de vente. 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). En pratique, il est fréquent que le jour de la signature de l'acte de vente, l'acheteur s'acquitte d'une somme d'argent, (le « bouquet »), qui varie en moyenne entre 10 et 30 % de la valeur du bien. Le montant de la rente est fixé en tenant compte de plusieurs éléments :

- **la valeur vénale du bien immobilier et ses caractéristiques.** Dans toute vente immobilière, plusieurs éléments sont pris en compte pour estimer la valeur du bien (l'emplacement,

Le viager, une vente moderne

**TRANSFORMEZ VOTRE BIEN IMMOBILIER
EN SOURCES DE REVENUS PÉRENNES ET SÉCURISÉS**

THIERRY DENIS Votre Conseiller Viager Secteur Périgord-Limousin

06 02 41 54 83 - thierry.denis@viag2e.com

Étude personnalisée **GRATUITE**



Votre réseau d'experts présent sur toute la France



l'état du bien, son accessibilité, les aménagements réalisés ou à prévoir...). En matière de viager, ces différents facteurs compteront pour fixer le montant du bouquet et de la rente. Un bien immobilier attractif peut susciter un intérêt plus élevé et donc un bouquet et une rente plus élevés.

■ **les conditions prévues au contrat de vente en viager** (réversion de la rente à un tiers après le décès du vendeur, présence d'une clause d'indexation...) et le versement ou non d'un bouquet ;

■ **les caractéristiques du viager. Dans le cas d'un viager occupé, le DUH** (droit d'usage et d'habitation) au profit du vendeur impacte à la baisse le montant du bouquet et de la rente. À l'inverse, si le viager est libre, l'acheteur peut disposer du bien dans sa totalité dès la vente, ce qui potentiellement augmente le montant du bouquet et de la rente ;

■ **l'âge et l'espérance de vie du vendeur.** Plus la durée de vie estimée est longue, plus le bouquet et surtout la rente peuvent être réduits, car l'acheteur devra verser la rente sur une période plus longue.

À part ces deux différences notoires, le viager est une transaction immobilière comme une autre. Elle doit être établie devant notaire. Celui-ci ayant au préalable vérifié que toutes les conditions relatives à la personne du vendeur (le crédientier) et de l'acquéreur (le débirentier), ainsi qu'au bien lui-même, sont réunies.

UNE RENTE QUI SUIT L'INFLATION

Le montant de la rente n'est pas figée. Afin de suivre l'évolution du coût de la vie, la rente est indexée. Cette possibilité est généralement prévue dès la conclusion du contrat de vente. Les rentes viagères étant considérées comme des dettes alimentaires, leur indexation est

libre, sous réserve qu'elle ne déséquilibre pas les prestations réciproques des parties. L'indice souvent retenu est celui des prix à la consommation (série hors tabac ensemble des ménages). Si aucune indexation n'a été prévue lors de la conclusion du viager, la rente peut quand même être revalorisée annuellement puisque la loi prévoit une indexation minimale obligatoire chaque année.

DES AVANTAGES PARTAGÉS

On peut dire que le viager est un contrat « gagnant-gagnant », que l'on se place du côté du vendeur ou de l'acquéreur. En effet, ce type de vente apporte pas mal de réponses aux préoccupations du moment. Pour le vendeur c'est :

■ **l'assurance d'un revenu complémentaire.**

Le viager lui permet d'améliorer son niveau de vie, de profiter pleinement de la retraite, de faire face à des dépenses qu'il ne pourrait pas assumer sans cet apport ou encore d'assurer l'avenir de son conjoint ;

■ **la possibilité pour le vendeur de continuer à occuper le bien** immobilier vendu jusqu'à son décès. Ce qui lui permet de conserver son cadre de vie et ses habitudes dans son habitation ;

■ **la fin des soucis de gestion.** En vendant en viager, le vendeur se libère des responsabilités liées à la gestion et à l'entretien du bien immobilier, qui sont transférées à l'acheteur. Pour l'acheteur c'est :

■ **l'occasion d'acheter à des conditions avantageuses.** Le viager peut être un bon moyen pour accéder à la propriété sans avancer des fonds importants et sans recourir au crédit bancaire ;

■ **un moyen de diversifier ses investissements.** Le viager permet de se constituer un patrimoine immobilier dans des conditions financières et fiscales très attractives et avec des frais réduits.

UNE FISCALITÉ ALLÉGÉE

Le viager présente des avantages fiscaux considérables, en commençant par le paiement des droits de mutation. Ces avantages sont particulièrement intéressants lorsque le viager est occupé. Dans ce cas, les droits sont calculés non pas sur la valeur marchande du bien, mais sur une valeur réduite après l'application d'une « décote » pour tenir compte du droit d'usage et d'habitation.

Ensuite, bien que soumise à l'impôt sur le revenu, la rente viagère bénéficie d'un abattement dont le montant varie en fonction de l'âge du vendeur au moment de la vente. Seule une partie de la rente viagère est imposée, selon les pourcentages suivants :

■ 70 % pour un premier versement effectué avant 50 ans ;

■ 50 % pour un premier versement effectué entre 50 et 59 ans ;

■ 40 % pour un premier versement effectué entre 60 et 69 ans ;

quelques chiffres

- Environ 90 % des viagers sont des viagers occupés.
- 60 % des transactions concernent des maisons
- 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.
- L'objectif des vendeurs est de : financer leurs besoins quotidiens (34 %), anticiper leur succession (21 %), s'offrir plus de loisirs (20 %), protéger leur conjoint (11 %), rénover leur logement (8 %).
- 71 % des acheteurs sont en couple et leur moyenne d'âge est de 49 ans.

- 30 % pour un premier versement effectué à partir de 69 ans.

En ce qui concerne les impôts locaux, dans le cas d'un viager occupé, le vendeur n'est plus tenu de payer la taxe foncière. Il est seulement responsable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), étant donné qu'il continue de résider dans le logement.

ET SI L'ACHETEUR NE PAIE PAS ?

En pratique, il est rare que le débirentier n'honore pas les versements de la rente. Mais pour se protéger « au cas où... », le vendeur peut inclure dans le contrat de vente des clauses qui le protègent si cette situation se présente :

- **prévoir une clause résolutoire** indiquant que le vendeur retrouve l'entière et pleine propriété de son bien si l'acquéreur ne remplit pas ses obligations ;
- **l'inscription du privilège du vendeur-crédirentier** au registre des hypothèques dans les 2 mois de la vente. Cette garantie permet au vendeur, en cas de saisie puis de vente de la maison, d'être payé en priorité ;
- **souscrire une assurance** qui prendra le relais sur les paiements en cas de défaillance du débirentier.

RÉVERSIBLE OU RÉDUCTIBLE ?

Lorsqu'une rente est établie conjointement sur deux individus, il existe deux options : elle peut être réduite au premier décès ou bien rester inchangée en faveur du survivant. Dans le premier cas, deux rentes distinctes sont calculées, l'une sur la tête du mari et l'autre sur celle de l'épouse. Si l'un des bénéficiaires décède, sa rente prend fin, laissant subsister l'autre. En revanche, dans le cas d'une rente réversible, celle-ci doit être versée sans modification jusqu'au décès du dernier bénéficiaire survivant.

VIAGER ET SUCCESSION

Le décès du crédirentier (le vendeur) entraîne le transfert complet de la propriété au bénéficiaire de la nue-propriété qui, jusqu'à présent, détenait uniquement cette forme restreinte de propriété. En d'autres termes, les héritiers du vendeur n'ont aucun droit sur un bien immobilier vendu en viager. Ce bien ne fait pas partie de la succession du vendeur décédé et est automatiquement intégré au patrimoine de l'acheteur.

Mais il peut arriver que l'acquéreur en viager décède avant le vendeur. Dans de telles circonstances, les conséquences sur la succession deviennent significatives pour les éventuels héritiers.

En effet, ils seront tenus de prendre en charge les obligations financières du défunt et de continuer à verser la rente au crédirentier, jusqu'à son propre décès.

Si les héritiers ne désirent pas assumer cette responsabilité financière, ils ont deux options : revendre le viager à un investisseur intéressé ou renoncer à leur part d'héritage du défunt. ■

Y AVEZ-VOUS DÉJÀ PENSÉ ?

Améliorez votre retraite ou héritez de vous-même



Pensez
au
viager !

Haute-Vienne,
Creuse et Corrèze

06 16 73 19 71

www.viagerlimousin.fr



VIAGER Limousin

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

ASSOCIATIONS

Il n'y a pas de petits dons

Les petits ruisseaux font les grandes rivières. Pour vos dons aux associations, c'est la même chose. Même s'ils vous paraissent « insignifiants », votre contribution est essentielle pour soutenir les causes qui vous tiennent à cœur.

Par Marie-Christine Ménoire

Pour beaucoup d'associations, pour ne pas dire toutes, les dons des particuliers sont indispensables pour atteindre leurs objectifs. Donner aux associations, c'est participer à la réalisation de projets humanitaires, environnementaux, éducatifs, médicaux...

À savoir

Transférer une partie de son patrimoine à une association ou une fondation est un acte qui demande réflexion. Il est recommandé de consulter un notaire.



**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

Le Secours populaire français est une association reconnue d'utilité publique. Exonérée 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.

Ces dons jouent un rôle essentiel dans la société en permettant aux associations de réaliser leur mission et d'aider ceux qui sont dans le besoin.

En plus de l'impact positif qu'ils ont sur les bénéficiaires, les donateurs ont la satisfaction de contribuer à une bonne cause. Et accessoirement, ils profitent d'avantages fiscaux. Comme un remerciement à leur générosité.

DONNER À UNE ASSOCIATION

En parfaite connaissance de cause

Le nombre d'associations ne cesse d'augmenter. À titre indicatif, elles ne sont pas moins de 66 500 à avoir vu le jour entre juillet 2021 et juin 2022.

Votre sens de la générosité vous pousse à toutes les aider. Donner c'est bien, mais comment être sûr que le don effectué est bien employé et que telle ou telle association est « fiable » ? Avant même de donner, il est conseillé de se renseigner sur l'association et de se poser quelques questions :

- Quel est le but de cette association ?
 - Les missions accomplies sont-elles conformes à son objet social ?
 - Qui la dirige ?
 - La liste des membres du conseil d'administration et la description de sa structure sont-elles facilement accessibles ?
 - A-t-elle été contrôlée favorablement par la Cour des Comptes, l'Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS) ou par d'autres contrôles publics récemment ?
 - Ses comptes sont-ils certifiés par des Commissaires aux comptes et ont-ils fait l'objet d'observations ?
 - Son siège est-il en France ?
 - Puis-je facilement accéder et parcourir son rapport annuel ?
 - Est-il facile d'avoir des renseignements sur ses placements boursiers, ses partenariats avec d'autres associations, par exemple ?
- Pour vous « rassurer », vous pouvez consulter sur internet :
- Le site Journal-officiel.gouv.fr / Consulter les annonces des associations et fondations.
 - Le site data.gouv.fr/ associations et fondations/Les données relatives aux associations et aux fondations.

DONNER À UNE ASSOCIATION

Et être « remercié » par le fisc

Si toutes les associations sont susceptibles de recevoir vos contributions, elles ne vous offrent

pas forcément d'allègements fiscaux. Même si cela n'est pas votre motivation première, il est utile de le savoir.

Pour prétendre à une réduction d'impôts, l'association bénéficiaire doit respecter plusieurs conditions. Elle doit :

- poursuivre un but non lucratif,
- être gérée sans intérêts personnels ni servir les intérêts d'un groupe restreint (comme c'est le cas pour certaines associations de parents d'élèves, d'anciens combattants...).

L'association doit avoir une vocation philanthropique, éducative, scientifique, sociale, humanitaire, sportive, culturelle ou contribuer à la mise en valeur du patrimoine ou à la protection de l'environnement.

Entrent dans cette catégorie, par exemple, les :

- œuvres ou organismes d'intérêt général concourant à la valorisation du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture, de la langue et des connaissances scientifiques françaises,
- associations ou fondations reconnues d'utilité publique,
- associations d'intérêt général exerçant des actions concrètes en faveur du pluralisme de la presse,
- fondations d'entreprises (pour les salariés de l'entreprise ou d'une société du groupe),
- fondation du patrimoine ou autres fondations ou associations agréées, en vue de la restauration de monuments historiques privés,

LES CAUSES PRÉFÉRÉES

En 2022, les préoccupations les plus importantes pour les Français se répartissent de la façon suivante :

- l'aide et la protection de l'enfance : 27 %
- la lutte contre l'exclusion et la pauvreté : 25 %
- l'aide aux personnes âgées : 24 %
- le soutien à la recherche médicale : 22 %

Source : baromètre des générosités 2022

AVANTAGES FISCAUX ET DONATIONS	
Type d'associations bénéficiaires	Réduction d'impôts
Organisme d'intérêt général ou reconnu d'utilité publique	66 % dans la limite de 20 % du revenu imposable
Organisme d'aide aux personnes en difficulté (dons dits Coluche)	75 % pour un don d'un montant inférieur ou égal à 1 000 €*. La fraction au-delà de 1 000 € ouvre droit à une réduction d'impôt de 66 % du montant donné
Dons effectués par les entreprises	
Les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt de 60 % du montant du don, dans la limite de 20 000 € ou de 5 pour mille (0,5 %) du chiffre d'affaires lorsque ce dernier montant est plus élevé	
* la réduction d'impôts pour les « dons Coluche » est prorogée en 2024 mais le plafond sera de 562 € (et non plus 1 000 €). Cette mesure s'applique à partir du 1 ^{er} janvier 2024.	

- organismes agréés ayant pour objet exclusif de participer à la création de petites et moyennes entreprises (PME),
- associations culturelles ou de bienfaisance autorisées à recevoir des dons et legs.

Enfin, 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. Celui-ci ne doit pas obtenir d'avantages en

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

RETROUVEZ LA LIGUE PRÈS DE CHEZ VOUS

EN CORREZE
29 Ave. Gabriel PERRI
19000 TULLE
☎ 05 55 30 64 52

EN CRÈUSE
2 bis Place Vastilas
23000 GUÉRET
☎ 05 55 52 44 87

EN HAUTE-VIENNE
23 Av. Benoît-Léves
87000 LIMOGES
☎ 05 55 77 20 76

échange. Cependant, les cadeaux de faible valeur (stylo, calendrier...) offerts au donateur ne le privent pas de sa réduction d'impôt, dès lors que la valeur des cadeaux n'excède pas 73 euros par an (depuis 2021).

DON OU LEGS

Libre à vous de choisir

Donner à une organisation caritative peut se manifester de diverses manières. Vous pouvez opter pour un don spontané en ligne via le site web de l'association de votre choix. Il est également envisageable de contribuer à son action par divers moyens : chèque, prélèvements réguliers, SMS ou crypto-monnaie, ou encore en offrant des revenus ou des produits tels que des loyers ou des intérêts de placements par exemple.

À noter que la part des dons en ligne ne cesse de progresser et représente 26,8 % de la collecte des dons ponctuels en 2022 (contre 18,8 % en 2019). Selon les chiffres fournis par France générosités, les dons en ligne ont progressé de 60 % en 3 ans.

Vous pouvez également faire un don en nature (tableaux, bijoux...) ou faire ce que l'on appelle un abandon de revenus ou de produits (abandon de droits d'auteur, mise à disposition d'une association d'un local à titre gratuit...).

L'arrondi solidaire

Dans certains magasins, il vous est proposé d'arrondir votre paiement à l'euro supérieur. Il s'agit de «l'arrondi solidaire» permettant d'effectuer un micro-don à une association. Ce type de don permet de bénéficier des mêmes réductions que les dons directs, à condition de pouvoir produire un justificatif.

Si vous préférez faire un legs, libre à vous. Sachez cependant que dans ce cas, il vous faudra rédiger un testament qui ne prendra effet qu'à votre décès. Vous pourrez donc le revoir à tout moment. À la différence du don qui est effectué de votre vivant et est définitif.

Avant de léguer, il vous faudra aussi considérer la part de patrimoine que vous pouvez transmettre selon votre situation familiale :

- 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
 - 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.

LE MÉCÉNAT D'ENTREPRISE

À l'instar des particuliers, une entreprise peut soutenir des associations caritatives en faisant des dons. C'est ce que l'on appelle le « mécénat d'entreprise ». Ce don pourra se réaliser :

- en numéraire : l'entreprise effectue un don d'argent, de manière ponctuelle ou répétée,
- en nature : l'entreprise fait don d'un bien

Avis D'EXPERT



Luc BENARD
Directeur Technique

Chiens guides d'aveugles : votre générosité est un pas vers l'autonomie

COMMENT FONCTIONNE LE PROCESSUS DE FORMATION DES CHIENS GUIDES AU SEIN DE VOTRE ASSOCIATION ?

Les chiots sont issus des élevages qui font partie de la fédération des Chiens Guides d'Aveugles. Un chiot arrive à 2 mois. Il est placé dans une famille d'accueil qui a été préalablement recrutée. Il va être suivi par le même éducateur formateur référent durant tout son cursus. De 2 à 5 mois, la famille d'accueil et le chiot sont suivis par l'éducateur afin de mettre en place les premières acquisitions (propreté, sociabilisation ...). À partir de 5 mois, le chiot intègre l'école de chiens-guides 1 semaine par mois. À 1 an, le chien devient pensionnaire. Il retourne le week-end dans sa famille d'accueil. Après 8 mois d'éducation et ayant satisfait aux différents contrôles, le chien est attribué à une personne déficiente visuelle. Un stage de formation de la personne est mis en place pendant 2 semaines. L'équipe déficient visuel/chien-guide est suivie jusqu'à la mise à la retraite du chien vers l'âge de 10 ans en moyenne.

QUELS SONT LES SERVICES OFFERTS AUX PERSONNES MALVOYANTES GRÂCE AUX CHIENS-GUIDES ?

Les chiens-guides sont remis gratuitement aux personnes déficientes visuelles après étude de leurs

candidatures. L'entretien et le suivi vétérinaire restent à la charge du maître du chien-guide. Le stage de formation ainsi que le suivi de l'équipe font aussi partie des services offerts par l'association. Grâce au chien-guide, la personne déficiente visuelle va pouvoir se déplacer avec plus de sécurité et de confort sur ses trajets mais va également acquérir une meilleure autonomie. Un chien-guide c'est aussi un compagnon de tous les instants.

COMMENT PEUT-ON CONTRIBUER OU SOUTENIR VOTRE ASSOCIATION ?

Notre association vit grâce à la générosité du public. Pour nous soutenir, différentes possibilités s'offrent aux personnes désireuses de nous aider :

- le parrainage d'un chien,
- les LEGS,
- les assurances vie,
- les donations, du mécénat, des dons sous différentes formes
- et bien entendu avec les différentes actions menées par nos bénévoles.

Par contre, notre association ne fait aucun démarchage, ni à domicile ni par téléphone.

Propos recueillis le 16/10/23

meuble (ordinateurs...) ou immobilier (un local),

■ en compétence : l'entreprise réalise une prestation de service ou met son personnel à disposition de l'association. En contrepartie, elle bénéficie d'une réduction d'impôts établie de la façon suivante :

■ 60 % pour les dons, quel que soit leur montant, au profit des organismes sans but lucratif qui procèdent à la fourniture de prestations ou de produits à des personnes en difficulté. La liste de ces prestations et produits est fixée par le décret n° 2020-1013 du 7 août 2020,

■ 60 % jusqu'à 2 M€ pour les dons d'intérêt général,

■ 40 % au-delà de 2 M€ pour les dons d'intérêt général,

■ Plafonnement du montant du don : 20 000 € ou 5 pour mille du chiffre d'affaires de l'entreprise. Si le plafond est dépassé au cours d'un exercice, l'excédent du don est étalé au maximum sur les 5 exercices suivants, après la prise en compte d'éventuels nouveaux dons effectués durant ces exercices.

DÉCLARER UN DON

Au moment de votre déclaration annuelle de revenus, vous devez indiquer dans la case 7 UF de la déclaration n°2042 RICI le montant des versements effectués. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'association concernée doit vous remettre un reçu à titre de justificatif de don auprès de l'administration fiscale.



« La part des dons en ligne a encore bien progressé cette année et représente 26,8 % de la collecte des dons ponctuels en 2022 »

Source baromètre de la générosité 2022 - France générosité

Legs - Donations - Assurances-vie
CONTACTEZ-NOUS !
www.chiensguides-limoges.fr

Grâce à vous, je serai
**Chien-Guide
d'Aveugles !**

Merci !

Haute-Vienne
105, Rue du Cavoit - 87100 Landouge
05 55 01 42 28 - limoges@chiensguides.fr

Puy de Dôme
Montsablé - 63190 Lezeux
04 73 62 65 76 - accueil63@cgaco.fr

Solution à de nombreux conflits de voisinage, la création d'une servitude peut résoudre bien des problèmes. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous en dit plus.

CRÉER UNE SERVITUDE

Un acte sur-mesure

+ 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.

1

COMMENT CONSTITUE-T-ON UNE SERVITUDE ?

La constitution d'une servitude est un processus juridique par lequel un propriétaire (le « fonds dominant ») acquiert le droit d'utiliser une partie du terrain d'un autre propriétaire (le « fonds servant ») pour un certain usage. On peut ainsi mettre « noir sur blanc » cette utilisation en créant une servitude. La création d'une servitude peut alors concerner divers aspects tels que l'accès, la vue, le passage, l'écoulement des eaux, etc. La création d'une servitude peut se faire par la signature d'un acte notarié entre les deux propriétaires. Elle peut également être établie si le propriétaire du fonds dominant a exercé de manière continue et non contestée l'usage de la servitude sur le fonds servant pendant une période déterminée (en général, 30 ans). On parle alors de prescription acquisitive. Il peut y avoir également une servitude par « destination du père de famille » quand deux parcelles de terrain étaient précédemment détenues par un même propriétaire et qu'il les a divisées. Si l'utilisation de l'une des parcelles dépend de l'autre et que cette utilisation a été continue et apparente, la servitude peut être reconnue.

2

QUEL EST L'INTÉRÊT DE L'ACTE NOTARIÉ POUR CRÉER UNE SERVITUDE ?

Une servitude est une charge qui grève un immeuble au profit d'un autre. Il est donc nécessaire de recourir à un acte notarié pour procéder à sa publication au service de la publicité foncière. Il va permettre

d'aménager conventionnellement une servitude créée par la loi. C'est le cas par exemple quand un terrain ne dispose pas d'accès à la voie publique. La loi reconnaît au propriétaire enclavé une servitude d'enclave qui lui garantit un accès par le passage sur le fond servant. Le passage chez le notaire permet d'organiser les rapports entre les deux propriétaires, concernant l'entretien du passage, des frais... L'acte notarié peut aussi dans certaines situations constater l'existence d'une servitude et en conséquence en informer les tiers par sa publication. C'est le cas par exemple en cas de servitude acquise par prescription acquisitive..

3

QUELS SONT LES DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ?

Une servitude peut être considérée comme une restriction au droit de propriété. Lors de sa constitution, elle va créer des droits et des obligations pour les propriétaires du fonds dominant et du fonds servant. La servitude étant un droit réel, elle sera transmise aux propriétaires successifs en cas de vente, avec ses droits et aussi ses obligations. Le notaire qui rédige la servitude le fera avec le plus grand soin pour l'adapter à la réalité du terrain. Il s'agit de faire du sur-mesure ! Au quotidien, le propriétaire du fonds dominant pourra jouir de la servitude librement et devra veiller à ne pas l'aggraver. De son côté, le propriétaire du fonds servant ne devra pas empêcher l'autre propriétaire de jouir de la servitude. Conventionnellement, il est possible d'organiser la prise en charge des frais d'entretien (avec une servitude de passage sur un chemin par exemple) ou l'exécution de certaines prestations en plus. C'est au cas par cas !



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
www.perveaux-argentat.notaires.fr/

ARNAC POMPADOUDOU (19230)

Me Thierry LE TRANOUÉZ

9 rue des Ecoles
Tél. 05 55 73 35 44 - Fax 05 55 98 53 93
thierry.le-tranouez19048@notaires.fr
www.letranouez-pompadoudou.notaires.fr

BEAULIEU SUR DORDOGNE (19120)

SAS JULIEN PRADAYROL NOTAIRE

18 avenue Lobbbé
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@notaires.fr
www.masmonteil-rodaro-jaladi-brive.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
aurelie.milhac@notaires.fr
www.milhac-brive-la-gaillarde.notaires.fr/

SCP Arnaud PEYRONNIE et Nicolas PEYRONNIE

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

Me Maria RAMPON-RIBEIRO

5 Boulevard Du Général Koenig - Tél. 05 44 31 50 00
rampon-ribeiro.marie@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)

SAS JOUVÉ & Associés, Notaires

6 rue de la République - Tél. 05 87 09 06 53
sandrine.jouve@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 Aurélie MORICHON-VERGNE

2 impasse du cirque - La Foucherie
Tél. 05 55 25 31 67 - Fax 05 55 25 38 74
office.meyssac.19050@notaires.fr
www.office-morichon-vergne-meyssac.notaires.fr/

NOAILLES (19600)

SELARL Paul-Henri BLAVIGNAC

Le Bourg
Tél. 05 55 85 81 00 - Fax 05 55 85 87 72
paul-henri.blavignac@notaires.fr
blavignac-noailles.notaires.fr/

OBJAT (19130)

SELARL MLPP

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

ST PRIVAT (19220)

Me Pierre RIVIERE

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

TREIGNAC (19260)

Me Pascale CESSAC-MEYRIGNAC

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

TULLE (19000)

SELARL Priscille CAIGNAULT, Pierre PATIER et Matthieu BROUSSOLLE

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

SELARL Emmanuelle MARLIAC, Laurent CARRETO et Elodie DURAND-RAYNAUD

5 et 7 place Carnot
Tél. 05 55 20 77 10 - Fax 05 55 20 77 19
dubois.sallon.marliac@notaires.fr
dubois-sallon-marliac.notaires.fr/

USSEL (19200)

SAS OFFICE NOTARIAL V.A.L. 19-63

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

SAS OFFICE NOTARIAL V.A.L. 19-63

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

CREUSE

AUBUSSON (23200)

GROUPE CPN

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

SCP Nathalie DROJAT et Christophe CAQUEINEAU

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

AUZANCES (23700)

Me Jean-Pierre VEISSIER

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

BOURGANEUF (23400)

SCP Charles FRANCOIS et Sandra YVERNAULT

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

BOUSSAC (23600)

Me Nicolas-Brice MICOLIER

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

CROCQ (23260)

Me Sidonie BAGILET-LATAPIE

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

DUN LE PALESTEL (23800)

Me 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 BOURVELLE

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
office-bodeau-guetre.notaires.fr/

CHAIX et Associés

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

Me Carole VACHON

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

LA SOUTERRAINE (23300)

Me Luc BONNET-BEAUFRANC

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

HAUTE-VIENNE

AIXE SUR VIENNE (87700)

SCP Valérie MARCHADIER et Thibault GOURBAT

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

AMBAZAC (87240)

SCP Géraldine PEUCHAUD, Christophe BEX et Sandrine BERGER

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

BELLAC (87300)

SCP Philippe HOGREL et Aurélie BOISSONNADE

25 avenue Jean 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/

CHALUS (87230)

Me Martine BONDOUX

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

CONDAT SUR VIENNE (87920)

Me Émilie MOTSCH-RIBIERRE

25 place de la Libération - Tél. 05 18 22 02 04
etude.em@notaires.fr
ribierre-condat-sur-vienne.notaires.fr

COUZIEUX (87270)

Me Jean-Louis TAULIER

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

DOURNAZAC (87230)

SELARL Alexia BONHOURE et Alexandre EUDENBACH

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

FEYTIAT (87220)

SCP Jean-Michel CHAMBON et François BERTRAND-MAPATAUD

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

SCP Charles FRANCOIS et Sandra YVERNAULT

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

ISLE (87170)

Me Véronique DELOUIS

12 rue du Cluzeau - Tél. 05 55 79 62 75
veronique.delouis@notaires.fr
www.delouis-isle.notaires.fr/

LE DORAT (87210)

SELURL Marie FONTANILLAS

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

LIMOGES (87000)

SCP Marc ATZEMIS et Pierre MARTINAT

6 rue Jean Jaurès
Tél. 05 55 34 13 44 - Fax 05 55 34 10 04
etude.atzemisassocies@notaires.fr
atzemis-vercoustre-martinat-limoges.notaires.fr

Me Pierre BOSGIRAUD

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

SELURL Roland BOUQUILLARD

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

Me Aurélie CALVAS

75 boulevard Gambetta - Tél. 05 19 08 00 05
aurelie.calvas@notaires.fr
etude-calvas.notaires.fr/

SCP Christian COURIVAUD et Caroline LORIOT-CHEYRON

2 cite de l'amphithéâtre - Tél. 05 55 050 500
caroline.loriot-cheyron@notaires.fr
www.courivaud-loriot-cheyron-limoges.notaires.fr/

SCP Virginie de BLETTERIE-de LAVAL et Nicolas LEVEQUE

15 rue Pétiniaud Beaupeyrat - CS 30120
Tél. 05 55 34 16 42 - Fax 05 55 32 37 29
notaires.limoges.beaupeyrat@notaires.fr

SCP Martial DUFOUR, François SALAGNAC et Clément PAULINE

22 avenue du Midi - BP 24
Tél. 05 55 32 73 74 - Fax 05 55 32 70 03
dufour-salagnac-pauline@notaires.fr
dufour-salagnac-limoges.notaires.fr/

SCP Patrice GARRAUD, Frédéric ALEXIS, Patrice GRIMAUD et Céline LONGEQUEU

20 boulevard Victor Hugo - BP 34
Tél. 05 55 77 16 16 - Fax 05 55 79 16 48
scp.20victorhugo@notaires.fr
garraud-iten-alexis-grimaud.notaires.fr/

NOTAIRES SAINT SURIN

15 bis avenue Saint-Surin - BP 510
Tél. 05 55 77 02 27 - Fax 05 55 77 58 32
www.sallon-associes-limoges.notaires.fr/

GROUPE CPN 87

203 avenue du Général Leclerc
Tél. 05 55 01 51 91 - ad87@notaires.fr
canovapfeiffernotairesassocies-site-solocal.com/

Me Clémence VINCENT

33 cours Bugeaud - Tél. 05 32 74 09 50
clémence.vincent@notaires.fr
www.clemence-vincent-limoges.notaires.fr/

NEXON (87800)

SCP Catherine BISSON-EXBRAYAT et Philippe FANANAS

1 avenue Charles de Gaulle - BP 11
Tél. 05 55 58 37 37 - Fax 05 55 58 25 18
office87065.nexon@notaires.fr
www.exbrayat-fananas.notaires.fr/

PANAZAC (87350)

Me Sylvain MACETTI

25 avenue la Croix Finor
Tél. 05 87 07 00 97 - Fax 05 87 07 00 98
sylvain.macetti@notaires.fr

ROCHECHOUART (87000)

Me Vincent COURET

6 rue Jean Parvy - BP 18
Tél. 05 55 03 60 27 - Fax 05 55 03 78 87
vincent.couret@notaires.fr

ST JUNIEN (87200)

SCP Christian COURIVAUD et Caroline LORIOT-CHEYRON

27 avenue Henri Barbusse
Tél. 05 55 02 10 10 - Fax 05 55 02 94 43
etude.saint-junien@notaires.fr
www.cmnotaires.com/

SCP Cécile RIFFAUD, Sophie GALINIER-GIRY et Julien COULAUD



Pays de Brive

MAISONS

BRIVE LA GAILLARDE

322 820 €

308 000 € + honoraires de négociation : 14 820 €
soit 4,81 % charge acquéreur



REF. 19037-245. CENTRE - A VENDRE une maison en centre ville de BRIVE-LA-GAILLARDE (CORREZE) 19100 avec jardin : située en centre ville, une maison de 6 pièces dont 4 chambres, 155m² habitables, stationnement et jardin. Bon état général. Coût annuel d'énergie de 1822 à 2466€ - année réf. 2021.*

176 **31** **D** **i**

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

Pays de Tulle

MAISONS

LUBERSAC

184 500 €

175 000 € + honoraires de négociation : 9 500 €
soit 5,43 % charge acquéreur



REF. 19037-241. A VENDRE, une maison bourgeoise à Lubersac en Corrèze (19210), maison avec parc et dépendances sur un terrain de 910 m² en centre ville, 6 pièces. Coût annuel d'énergie de 5050 à 6890€ - année réf. 2021.*

312 **90** **F** **i**

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

SERVIÈRES LE CHATEAU

144 200 €

140 000 € + honoraires de négociation : 4 200 €
soit 3 % charge acquéreur



Une maison de plain-pied bâtie en parpaings, couverte en tuiles, comprenant une pièce à vivre avec une cuisine, un bureau, deux chambres, un wc, une salle de bains, un cellier. Terrain autour.

i

Me P. RIVIERE
05 55 28 41 05
pr.riviere@notaires.fr

Pays d'Ussel

PROPRIÉTÉ

ST BONNET PRES BORT

244 400 €

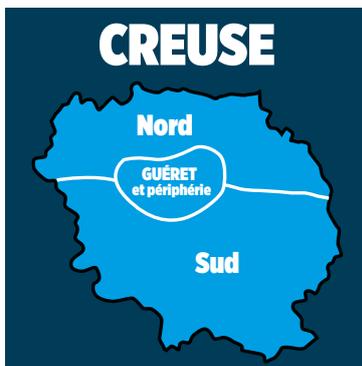
235 000 € + honoraires de négociation : 9 400 €
soit 4 % charge acquéreur



REF. UM 1192. L - Propriété située à proximité d'USSEL (19) composée d'une maison comprenant en rdc une lumineuse salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC. Le 1er étage se compose de 4 chambres, d'une pièce à rénover + grenier. Un fournil + terrain 9532 m². Coût annuel d'énergie de 3420 à 4680€ - année réf. 2021.*

329 **40** **E** **i**

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



Guéret et périphérie

APPARTEMENT

GUERET

63 600 €

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



REF. 10986/640. Appartement situé au sixième étage avec ascenseur comprenant : Entrée, dressing, deux chambres, salle d'eau, un WC, cuisine, un séjour/salon avec balcon. Petit garage et une cave. Copropriété de 52 lots, 1082€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1030 à 1460€ - année réf. 2021.*

178 **37** **D** **i**

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

MAISONS

GLENIC

79 500 €

75 000 € + honoraires de négociation : 4 500 €
soit 6 % charge acquéreur



REF. 10986/629. Maison à vendre à Glénic dans la Creuse (23) ,T4 de 105,3 m² avec cave. 3 chambres. Garage. Terrain 1 323 m². Atelier/Ancienne grange-étable à usage de garage, Caves voutées, Deux remises dont une avec une pièce au-dessus + appentis/bucher. Coût annuel d'énergie de 3250 à 4440€ - année réf. 2021.*

405 **112** **G** **i**

SELARL BODEAU GUETRE
Notaires associés
05 55 51 10 51
negociation.23002@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. Chaufferie. Cour devant avec puits, jardin. Hangar, ancienne écuries. Un ensemble de bâtiments en face, comprenant : deux granges avec écuries, une ancienne maison de 4 pièces au rez-de-chaussée et grenier au-dessus. A l'arrière : petites dépendances avec four à pain.

415 **413** **G** **i**

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

GUERET

43 000 €

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



REF. 10986/642. Maison d'habitation à rénover, élevée sur sous-sol comprenant : RDC entrée desservant une chambre, une salle à manger, une seconde chambre, une cuisine avec placard sous escalier et sortie terrasse. Grenier à aménager-dépendances.

DPE **i**
exempté

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

Pour vos annonces immobilières presse et internet, priorité à l'efficacité !

NOTAIRES
LIMOUSIN

immo not
l'immobilier des notaires



François Martins
05 55 73 80 28

fmartins@immonot.com

LADAPEYRE 26 500 €
25 000 € + honoraires de négociation : 1 500 €
soit 6 % charge acquéreur



REF. 1610. 1610 Maison à vendre commune de Ladapeyre en Creuse (23), en pierres, couverte en ardoises, comprenant RC d'une pièce et grenier au-dessus. Surf. hab 40 m². Petit jardin en friches, séparé mais à proximité. Et deux parcelles de terrain.

DPE
exempté

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

TERRAINS À BÂTIR

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

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

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

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

REF. 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 71 550 €
67 500 € + honoraires de négociation : 4 050 €
soit 6 % charge acquéreur



REF. 2107. Une parcelle de terrain à bâtir à vendre Gouzon en Creuse (23), d'environ 1.500 m². Surface négociable et division possible.

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

PARSAC RIMONDEIX 15 360 €
14 160 € + honoraires de négociation : 1 200 €
soit 8,47 % charge acquéreur



REF. 2305. Terrain à bâtir à vendre Parsac-Rimondeix en Creuse (23), accès rapide à la 2x2 voies, aux écoles et commerces. Autres terrains (entre 877m² et 944m²) disponibles sur ce secteur, n'hésitez pas à nous contacter.

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

DIVERS

GUERET

148 000 €
140 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €
soit 5,71 % charge acquéreur



REF. 10986/638. Maison à vendre à GUERET (23000), composée de deux logements (actuellement loués) RDC 115m² - Etage 135m², sous-sol et grenier...



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

Le viager,
une vente moderne



Recherche Viager
libre ou occupé

06 02 41 54 83
thierry.denis@viag2e.com

www.viag2e.fr

Votre réseau d'experts
présent sur toute la France



immo not

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

OR EN CASH

VENDEZ

OR & PLAQUÉ OR



Bijoux, pièces, lingots, montres, or dentaire, débris d'or...

ARGENT, PLAQUÉ ARGENT, PLATINE



Bijoux, pièces, lingots, ménagères, objets plaqués argent

Estimation gratuite • Paiement immédiat

INVESTISSEZ

Pièces & lingots certifiés



ACHETEZ & VENDEZ

Bijoux précieux de seconde main & diamants



40 avenue Maillard,
BRIVE-LA-GAILLARDE

05 18 08 01 20 - orencash.fr

Possibilité de se garer sur le parking de la boulangerie

Nord

MAISONS

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

CROZANT

37 800 €
35 000 € + honoraires de négociation : 2 800 €
soit 8 % charge acquéreur



REF. 1149. Maison en pierres, mitoyenne d'un côté sur un terrain de 395 m² compr: salon, salle à manger, cuisine, pièce de vie et WC/ Etage : 3 chambres, SDB / Grenier / Cellier attenant / Puits Coût annuel d'énergie de 2490 à 3430€.*

268 **79** **F** **i**

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

FRESSELINES

176 400 €
168 000 € + honoraires de négociation : 8 400 €
soit 5 % charge acquéreur



REF. 1101. Maisonde bourg, élevée partie sur cave sur terrain de 1260 m² compr: sàm, salon, pièce à vivre avec petit bureau en appentis, cuisine, SE/WC, chaudière, débaras/cellier, garage / Etage : 4 chbres, SB et WC / Grenier / Bücher, remise, dépendance/ Jardin - Puits Coût annuel d'énergie de 3649 à 4938€.*

205 **63** **E** **i**

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

LA SOUTERRAINE

39 960 €
37 000 € + honoraires de négociation : 2 960 €
soit 8 % charge acquéreur



REF. 1162. Maison mitoyenne d'un côté compr: Entrée, cuisine, séjour, SE, WC et en sous-sol cellier/buanderie /A l'étage : deux chambres / Cave / Jardin attenant avec abris de jardin et un puits Coût annuel d'énergie de 1280 à 1780€.*

268 **8** **E** **i**

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

LAVAUFRANCHE

174 900 €
165 000 € + honoraires de négociation : 9 900 €
soit 6 % charge acquéreur



REF. 2303. Maison individuelle à vendre Lavaufrenche en Creuse (23), entièrement rénovée, comprenant : un sous-sol intégral. Au rez-de-chaussée surélevé : entrée, cuisine ouverte sur salle à manger, salon, bureau, salle d'eau, wc séparé et placard. Au 1er étage : 2 chambres, un appartement entièrement équipé comprenant : salon, cuisine, chambre, dressing, salle d'eau et wc. Au-dessus : grenier entièrement isolé et aménageable. A l'extérieur, terrasse sur pilotis, terrain clos et arboré, garage, bâtiment à usage d'atelier.

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

LE BOURG D'HEM

146 000 €
140 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 4,29 % charge acquéreur



REF. VD/258. LE BOURG D'HEM dans hameau au calme en hauteur, site des 3 lacs, ensemble immobilier comprenant 2 maisons, une d'environ 180 m² habitable de caractère, une autre de 55 m², en face double grange, garage, appentis sur un joli terrain arboré avec fruitiers de 1407 m² et ses 2 puits Coût annuel d'énergie de 5350 à 7280€ - année réf. 2021.*

290 **90** **F** **i**

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

Compagnie Régionale de l'Or

L'expert du rachat d'or & de bijoux

NOUS VALORISONS, VOUS ENCAISSEZ

- ✓ Jusqu'à 53 €/gr (selon carats, potentiel, volume et cours)
- ✓ Expertise gratuite et confidentielle
- ✓ Paiement immédiat sans plafond
- ✓ Tous bijoux et monnaies en métaux précieux

Renforcez votre apport personnel, valorisez au mieux vos : bijoux or, argent, platine inutiles (tous carats et pays, même anciens, cassés ou plaqués), monnaies or et argent ou de collection, débris, or dentaire, montres de luxe, montres et couverts en métaux précieux, lingots, diamants, etc. et prémunissez-vous du cambriolage !

DEFUS 2013
© 2013 clients

... Et aussi : Partage - Succession - Numismatique - Investissement

GUÉRET - 1 avenue Manouvrier
(Proche station Avia - Tous les jeudis et vendredis)

CHATEAUROUX - 9 rue Lescaoux
(Centre-ville - Face laboratoire Lescaoux
Tous les vendredis et samedis)

+ info : 06 61 57 68 20 ou 06 58 20 28 88
www.compagnie-regionale-de-lor.fr

INVESTISSEURS BIENVENUS !

LEPAUD **23 000 €**
20 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €
soit 15 % charge acquéreur



REF. 10986/643. Maison de bourg mitoyenne de chaque côté, élevée sur partie cave voutée, comprenant : Entrée par un petit garage avec coin chaudière, pièce à vivre ouvrant sur une chambre, une salle d'eau avec WC et espace cellier/débaras. Cave voutée dessous. Coût annuel d'énergie de 1140 à 1590€ - année réf. 2021.*

246 **93** **F** **i**

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

MORTROUX **136 000 €**
130 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 4,62 % charge acquéreur



REF. VD/238. MORTROUX maison entièrement rénovée, bien isolée classée en B, tout à l'égout, pompe à chaleur, surface habitable environ 108 m², cour goudronnée, terrain de 6661 m², potager fermé, dépendance, cave, appentis fermé. Ensemble très propre dans lequel vous pouvez poser vos valises Coût annuel d'énergie de 710 à 1020€ - année réf. 2021.*

103 **3** **B** **i**

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

NAILLAT **64 200 €**
60 000 € + honoraires de négociation : 4 200 €
soit 7 % charge acquéreur



REF. 1145. Maison en pierres à rénover, mitoyenne d'un côté sur terrain de 2224 m² compr: pièce principale, 1chbre / Etage : 2 pièces / Grenier / Anciens toits à porcs attenants / Garage construction en éléments préfabriqués / Grange indépendante et hangar en appentis - Exempté de DPE

DPE exempté **i**

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

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



REF. 1168. Pavillon élevé sur sous-sol complet sur terrain de 1786 m² comprenant : Couloir, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, WC Coût annuel d'énergie de 1940 à 2680€.*

414 **125** **G** **i**

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

DIVERS
DUN LE PAESTEL 59 400 €
 55 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 8 % charge acquéreur



Réf. 1161. Atelier/Hangar fermé d'env. 125 m² sur un terrain de 820 m² / Exempté de DPE

DPE exempté

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

Sud

MAISONS
LE CHAUCHET 37 940 €
 35 000 € + honoraires de négociation : 2 940 € soit 8,40 % charge acquéreur



Réf. 23010-112125. Maison comprenant une cuisine-SAM, wc, séjour-salon ; à l'étage : une pièce palière, 3 chambres, salle d'eau, WC et un bureau. Grenier et cave. En appentis hangar et cabanon. Garage avec grenier. Cour-terrasse et jardin clos avec puits. Travaux à prévoir. Non concerné par ERP.

DPE exempté

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

immo not

Consultez la tendance du marché immobilier et les conseils des notaires

MARSAC 106 000 €
 100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur



Réf. 10986/606. Maison T5 de 158 m² avec cave. TBE. 3 chambres. Garage et grenier. Terrain 1 141 m². Chauffage fuel. Coût annuel d'énergie de 2800 à 3830€ - année réf. 2021.*

225 69 E

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

HAUTE-VIENNE



Limoges et périphérie

MAISON
PANAZOL 167 620 €
 160 000 € + honoraires de négociation : 7 620 € soit 4,76 % charge acquéreur



Réf. 87056-690. Proche tous commerces, pavillon traditionnel de 71 m². Huisseries double vitrage, murs et combles isolés, tout-à-l'égout, chauffage central au gaz naturel avec chaudière à condensation. Coût annuel d'énergie de 1465 à 1981€.*

309 67 E

SCP COURIVAUD et LORIOT-CHEYRON
06 80 87 55 57
 evnego@orange.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 - Orias 07009022 - COBSP - MIOBSP - COA

immo not

Consultez l'annuaire pour trouver un notaire

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN AUTOCONSOMMATION - OFFRE D'AUTOMNE

SCANDALISÉ
 par vos factures d'électricité !?

INSTALLATION RAPIDE

Votre installation 3kWc pour 6 490€ TTC jusqu'au 30 novembre 2023*



DUALSUN

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** !

*pour une installation en monophasé de 6 panneaux DUALSUN de 500Wc avec micro onduleurs APSystems primé à l'autoconsommation déduite, sur présentation de cette publicité

LA PROPRIÉTÉ ACCESSIBLE !

Faites construire votre futur chez vous dans un environnement de choix !

PEYRILHAC, UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ !

- Située à 25 minutes de Limoges, à 15 min de la zone Nord et du Family Village
- La charme de la campagne à deux pas de la ville
- Lotissement situé à 5 minutes à pied du centre-bourg

14 TERRAINS À BÂTIR...

- De 625 à 1260 m²
- À partir de 30 000 €
- Entièrement viabilisés
- Libres de constructeur
- Lotissement connecté à la Fibre

... PROCHES DE TOUTES LES COMMODITÉS !

- Cabinet médical (médecins, ostéopathe, infirmiers...)
- École primaire
- Transports scolaires
- Commerces
- Clubs et complexes sportifs

Lot n°11: 685 m² / 33 000€
 Lot n°10: 625 m² / 33 000€
 Lot n°9: 625 m² / 33 000€
 Lot n°8: 625 m² / 33 000€
 Lot n°7: 625 m² / 33 000€
 Lot n°6: 645 m² / 33 000€
 Lot n°5: 1260 m² / 34 000€
 Lot n°12: 675 m² / 30 000€
 Lot n°13: 645 m² / 33 000€
 Lot n°2: 685 m² / 33 000€
 Lot n°3: 975 m² / 43 000€
 Lot n°4: 907 m² / 43 000€
 Lot n°14: 1050 m² / 48 000€
 Lot n°1: 690 m² / 40 000€

Seli

Le territoire, notre ambition.

31, avenue Baudin
B.P. 83973
87039 LIMOGES Cedex

05 55 10 43 00
seli@se-limousin.fr
www.se-limousin.fr

ST JUNIEN 307 400 €
290 000 € + honoraires de négociation : 17 400 €
soit 6 % charge acquéreur



Réf. 14757/77. Maison 3 chambres, 115 m² habitables sur sous sol complet et 13400 m² de terrain. Maison idéalement située sur un secteur calme de Saint Junien, composée de 3 chambres, d'un salon, d'un séjour, d'une grande cuisine équipée/aménagée avec une arrière cuisine et d'une salle de douches. Au sous-sol, une cuisine d'été, un garage, une cave et une salle de douches. Coût annuel d'énergie de 1337 à 1809€ - année réf. 2021.*

205 kWh/m².an
6 kWh/m².an

SCP RIFFAUD, GALINIER-GIRY et COULAUD
06 08 23 82 91
xaviermartin.notairesvictorhugo@gmail.com

Secteur Sud

MAISON

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



Réf. 87065/1. Maison en lotissement de 1977 de plein pied composée d'un rez-de-chaussée avec cuisine, salon-séjour, trois chambres, salle de bains, WC séparé garage et débarras. Terrain clos Coût annuel d'énergie de 1670 à 2310€ - année réf. 2023.*

252 kWh/m².an
76 kWh/m².an

SCP BUISSON-EXBRAYAT et FANANAS
05 55 58 37 37
catherine.exbrayat@notaires.fr

Secteur Ouest

MAISONS

ST BRICE SUR VIENNE 420 000 €
400 000 € + honoraires de négociation : 20 000 € soit 5 % charge acquéreur



Réf. 14757/114. Maison de 208 m² habitable sur 3416 m² de terrain composée au rez-de-chaussée d'une entrée, d'une salle de sport, d'une buanderie / cellier, d'une cuisine équipée / aménagée, d'un grand salon ouvert sur le séjour, de 3 chambres, d'une salle de bains et d'une salle de douches. A l'étage, une mezzanine, 1 chambre et un bureau. Côté extérieur, une grande terrasse de 215 m² avec piscine de 11 x 5, un garage / atelier et un porche pouvant abriter 2 voitures. Aucun travaux à prévoir, maison en excellent état. *Tout à l'égout. *Double vitrage. *piscine couverte (tunnel). *Parc arboré. *Portail électrique. *Cave. Coût annuel d'énergie de 3105 à 4201€ - année réf. 2021.*

248 kWh/m².an
8 kWh/m².an

SCP RIFFAUD, GALINIER-GIRY et COULAUD - **06 08 23 82 91**
xaviermartin.notairesvictorhugo@gmail.com

ST JUNIEN 260 000 €
250 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 4 % charge acquéreur



Réf. 14757/121. Proximité centre-ville, maison entièrement rénovée sur 593 m² de terrain, composée au rez-de-chaussée d'un garage, d'un espace buanderie, d'une cave et d'une pièce supplémentaire. A l'étage, une entrée, un salon, traversant, une salle à manger, une salle de douches avec WC, une penderie et une cuisine équipée / aménagée. Au second étage, une salle de bains avec WC, 4 chambres ainsi qu'une salle de douches avec WC. Côté extérieur, un garage double et un atelier. Aucun travaux à prévoir dans cette maison entièrement rénovée et très bien entretenue. Les plus : *Menuiseries PVC / alu double vitrage. *Tout à l'égout. *Toiture refaite. *Isolation par l'extérieur. *Electricité conforme. Coût annuel d'énergie de 1440 à 1948€ - année réf. 2021.*

147 kWh/m².an
28 kWh/m².an

SCP RIFFAUD, GALINIER-GIRY et COULAUD - **06 08 23 82 91**
xaviermartin.notairesvictorhugo@gmail.com

ST JUNIEN 267 280 €
257 000 € + honoraires de négociation : 10 280 €
soit 4 % charge acquéreur



Réf. 14757/119. Maison de 1910 située en centre-ville sur 311 m² de terrain avec garage. Au rez-de-chaussée, une cuisine avec espace repas, un séjour et un wc. A l'étage, trois chambres dont une suite parentale, un wc et une seconde salle de douches. Le dernier étage est entièrement aménageable. Coût annuel d'énergie de 1786 à 2416€ - année réf. 2021.*

264 kWh/m².an
45 kWh/m².an

SCP RIFFAUD, GALINIER-GIRY et COULAUD
06 08 23 82 91
xaviermartin.notairesvictorhugo@gmail.com

16 CHARENTE

MAISON

BRIGUEUIL 60 210 €
55 750 € + honoraires de négociation : 4 460 €
soit 8 % charge acquéreur



Réf. 14757/127. Maison de bourg située à proximité des commerces et seulement à quelques pas de l'école, composée au rez-de-chaussée d'une grande entrée avec placard, d'un espace bureau et d'une salle de douches avec WC. A l'étage, un dégagement, une cuisine équipée / aménagée et un salon / séjour lumineux. Au second étage, deux chambres et une salle de bains avec WC. * Double vitrage. * Tout à l'égout.

SCP RIFFAUD, GALINIER-GIRY et COULAUD - **06 08 23 82 91**
xaviermartin.notairesvictorhugo@gmail.com

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

- 570 A
- 71 à 110 B
- 111 à 180 C
- 181 à 250 D
- 251 à 330 E
- 331 à 420 F
- > 420 G

Logement énergivore

NOTAIRES
LIMOUSIN

Professionnels de l'habitat, de l'immobilier et autres...

Vous souhaitez qu'on parle de vous ?

- dans un article,
- une interview,
- un publiportage

Appelez **Denis Pouyadoux**
au **05 55 73 80 63**
dpouyadoux@immonot.com

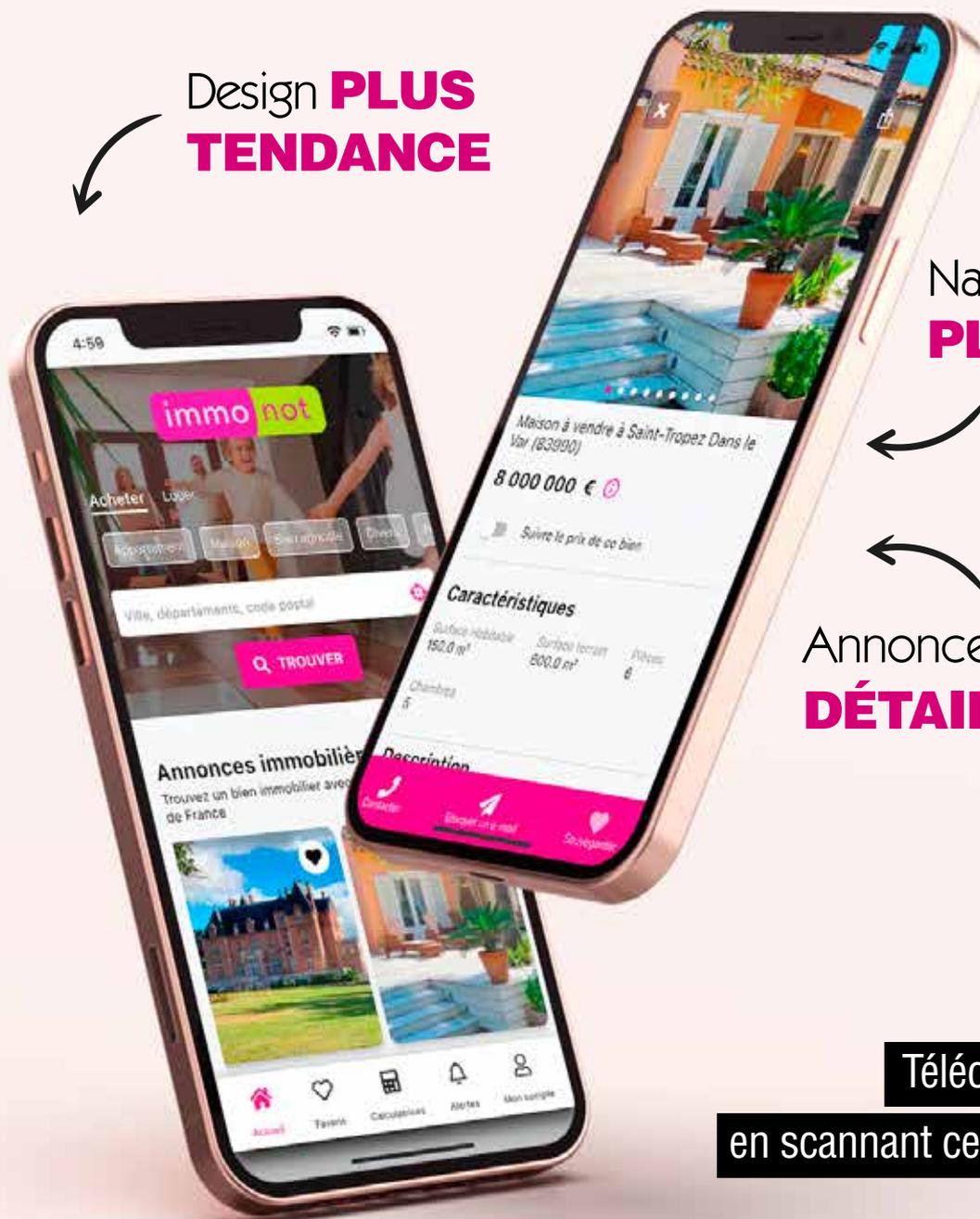
immo not

La meilleure appli pour trouver
LE BIEN DE VOS RÊVES !

Design **PLUS
TENDANCE**

Navigation
PLUS SIMPLE

Annonces **PLUS
DÉTAILLÉES**



Téléchargez-la

en scannant ce QR Code



Des annonces immobilières de notaires dans toute la France

COUP DE PROJECTEUR SUR LE NOUVEAU SITE 36H IMMO



Acheter

Vendre

Professionnels

Estimer mon bien

Actualités



Trouvez votre bien idéal
et participez à nos enchères.

Ville

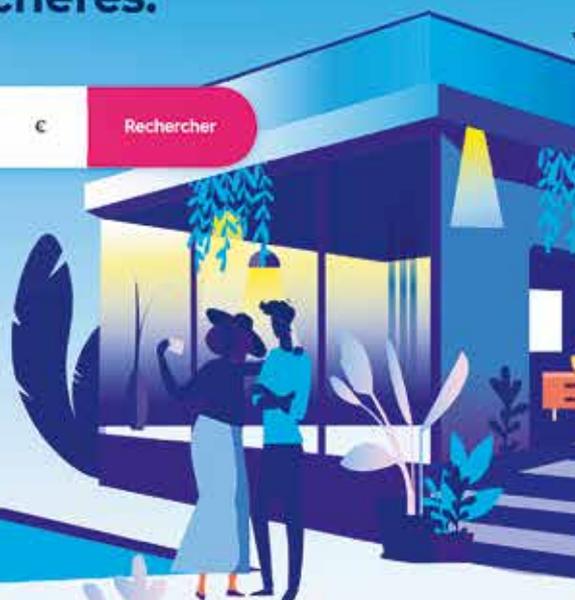
Pièces



Budget max

C

Rechercher



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

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



www.36h-immo.com

