

## ACHAT IMMOBILIER

**1<sup>er</sup> pas sur la pierre réussi  
avec mon notaire !**



p.24



p.24



p.24



p.25



p.28



p.29

immo not

La meilleure appli pour trouver  
**LE BIEN DE VOS RÊVES !**

**NOUVELLE  
APPLI**

Design **PLUS  
TENDANCE**

Navigation  
**PLUS SIMPLE**

Annonces **PLUS  
DÉTAILLÉES**

Téléchargeable gratuitement sur 



**Des annonces immobilières de notaires** dans toute la France



6

## SOMMAIRE



18

<b>FLASH INFO</b>	<b>4</b>
<b>DOSSIER</b> Achat immobilier : premier pas sur la pierre réussi avec mon notaire !	<b>6</b>
<b>MON NOTAIRE M'A DIT</b>	<b>10</b>
<b>VENTE INTERACTIVE</b>	<b>12</b>
<b>MON PROJET</b> 1 <sup>er</sup> achat immobilier, puisez dans les bonnes sources de financement !	<b>14</b>
<b>QUIZ</b>	<b>16</b>
<b>PATRIMOINE</b>	<b>18</b>
<b>CALENDRIER</b>	<b>19</b>
<b>IMMO VERT</b>	<b>20</b>
<b>INTERVIEW PHILIPPE TORRETON</b>	<b>22</b>

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

Cher	<b>24</b>
Nièvre	<b>26</b>
Indre	<b>27</b>

## LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web  
Toute l'offre  
immobilière  
des notaires



Le mobile  
Applications  
iPhone et Android



La tablette  
Application  
iPad



La vidéo  
immonot.tv



Les réseaux sociaux  
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**

Sortie du prochain numéro le **28 février 2022**

# ÉDITO



## Pierre en forme olympique !

**S'**il est un concurrent qui affiche une santé rayonnante, c'est bien notre Pierre ! Après avoir performé en 2021, le secteur aborde cette nouvelle année avec sérénité tant il a su capitaliser sur ses qualités. Revenons sur le parcours sans fautes de cet immobilier qui séduit tant de Français.

À force de rigueur, il enregistre des progressions régulières depuis la crise des « Subprimes » de 2008. Pour mémoire, il s'agit d'une bulle immobilière venue des États-Unis qui s'était accompagnée d'une grave crise financière... Des efforts largement récompensés depuis car de nombreux records n'ont pas manqué de tomber en 2021 :

- près de 1,2 million de transactions enregistrées sur 12 mois à fin 2021,
- prix moyen de 3 000 €/m<sup>2</sup> quasiment atteint pour l'ensemble des logements à l'échelle du territoire selon l'observatoire Meilleursagents,
- hausse de 9,4 % du prix des maisons en France sur 12 mois à fin décembre 2021 au regard des projections des notaires, basées sur les signatures d'avant-contrats.

Ces réussites, elles résultent des bons fondamentaux de notre Pierre qui permet de constituer un patrimoine tout en bénéficiant de l'effet de levier du crédit. Grâce à l'emprunt immobilier, 20 % de capital investi permet d'acquérir 100 % d'une valeur.

Les mois à venir se présentent sous les meilleurs auspices pour notre Pierre qui peut compter sur de sérieux atouts pour s'illustrer. Avec des crédits toujours très compétitifs autour de 1 %, les emprunteurs s'endettent à un taux négatif compte tenu d'une inflation de 2 % environ. De plus, la crise sanitaire ne fait qu'exacerber le désir de maison chez bien des Français !

Notre Pierre semble bien positionnée pour sortir vainqueur du match qui l'oppose aux autres placements. Plus que jamais, elle peut briguer le titre de valeur refuge. Un résultat que nous vérifierons à l'issue des événements qui vont jaloner 2022.

Enfin, notre Pierre peut compter sur l'engagement indéfectible des notaires pour progresser, tel un coach encouragerait ses joueurs.

**Christophe Raffailac**

craillelac@immonot.com

Rédacteur en chef



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

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

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

Tél. 05 55 73 80 28 Fax 05 55 73 36 43 **Diffusion** S. GOLFIER Tél. 05 55 73 80 01 **Iconographie** Fotolia Freepik (sauf mention autre) **Impression** FABRÈGUE - 87500

ST YRIEIX **Distribution** CIBLÉO - DPD - PUBLIC.A Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix

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

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

9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.





## #MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

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

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

## #ENCHÈRES

Votre plateforme pour vendre votre bien selon un système d'enchères en ligne :

**[36h-immo.com](http://36h-immo.com)**

Avantages : le vendeur choisit son acquéreur et le notaire sécurise la transaction.



## « Louer abordable » Plus rentable en 2022

Louer en appliquant un loyer inférieur aux valeurs de marché moyennant un avantage fiscal : c'est le principe du dispositif « Louer Abordable »

Avec la loi de finance 2022, l'abattement forfaitaire de 30 à 85 % sur les revenus locatifs se traduit par une réduction d'impôts.

## LOI CLIMAT

### Nouvelles conditions pour le bail de location

Les logements en location n'échappent pas à la vague verte qui déferle sur l'immobilier en 2022 !

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, tout contrat de bail d'habitation s'accompagne de nouvelles mentions. Il doit indiquer le montant des dépenses annuelles théoriques de chauffage et préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour réaliser cette estimation. Ces deux données figurent dans le diagnostic de performance énergétique qui doit obligatoirement être annexé au bail.

Pour les logements classés F et G, il faut indiquer que la consommation énergétique ne devra pas excéder, en 2028, le seuil de consommation correspondant à l'étiquette E.

Précisons que ces obligations ne concernent pas les contrats de location saisonnière.

## IMMOBILIER 2022

### Les nouveautés de l'année !

Cette nouvelle année s'accompagne de changements importants dans l'immobilier. Voici les nouveautés qui vont marquer 2022, notamment en matière de financement et d'environnement.

**Logements énergivores repérés.** À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022, un logement classé F ou G devra faire l'objet d'un audit énergétique complet en plus du DPE (diagnostic de performance énergétique). Ce document devra comporter un programme complet de travaux, une estimation du coût de la rénovation et des aides financières pour la financer.

**Accès au crédit plus encadré.** Le délai de remboursement des prêts ne doit pas excéder 25 ans. En cas de différé d'amortissement, lorsque la remise des clés intervient quelques mois après l'octroi du crédit, la durée peut atteindre 27 ans. Par ailleurs, le taux d'endettement passe de 33 à 35 % mais intègre le coût de l'assurance emprunteur.

**Éco-PTZ bonifié.** Dédiés aux travaux qui apportent un gain énergétique de 35 % et évitent à un logement le statut de passoire énergétique, l'Éco-PTZ voit son plafond passer de 30 000 € à 50 000 €. La durée de remboursement est éten-

due à 20 ans contre 15 auparavant.

**Taxe d'habitation mino- rée.** Pour les ménages les plus aisés, la baisse va se poursuivre avec une exonération de 65 %. Et en 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales sera supprimée pour tous.

**LMNP et LMP revisités.** Au-delà de 23 000 € de recettes, le statut LMP (loueur en meublé professionnel) s'applique. Ce qui entraîne une fiscalité différente avec le paiement de cotisations sociales mais l'imputation de déficit sur le revenu ou encore l'exonération de plus-value...

## EMPRUNTS IMMOBILIERS DES TAUX CADEAUX !

Malgré des règles légèrement durcies pour accéder au crédit (remboursement sur 25 ans maxi), les taux d'intérêt restent à leur niveau plancher. Toujours accommodantes, les banques permettent de s'endetter et de limiter le coût du crédit comme le révèle le dernier Observatoire Crédit Logement/CSA.

### Taux des crédits immobiliers en janvier 2022

*Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA*

Durée	Taux moyen
15 ans	0,86 %
20 ans	0,99 %
25 ans	1,13 %

## COURRIER

### Bien affranchi



Qu'il soit prioritaire ou non, le prix du timbre a augmenté au 1<sup>er</sup> janvier. Le timbre vert passe de 1,08 € à 1,16 €. Le timbre rouge (lettre prioritaire distribuée en 24 heures en France métropolitaine) est désormais de 1,43 € (contre 1,28 €). Pour une lettre recommandée R1, il vous en coûtera désormais 4,55 €. Le détail des différents tarifs est disponible sur le site : [www.laposte.fr/tarifs-postaux-courrier-lettres-timbres-2022](http://www.laposte.fr/tarifs-postaux-courrier-lettres-timbres-2022)

## LOCATION



### ENCADREMENT DES LOYERS De nouvelles villes...

En 2021, seules Paris, Lille, Lyon et Villeurbanne étaient concernées par l'encadrement des loyers. Désormais, ce sont pas moins de neuf communes de la structure intercommunale appelée « Est Ensemble » qui voient également leurs loyers encadrés, à savoir Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. D'autres communes telles que Bordeaux et Montpellier devraient les rejoindre courant 2022.



Pourcentage de Français prêts à quitter leur ville si la taxe foncière était amenée à augmenter sensiblement.

Source : sondage Poll&Rolls

## ÉTAT CIVIL

### Une proposition de loi pour faciliter le changement de nom

**C**haque année, plus de deux mille Français veulent changer de nom. Seul un tiers d'entre eux y parvient.

La procédure actuelle est longue et compliquée. Elle est même parfois en décalage avec l'évolution de la société et les préoccupations des personnes séparées ou des mères célibataires. Une proposition de loi va être présentée à l'Assemblée nationale en vue de faciliter les choses. Selon les explications du ministre de la Justice, si la loi est adoptée, elle permettra «*que l'enfant puisse porter, à titre d'usage, le nom de la mère, soit en ne portant que son nom, soit on*

*adjoindra le nom de la mère à celui du père, soit on modifiera l'ordre des noms de famille*». L'accord des deux parents sera nécessaire. À défaut, le juge sera saisi. Si l'enfant a plus de 13 ans, son accord sera également nécessaire. Les personnes majeures pourront elles aussi, une fois dans leur vie, choisir leur nom de famille pour garder celui de la mère uniquement, celui du père ou les deux dans l'ordre de leur choix. Un simple formulaire CERFA établi à la mairie suffira. Plus besoin de saisir un juge et de «*démontrer un intérêt légitime à changer de nom*».

## AUDIT ÉNERGÉTIQUE DES PASSOIRES THERMIQUES

### Reporté au 1<sup>er</sup> septembre

**L**es propriétaires de passoires thermiques auront un délai supplémentaire pour effectuer l'audit énergétique de leurs logements classés F ou G. Alors que la mesure devait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier, elle ne sera finalement mise en

place que le 1<sup>er</sup> septembre 2022. À compter de cette date, les acquéreurs de maisons ou de bâtiments classés F ou G disposeront, en complément de leur diagnostic de performance énergétique, d'un détail précis des travaux nécessaires pour réa-

liser une « rénovation performante par étape, permettant d'atteindre la classe B ».

Cet audit énergétique s'étendra aux logements classés E à partir de 2025 et à ceux classés D à partir de 2034.



# ACHAT IMMOBILIER

## *Premier pas sur la pierre réussi avec mon notaire !*

Certaines expéditions réclament un peu de préparation à l'instar de celle qui vous conduit dans votre premier logement. Embarquez aux côtés de votre notaire pour réussir votre 1<sup>er</sup> achat immobilier sur la terre et vous poser en toute sécurité.

par Christophe Raffailac



**L**es candidats prêts à embarquer pour un vol direct en direction de leur premier logement ne manquent pas ! On estime à 600 000 le nombre annuel de primo-accédants, cela représente un peu plus d'un acheteur sur deux. En effet, le volume de transactions conclues dans l'ancien à fin octobre 2021 sur 12 mois s'élève à près de 1,2 million, soit une hausse de 14,5 % par rapport à 2019. Des valeurs qui traduisent l'intérêt marqué des particuliers pour l'immobilier. Dans cette expédition qui incite de nombreux Français à se lancer dans leur premier achat immobilier, notons qu'ils se décident à passer à l'acte de plus en plus jeunes. L'âge moyen se situe en effet à 32 ans en 2021, selon une étude du blog. [comparimmoneuf.fr](http://comparimmoneuf.fr), contre 37 ans quelques années auparavant.

Autant de raisons qui incitent à s'informer sur l'accession à la propriété dès son entrée dans la vie active. Une tentation qui, sur fond de crise sanitaire, se voit largement tournée vers des logements offrant un extérieur pour s'aérer et proposant quelques mètres carrés supplémentaires pour télétravailler...

Voilà un projet qui réclame un peu de préparation dans un marché immobilier haussier. La hausse du prix des appartements en France devrait déjà atteindre 4,8 % et celle des maisons 9,4 % à fin 2021 selon les derniers chiffres présentés par les notaires de France.

Pas de fatalité pour autant puisque des opportunités existent pour tous les acheteurs motivés. À condition de prospecter aux côtés de leur notaire, tous les primo-accédants peuvent prendre possession de leur maison ou appartement avec sérénité et en toute sécurité !



### CHECKPOINT 1 : FINANCEMENT OPTIMISÉ

Le premier étage de la fusée pour accéder à son premier logement concerne le financement. Un envol d'autant plus facile à réussir que les taux d'intérêt des emprunts immobiliers font toujours du rase-motte. En effet, la valeur moyenne sur 20 ans se situe à 0,99 % selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA en novembre 2021. Reste à prendre en compte une nouvelle règle dans l'octroi des crédits depuis le 1<sup>er</sup> janvier qui limite le taux d'endettement à 35 % et la durée de remboursement à 25 ans.

Par ailleurs, s'ajoute le fameux PTZ, prêt à taux zéro, qui peut être accordé en fonction de la localisation géographique du bien. Voici deux leviers qu'il faut absolument actionner en ce début d'année pour financer son produit meilleur marché.

**Quels boosters ?** Quelques dispositifs servent à décupler le pouvoir d'achat immobilier. Une check list s'impose avant de voler vers son nouveau bien :

• **Le PTZ** : il sert à financer l'achat d'un logement neuf ou ancien situé dans les grandes agglomérations (zones A et B1) ou villes moyennes (zones B2 et C) avec des variantes comme le montre le tableau ci-dessous :

PART DU PRIX DU LOGEMENT FINANCÉ PAR LE PTZ	ZONES A ET B1 (Grandes villes)	ZONES B2 ET C (Villes moyennes et rural)
Logement neuf	40 %	20 %
Logement ancien avec travaux	-	40 %

Pour bénéficier du PTZ, il faut aussi que les revenus n'excèdent pas un plafond de ressources variable en fonction de la localisation du logement et du nombre d'occupants. Remboursable sur une durée de 20 à 25 ans, il peut donner droit aussi à un différé de 5, 10 ou 15 ans pour commencer à régler les mensualités.

“  
PROFITEZ  
DES TAUX  
D'INTÉRÊT  
PLANCHERS  
POUR  
ACHETER  
EN CE DÉBUT  
D'ANNÉE !

”  
➔



- **Le Prêt action logement** : réservé aux salariés du secteur privé, il se traduit par un prêt de 40 000 € à 0,5 % (hors assurance) sur 25 ans maximum.
- **Le PSLA** (prêt social location accession) : destiné à un achat dans le neuf, le PSLA donne la possibilité d'acheter le bien au terme d'une certaine durée de location (au minimum une année), tout en respectant les plafonds de ressources ci-dessous :

PLAFOND / NOMBRE D'OCCUPANTS	ZONES A ET B1	ZONES B2 ET C
2 personnes	45 589 €	32 914 €
4 personnes	59 263 €	42 187 €
5 et plus	67 600 €	46 291 €



#### LES BONNES PRATIQUES

- Mobiliser environ 10 % d'apport personnel.
- Faire valoir la bonne tenue de ses comptes bancaires.
- Partir sur un budget conforme à sa capacité d'emprunt.

#### CHECKPOINT 2 : LOGEMENT TRIÉ SUR LE VOLET

Une fois le plan de financement calé avec le banquier, le deuxième étage de la fusée consiste à explorer le marché pour trouver le bien tant convoité. Pas de mission impossible tant que la prospection s'effectue avec l'aide du notaire, plus particulièrement de son service immobilier.

**Quel procédé ?** Hommes et femmes de terrain, les négociateurs notariaux maîtrisent tous les rouages de la transaction. En tant que collaborateurs des notaires, ils disposent d'un accès privilégié à de nombreuses mises en vente liées aux séparations, successions et mariages... qui s'accompagnent de projets d'achat ou de vente. Par conséquent, ils accèdent en priorité aux informations concernant l'arrivée de nouveaux biens sur le marché. Ils peuvent constituer un fichier d'offres quasi exclusives et les proposer à la clientèle de l'étude. De plus, ce service spécialisé dans la négociation s'entoure de toutes les compétences juridiques de l'étude pour que la négociation se conclue dans les meilleures conditions.



#### LES BONNES PRATIQUES

- Convenir d'un rendez-vous avec un négociateur immobilier.
- Sélectionner les biens à visiter en fonction de ses priorités de recherche.

#### CHECKPOINT 3 : EMPLACEMENT APPROUVÉ

Tout le succès d'un achat repose sur la qualité de l'emplacement. Une condition clé pour que le bien se valorise dans le temps et se revende aisément. En effet, le parcours immobilier conduit à conserver son bien en moyenne durant 8 à 10 ans. Une donnée à prendre en compte puisque les projets de vie et objectifs professionnels conduisent bon nombre de ménages à bouger au bout de quelques années.

**Quels critères ?** La qualité de l'emplacement reste un élément déterminant. Cela conduit à prioriser les biens proposant transports, commerces et écoles à proximité s'il s'agit d'un appartement en ville. Pour une maison en campagne, les principales qualités reposent sur un bon accès autoroutier ou desserte par une ligne LGV. S'ajoutent bien sûr les services et commerces de première nécessité pour éviter de trop utiliser la voiture. Raison pour laquelle des villes comme Angers, Limoges ou Reims... voient arriver de nouveaux habitants séduits par des prix plus abordables que dans les grandes agglomérations comme Bordeaux ou Lyon.



#### LES BONNES PRATIQUES

- Définir ses besoins en termes de logement ou d'investissement.
- Réfléchir à l'emplacement du bien.

#### OFFRES IMMOBILIÈRES

Retrouvez les biens à vendre par les notaires sur le site **immonot** et dans votre **magazine**.

# “ LES NOTAIRES VOUS ACCUEILLEN POUR ÉTUDIER VOS PROJETS IMMOBILIERS ”

## CHECKPOINT 4 : PRIX ÉTUDIÉS

Face à l'envolée des prix de l'immobilier, bien des acheteurs peuvent être déboussolés ! Avec des hausses dans bien des secteurs géographiques, le pouvoir d'achat se réduit.... Selon la dernière note de conjoncture des notaires, les projections à fin janvier 2022 confirment la tendance à la hausse du prix des maisons anciennes. Elle devrait se situer autour de 9,6 % pour la province.

**Quel tarif ?** Dans ce contexte de tension immobilière, il importe de rechercher des biens qui s'affichent au réel prix du marché. Ce qui conduit tout droit dans les services immobiliers des études de notaires. Ces derniers s'emploient à évaluer les maisons, appartements, terrains... avant de les proposer sur le marché. Pour cela, ils utilisent une méthode dite « par comparaison » et commune à toute la profession qui consiste à définir la valeur d'un bien au regard des autres transactions réalisées dans le quartier pour un même type de bien, de surface et d'état...



### LES BONNES PRATIQUES

- Formuler une offre de prix réaliste au risque de voir le bien vous échapper...
- Montrer de la réactivité afin d'être prêt à acheter.



### LES BONNES PRATIQUES

- Consulter les biens à vendre par les notaires sur immonot et dans ce magazine.
- Contacter les études car des biens se négocient avant d'être publiés.

## CHECKPOINT 5 : ACCOMPAGNEMENT PRIVILÉGIÉ

S'il est un domaine qui exige de nombreuses précautions, c'est bien celui qui concerne la rédaction du compromis.

**Quels avantages ?** À cette ultime étape du projet immobilier, le notaire procède à un descriptif complet du bien objet de la transaction. Il tient compte des résultats des différents diagnostics immobiliers qui peuvent ou non affecter la bonne utilisation du logement. Enfin, le notaire prend soin de favoriser le devoir d'information du vendeur afin que toute la transparence nécessaire profite à cette transaction dans l'intérêt bien compris des deux parties.

Tous ces éléments figurent dans cet avant-contrat qui relève d'une extrême précision.





# 3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

## PROTÉGER SES BIENS DES CRÉANCIERS

### *Avec la déclaration d'insaisissabilité*

Être entrepreneur individuel, c'est prendre des risques ! Afin d'éviter une saisie de la totalité des biens, en cas de difficultés, la déclaration d'insaisissabilité est l'une des solutions que nous fait découvrir Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire.

#### 1 Qui peut profiter de biens insaisissables ?

La déclaration d'insaisissabilité reste possible pour toutes les personnes physiques qui sont immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Cela concerne aussi celles qui exercent une activité agricole ou indépendante. Ce dispositif est donc ouvert :

- aux entrepreneurs individuels, personnes physiques ;
- aux artisans, agriculteurs, commerçants, personnes exerçant une profession libérale, professionnels indépendants ;
- aux auto-entrepreneurs.

En revanche, les sociétés quelles qu'elles soient ne peuvent y prétendre. Cette déclaration n'est donc pas permise aux dirigeants de sociétés et à leurs associés.

Il s'agit de rendre certains biens immobiliers insaisissables, uniquement à l'égard des créanciers professionnels de l'entrepreneur et seulement pour les dettes professionnelles qui seraient nées après la publication de la déclaration.

#### 2 Quels sont les biens immobiliers concernés ?

Au départ, il ne s'agissait que de protéger la résidence principale de l'entrepreneur. Il fallait faire la démarche de la déclarer insaisissable par un acte fait par votre notaire.

Depuis la loi Macron de 2015, il existe une meilleure protection de la résidence principale puisqu'elle est automatique. Cette mesure est applicable à l'ensemble du bien à usage de résidence principale ou seulement en partie. C'est le

cas par exemple si vous avez votre atelier dans une partie de votre maison. Une partie est utilisée pour votre activité professionnelle et l'autre partie pour votre habitation.

Concernant les autres biens immobiliers, bâtis ou non, que l'entrepreneur n'a pas affectés à un usage professionnel, il sera possible de les déclarer insaisissables.

Cette déclaration doit impérativement être faite par acte notarié pour être opposable aux créanciers. Elle devra également être publiée au service de la publicité foncière et figurer au registre du commerce, répertoire des métiers ou faisant l'objet d'une insertion dans un journal d'annonces légales, selon les cas.

#### 3 Quelles sont les limites de cette protection ?

À noter qu'en pratique, on peut être amené à renoncer partiellement ou totalement à la déclaration faite à la demande des créanciers. En effet, si vous souhaitez faire un emprunt par exemple, vos possibilités seront limitées car vous aurez moins de garanties à offrir en cas de défaut de paiement.

Par ailleurs, les banques exigent souvent un engagement personnel du dirigeant sur ses biens propres, rendant alors la protection illusoire. L'administration fiscale a également le droit de saisir les biens immobiliers déclarés insaisissables en cas de manœuvres frauduleuses de l'entrepreneur ou de non respect répété de ses obligations fiscales.

PLUS

d'INFOS  
+

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

# DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

## Ses secrets...



Démembrer un bien immobilier, vous en avez déjà peut-être entendu parler, sans vraiment savoir de quoi il s'agissait. Quel est donc l'intérêt de cet outil juridique, à la fois pour les familles et les investisseurs ?

par Stéphanie Swiklinski

### **Le principe du démembrement de propriété**

Démembrer dans le domaine de l'immobilier consiste à diviser la propriété d'un bien immobilier en deux parties : la nue-propriété et l'usufruit. D'un côté, l'usus (le droit d'utiliser le bien) et le fructus (le droit d'en percevoir les fruits, les loyers) qui appartiennent à l'usufruitier. De l'autre côté, le nu-propriétaire peut disposer du bien (l'abusus). Ces droits sont certes indépendants l'un de l'autre, mais usufruitier et nu-propriétaire sont liés car l'accord des deux est indispensable pour céder la pleine propriété du bien. Le démembrement prend fin au décès de l'usufruitier. L'usufruit rejoint alors la nue-propriété pour reconstituer la pleine propriété.

### **Le démembrement pour faire un achat à moindre coût**

Dans le cadre d'un investissement immobilier neuf, le démembrement revient à céder temporairement l'usage du bien, en contrepartie d'une décote importante sur le prix d'achat (entre 30 et 50 %). Dans ce cas, un professionnel perçoit les revenus et supporte les charges pendant une période de 15 à 20 ans. Le financement peut s'effectuer bien entendu en recourant à un emprunt. En cas de transmission ou de donation, les droits éventuellement dus ne seront calculés que sur la valeur du bien sans l'usufruit. Cela permet ainsi d'investir dans la pierre avec une

décote, sans souci de gestion, tout en bénéficiant d'une fiscalité optimisée.

### **Le démembrement pour transmettre un patrimoine**

Quand on fait une donation, cela permet d'optimiser sa transmission de patrimoine, mais il faut se dessaisir du bien de son vivant. Avec un démembrement de propriété, vous pouvez donner à vos enfants, par exemple, uniquement la nue-propriété. Vous conservez ainsi l'usufruit votre vie durant et celle de votre conjoint (avec un usufruit réversible). Dans ce cas, vous gardez l'usage et les revenus du bien immobilier. L'avantage est également fiscal. En effet, la réunion de l'usufruit à la nue-propriété au décès du donateur ne donne pas lieu au paiement de droit de succession par les donataires.

### **Un outil à manier avec précaution**

La donation peut être remise en cause par l'administration fiscale si celle-ci considère que l'usufruitier n'en tire pas un réel avantage. C'est le cas si vous transmettez temporairement l'usufruit d'un bien à un de vos enfants, alors que ce dernier bénéficie de revenus confortables. Si l'administration considère que le seul intérêt était de soustraire le bien au paiement de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), vous courez le risque de vous faire redresser. Attention à la notion d'abus de droit. Depuis la loi de finances de 2019, cette

notion fiscale a été élargie et la procédure a été étendue aux opérations qui ont un motif « principalement fiscal » et non plus « exclusivement fiscal ». Les donations avec réserve d'usufruit ne sont toutefois pas concernées par la nouvelle définition de l'abus de droit mais elles sont à manipuler avec précaution. Par ailleurs, une note du Conseil d'analyse économique recommande une remise à plat totale des successions. L'assurance-vie et le démembrement de propriété sont dans le collimateur. Ainsi le CAE proposerait de supprimer les avantages fiscaux liés au démembrement de propriété. Encore une réforme qui va en méconter plus d'un !

### **PENSEZ À L'USUFRUIT TEMPORAIRE !**

La donation temporaire d'usufruit consiste à transmettre l'usufruit d'un bien productif de revenus pour une période de 3 ans au minimum afin d'aider un proche. Vous ne vous dépouillez pas de manière définitive ! L'usufruitier utilise le bien et en tire des revenus pendant une période limitée dans le temps. Les droits de donation ne sont dus que sur le montant de l'usufruit.

# 36 HEURES IMMO

## *Goûtez aux bienfaits de la vente en ligne !*

La vente immobilière s'apprécie désormais pour son interactivité grâce à « 36 heures immo ». Basée sur un système d'enchères en ligne, cette transaction ajoute une bonne dose de numérique. Il en résulte une négociation des plus pratiques et dynamiques.

Christophe Raffailac

**L**a négociation immobilière, à l'instar de nombreux services, se digitalise avec pour effet de réduire le délai de vente. En introduisant un principe d'enchères en ligne, elle réserve beaucoup plus de piment à toute transaction. Il en découle de la réactivité, de l'explosivité, de la sérénité que les vendeurs apprécient par dessus tout dès lors qu'ils y ont goûté. Découvrons tout ce qui fait le succès de cette recette « 36 heures immo » qui vient changer notre rapport à l'immobilier.

Programmée pour durer 36 heures, la vente réunit toutes les qualités pour faire craquer les enchérisseurs !

### ÉTAPES POUR VENDRE

- **Étape 1** : Je consulte mon notaire ou je clique sur le bouton « Vendeur » sur 36h-immo.com
- **Étape 2** : Je valide le prix de la 1<sup>re</sup> offre possible, prix minimum pour démarrer les enchères
- **Étape 3** : Je rencontre mon notaire pour signer un mandat exclusif
- **Étape 4** : Je mets à disposition mon logement pour la visite groupée
- **Étape 5** : Je sélectionne l'acquéreur en fonction du prix atteint et de son plan de financement

### 1<sup>er</sup> ingrédient DE LA RÉACTIVITÉ

Basée sur le rapprochement instantané des acquéreurs et vendeurs, la recette 36h-immo permet de signer en quatre à huit semaines seulement. De quoi faire saliver bien des propriétaires qui tardent à obtenir des offres de prix !

**La recette ?** Pour se concocter en si peu de temps, la vente 36h-immo autorise une large publicité du bien sur les sites immobiliers et dans les magazines spécialisés. Comme le produit fait l'objet d'un mandat exclusif de courte durée (de 8 semaines), cela lui donne de la primeur sur le marché et un réel intérêt auprès de la clientèle.

Temps de visite écourté également puisque les acquéreurs sont conviés à découvrir le bien à l'occasion d'une journée portes ouvertes. Cela évite de voir défiler d'éventuels acheteurs au fil des jours...

Ceux qui sont emballés n'ont plus qu'à se manifester et leur notaire chargé de la vente donne les codes pour accéder à l'espace sécurisé sur la plateforme www.36h-immo.com et participer à la vente à l'instar « T ».

**10 jours** suffisent pour une vente « flash » d'un bien dans un secteur prisé, grâce aux offres en ligne sur « 36h-immo »

### 2<sup>e</sup> ingrédient DE L'EXPLOSIVITÉ

Voilà une vente qui excite les papilles puisqu'elle promet un prix de vente plutôt dodu grâce aux conseils des notaires.

**La recette ?** Le secret de cette transaction « 36 heures immo » repose sur la mise à prix du bien. Ni trop coté, ni sous-évalué, il faut le proposer légèrement en dessous de son prix du marché, histoire de mettre en appétit les acheteurs !

Pour déterminer le tarif, le notaire réalise une expertise immobilière tenant compte de toutes les caractéristiques du bien. Une fois cette « valeur de présentation » fixée, la maison ou l'appartement peut être proposé à la vente durant une période donnée. Les offres peuvent commencer en réunissant tous les candidats acquéreurs par écrans interposés. Chacun valide un prix d'achat en ajoutant à chaque fois un pas d'enchère, comme dans une salle de vente. Jusqu'à la dernière seconde de cette étape de 36 heures, les offres s'enchaînent avec suspens. D'un côté les acquéreurs témoignent de leur appétit pour obtenir le bien et de l'autre le vendeur se délecte du prix qui gonfle à vue d'œil.

# TÉMOIGNAGE

**Nathalie D.** - Vendeur d'un appartement à Limoges



*s'emballent... Bien qu'en réalité, nous n'avions aucun risque en tant que vendeur puisque le système est sécurisé par un notaire et qu'il y a un prix de réserve. Dans notre cas, nous avons été très satisfaits du prix atteint. Cerise sur le gâteau, les acquéreurs sont un jeune couple très sympathique !*

## EN QUOI CETTE FORMULE A BIEN RÉPONDU À VOS ATTENTES ?

*Les acquéreurs étaient ravis et nous aussi... C'est un système qui permet d'aller très vite. Tout est transparent puisque vous savez à l'avance le nombre de personnes intéressées par votre bien. J'ai apprécié le professionnalisme de l'équipe qui a su nous mettre en confiance tout au long du processus (très court :) !*

*Propos recueillis en janvier 2022*

## POURQUOI AVEZ-VOUS CHOISI « 36H-IMMO » POUR VENDRE VOTRE APPARTEMENT ?

*Nous étions très pressés de vendre. Notre fille ayant terminé ses études à Limoges fin mai, nous voulions négocier son appartement dans un délai très court pour pouvoir toucher le marché des étudiants ou des personnes qui auraient eu une mutation professionnelle. En bref, nous voulions vendre en un mois. J'étais un peu sceptique au départ car ce délai me semblait irréel ! L'équipe de 36 heures immo s'est occupée de tout : de la mise en valeur du bien, des photos, de la communication de l'offre sur différents médias, des visites...*

## QU'AVEZ-VOUS RESENTI DURANT LA PÉRIODE DES OFFRES ?

*Une belle montée d'adrénaline à la fin quand les enchères en ligne*

## APPARTEMENT VENDU à Limoges (87)



Dans certains cas, il peut dépasser de 50 % la « première offre possible ». Pas de panique si le soufflé ne monte pas ! Le vendeur convient d'un « prix de réserve » avec le notaire, ce qui bloque la vente si ce seuil n'est pas atteint. De même, le vendeur se réserve la possibilité de choisir l'acheteur selon la qualité de son plan de financement et pas seulement au regard du dernier prix proposé.

### 3<sup>e</sup> ingrédient DE LA SÉRÉNITÉ

La vente « 36h-immobilier » peut se savourer sans risquer de mauvaises surprises. Tous les ingrédients sont réunis pour que le vendeur apprécie cette transaction.

**La recette ?** Plusieurs éléments permettent de négocier en toute sécurité. Les acheteurs présentent une simulation bancaire qui atteste de leur capacité à financer le bien.

Par ailleurs, le notaire supervise la vente depuis la prise de mandat jusqu'à la signature de l'acte. Ce qui le conduit à rédiger le compromis de vente en tenant compte de toutes les particularités du bien, tout en réunissant les différents diagnostics immobiliers.

Enfin, la plateforme « 36h-immobilier » met à disposition une hot-line pour que l'espace personnel procure une sécurité hors pair !

Il vous reste à tester 36h-immobilier, il y a fort à parier que vous allez l'approuver !

### CONTACT UTILE !

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

## ÉTAPES POUR ACHETER

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

# 1<sup>ER</sup> ACHAT IMMOBILIER

## *Puisez dans les bonnes sources de financement!*

Pour tous ceux qui envisagent d'accéder à la propriété, il faut actionner tous les leviers au plan financier. Outre l'épargne disponible, le recours à des crédits dédiés permet de faire jaillir toutes les liquidités nécessaires pour réussir son premier achat immobilier.

par Marie-Christine Ménoire

### SOYEZ IRRÉPROCHABLE

Attention aux trois derniers relevés de compte ! Ce sont eux qui vont permettre à la banque d'analyser la façon dont vous gérez vos finances. Évitez les défauts de paiement et les découverts... Une banque préférera quelqu'un qui gère bien ses finances plutôt qu'une personne ayant de gros revenus, mais qui n'arrive ni à épargner ni à « boucler » ses fins de mois.

**D**evenir propriétaire pour la première fois fait naître de multiples interrogations. Notamment au niveau financier. Quel budget pouvez-vous consacrer à ce projet sans vous « priver » par ailleurs ? Pour faire le point sur vos finances, il est indispensable d'établir un plan de financement et de suivre quelques règles de base.

#### Des limites à ne pas dépasser

Rien ne sert de voir trop grand. Vous devez pouvoir financer votre achat immobilier sans y consacrer toutes vos économies et revenus. Pour savoir quel budget consacrer au prêt, sans se priver ni s'endetter, il est indispensable de faire vos comptes et de recourir à la bonne vieille méthode des colonnes recettes/dépenses. La première sera consacrée aux revenus mensuels réguliers et sûrs. La seconde aux charges mensuelles récurrentes (crédits à la consumma-

tion, pensions versées...). Cela permettra d'établir la capacité d'endettement, c'est-à-dire l'argent qu'il est possible de mobiliser tous les mois pour rembourser le prêt immobilier.

Selon les nouvelles directives du Haut conseil de stabilité financière (HCSF), cette somme ne doit pas dépasser 35 % des revenus mensuels.

#### Un apport personnel sera bienvenu

Bien qu'aucun texte ne l'exige, un apport personnel est le petit « plus » qui va tout changer. Il peut être constitué par votre épargne personnelle (Plan d'Épargne Logement...), une donation, un héritage, la vente d'un bien immobilier...

Plus l'apport est important, plus vous aurez d'arguments pour négocier avec la banque et plus le taux sera intéressant. Les banques apprécient entre 10 et 20 % d'apport.



Montant maximum retenu pour l'opération				
Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et +	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Pensez-y ! Certains prêts aidés permettent de « gonfler » le montant de votre apport personnel (PTZ, prêt Action Logement...).

## Faites une demande de prêt à taux zéro

Être primo-accédant représente un avantage de poids. Vous pouvez financer une partie de votre acquisition à l'aide d'un prêt immobilier sans frais de dossier ni intérêts. C'est le fameux PTZ, prorogé jusqu'à fin 2023.

En 2022, le PTZ est réservé à l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, quelle que soit sa localisation, ou à l'achat d'un logement ancien avec travaux, mais uniquement dans les zones B2 et C, les moins denses en population. Le montant du PTZ est déterminé en fonction du montant de l'opération, lequel est multiplié par une quotité.

Le montant retenu pour le calcul est plafonné, et ses plafonds diffèrent selon les zones géographiques.

La quotité est également variable, selon la zone et le type de bien acheté.

## Un prêt ce n'est pas que des mensualités

Un prêt immobilier ne se résume pas à des mensualités à rembourser chaque mois.

Son coût ne peut être justement évalué sans inclure différents frais incontournables. C'est ce qu'on appelle le Taux Annuel Effectif Global (TAEG). Entrent dans cette catégorie les assurances décès-invalidité et l'assurance perte d'emploi.

N'oubliez pas les frais de dossier (en principe entre 1 et 1,5 % du capital emprunté) et les garanties de prêt (hypothèque, privilège de prêteur de deniers ou caution).

Dans vos calculs prévisionnels, pensez à intégrer les frais liés à l'acquisition : frais d'actes, impôts locaux, frais de déménagement, assurance du logement...

## Quand comparaison peut être raison

Contrairement au proverbe qui veut que « comparaison n'est pas raison », faire le tour des banques peut vous aider à faire le bon choix.

Chaque contrat de prêt, voire chaque établissement prêteur, aura ses spécifi-

cités qui feront peut-être la différence. Il n'est pas inutile de comparer notamment le TAEG, les possibilités et modalités pour augmenter ou diminuer le montant des mensualités, les conditions d'un remboursement par anticipation, les frais de tenue de compte...

Réfléchissez aussi au « type » de taux qui vous correspond le mieux.

Si vous êtes du genre à préférer la sécurité, un prêt à taux fixe vous conviendra parfaitement.

Dès la signature du prêt, vous connaîtrez le taux applicable qui ne variera pas jusqu'à la fin du prêt. Avec un prêt à taux variable (ou révisable), le taux d'intérêt est revu périodiquement, en général chaque année à la date anniversaire du prêt, en fonction de l'évolution d'un indice de référence.

Pour limiter les risques liés à la hausse des taux, privilégiez un prêt à taux variable « capé », qui ne pourra pas varier au-delà d'une certaine limite.

## Avez-vous pensé au courtier ?

Si vous manquez de temps pour faire le tour des banques, vous pouvez bénéficier de l'expertise d'un courtier. Il comparera les taux proposés et vous conseillera pour monter votre plan de financement.

**CBS CONSEILS**  
**COURTIERS EN CREDITS & ASSURANCES**  
DOMMAGES - PLACEMENTS - PRÉVOYANCE - SANTÉ

**CRÉDIT IMMOBILIER**

- Projet immobilier
- Prêt travaux
- Rachat de soufte
- Renégociation de taux
- Financement professionnel et agricole

**RACHAT DE CRÉDITS**

- Locataires
- Propriétaires

**PARTICULIERS ET PROFESSIONNELS**

**ACCÉDEZ À VOS ENVIES !**

65 av d'Argenton 36000 CHATEAUROUX **Tél. 02 54 07 38 95**  
**www.cbsconseil.com**

# VENDEURS

Êtes-vous prêts à négocier votre bien haut la main ?

par Marie-Christine Ménoire

Vendre ne s'improvise pas. Pour que la transaction se passe dans les meilleures conditions, votre notaire vous rappelle quelques règles de base à l'aide de ce quiz.

1

## RÉDIGER UN AVANT CONTRAT C'EST :

- A. Un simple papier de plus sans conséquence juridique.
- B. Un document qui formalise les conditions de la future vente et engage les parties.



2



## LES DIAGNOSTICS SONT À LA CHARGE :

- A. Du vendeur qui les réunit dans un dossier de diagnostics techniques.
- B. De l'acheteur qui doit les remettre au notaire lors de la signature de l'acte de vente.

3



## LA GARANTIE DES VICES CACHÉS JOUE ENCORE APRÈS LA VENTE

- A. Une fois la vente signée, le vendeur est déchargé de toute responsabilité.
- B. La garantie peut encore jouer à certaines conditions.

# 4



## JE VENDS MA RÉSIDENCE PRINCIPALE, JE VAIS PAYER UNE PLUS-VALUE

- A. Cet impôt concerne toutes les ventes immobilières.
- B. La résidence principale est exonérée.

# 5



## JE VEUX VENDRE MON APPARTEMENT MAIS IL EST OCCUPÉ PAR DES LOCATAIRES

- A. Je dois attendre la fin du bail.
- B. Je peux le vendre malgré tout.

## RÉPONSES

- Question 1 : **RÉPONSE B.** L'avant-contrat constitue un document essentiel qui fixe les termes de l'accord entre le vendeur et l'acquéreur. Sur le bien et le prix mais aussi sur d'autres éléments du contrat de vente (conditions suspensives d'obtention du financement, délai prévisionnel de signature...).
- Question 2 : **RÉPONSE A.** C'est le vendeur qui doit remettre à l'acquéreur le dossier de diagnostics techniques réunissant toutes les informations essentielles sur l'état du logement, lors de l'avant-contrat ou de la signature de l'acte de vente.
- Question 3 : **RÉPONSE B.** La garantie des vices cachés peut être invoquée si le vice existait avant la vente mais était impossible à détecter à l'œil nu. Il doit rendre le logement impropre à sa destination ou en diminuer l'usage à tel point que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou moins cher.
- Question 4 : **RÉPONSE B.** La vente de la résidence principale fait partie des cas d'exonération au même titre, par exemple, que la vente d'un bien détenu depuis au moins 30 ans.
- Question 5 : **RÉPONSE B.** Le fait d'avoir des locataires n'est pas un obstacle pour vendre. Le propriétaire peut donner congé aux locataires avant de mettre en vente son logement, ou vendre sans leur donner congé, en trouvant un acquéreur intéressé à l'idée d'acheter un bien déjà loué.
- Question 6 : **RÉPONSE B.** Le rédacteur du contrat est le plus souvent le notaire de l'acheteur et c'est chez lui que sera signé l'acte. Mais rien n'interdit au vendeur d'être accompagné par son propre notaire.

# 6



## JE PEUX PRENDRE LE NOTAIRE DE MON CHOIX POUR SIGNER L'ACTE DE VENTE

- A. L'acte de vente doit être signé chez le notaire du vendeur.
- B. Peu importe. L'essentiel c'est qu'un notaire soit présent.

## VOTRE SCORE

- **4 à 6 BONNES RÉPONSES.** La vente immobilière n'a pas beaucoup de secret pour vous. Vous êtes prêt à franchir le pas.
- **2 à 3 BONNES RÉPONSES.** Vous avez de bonnes bases même si certains points restent à approfondir. Votre notaire est là pour ça.
- **0 à 1 BONNE RÉPONSE.** Espérons que ce quiz vous aura aidé à y voir plus clair. Pour approfondir le sujet, prenez rendez-vous chez le notaire ou consultez le site immonot.

# Clés pour vérifier la solvabilité de son futur locataire

En cas de location, le principal souci du bailleur concerne la solvabilité du futur locataire. Et s'il ne payait pas ses loyers ? Voici quelques précautions à prendre avant de signer le bail.

par Stéphanie Swiklinski

## Clé n°1 JUSTIFICATIFS EXIGÉS

Depuis 2015, la loi fixe une liste limitative des pièces que l'on peut demander au candidat locataire. Si vous exigez des documents « hors liste », vous vous exposez à payer une amende de 3 000 euros.

Attention, ces pièces ne peuvent être demandées que si le logement est loué vide ou en meublé. Il doit par ailleurs constituer la résidence principale du locataire.

Cela ne fonctionne donc pas pour la location de résidence secondaire. Ce que peut demander le bailleur :

- une seule pièce justificative d'identité en cours de validité au moment de la demande et comportant la photographie et la signature du titulaire ;
- copie des 3 derniers bulletins de salaire ;
- dernier avis d'imposition surtout si la personne n'est pas salariée (cela permet de vérifier les sources de revenus ;
- attestation employeur pour savoir si la personne est en CDD ou en CDI et/ou copie du contrat de travail ;
- certificat de l'ancien bailleur attestant qu'il était à jour dans le paiement de ses loyers ;
- un relevé d'identité bancaire.

## Clé n°2 RÈGLE DES REVENUS 3 FOIS SUPÉRIEURS AU LOYER

Afin de sélectionner au mieux vos candidats à la location, vous pouvez « filtrer » pour éviter les risques d'insolvabilité. Histoire de mettre toutes les chances de son côté pour que le loyer soit payé chaque mois, il est préconisé que le futur locataire ait des revenus 2,5 voire 3 fois supérieurs au loyer.

Cette règle est à voir au cas par cas. Un étudiant par exemple n'aura pas forcément de revenus mais le cautionnement de ses parents.

Le risque d'impayé est alors amoindri.

## Clé n°3 CONTRÔLE DES JUSTIFICATIFS

Aujourd'hui, nombre de locataires indéclicats n'hésitent pas à falsifier les documents pour trouver un appartement, surtout en secteur tendu. Propriétaires, ouvrez l'œil ! Exigez de voir les originaux des bulletins de salaire, par exemple, car il est très facile de se procurer des faux documents en quelques clics !

Connaissez-vous le SVAIR ? L'administration fiscale a mis en place le Service des Vérifications des Avis d'Impôts sur le Revenu (SVAIR) afin

de permettre à tout bailleur de vérifier l'authenticité de l'avis d'imposition du potentiel locataire.

Cette vérification se fait en saisissant les identifiants fiscaux du contribuable, candidat à la location. Son avis d'imposition apparaît à l'écran... il n'y a plus qu'à comparer.

## Clé n°4 GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Comme il vaut mieux prévenir que guérir, souscrire une assurance GLI (garantie loyers impayés) permet aux propriétaires de se protéger non seulement des risques de loyers impayés, mais aussi des éventuelles dégradations sur le bien objet de la location.

Mais cette garantie a un coût ! Action logement propose aussi la garantie Visale qui est un service gratuit de garantie de paiement des loyers, mais encore faut-il y être éligible.

## Clé n°5 DEMANDE DE CAUTION

Se porter caution, c'est payer à la place du débiteur (le locataire) en cas de défaillance de ce dernier.

En demandant à votre locataire une caution de la part d'un proche, vous limitez les risques, sauf si la caution est elle-même insolvable.

# PROJETS IMMOBILIERS

## Tirez les plans jusqu'en 2024!

L'immobilier nécessite de se projeter pour mener à bien ses projets. Voici quelques échéances qui vont vous aider à caler vos prochaines acquisitions, transactions ou rénovations !

Christophe Raffailac

Ce début d'année s'accompagne de quelques nouveautés dans le secteur de l'immobilier. Pour ne pas manquer les dates clés, la chronologie ci-dessous indique les grands changements qui vont intervenir dans les deux ans, jusqu'au 31 décembre 2024. Force est de constater que de nombreuses mesures concernent le respect de l'environnement puisque les logements les moins vertueux au plan de leur consommation énergétique vont se voir progressivement pénalisés.

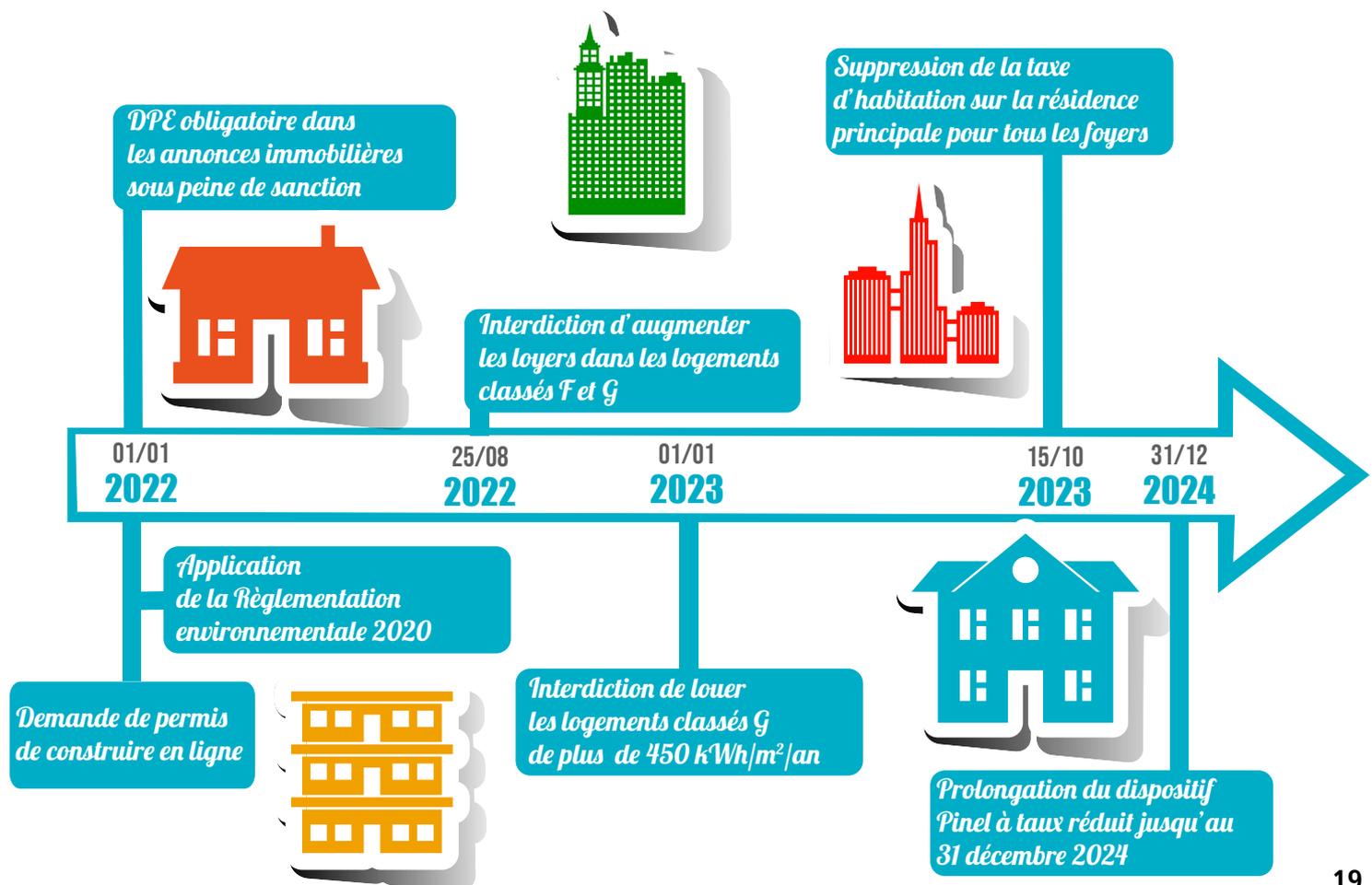
### L'IMMOBILIER PASSE AU VERT !

Issues de la loi Climat et Résilience, les mesures visent surtout les logements énergivores.

**Objectif** : il faut accentuer encore plus la lutte contre les passoires thermiques. Cela concerne en effet les logements classés F et G lors de l'établissement du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Pour preuve, les loyers de ces passoires thermiques (logements classés F et G) seront gelés à compter du 25 août 2022. À horizon 2025, la mise en location des biens classés «G» devien-

dra interdite, avant d'impacter les logements notés «F» en 2028.

Pour les propriétaires bailleurs, cela suppose d'entreprendre des travaux d'isolation des murs par l'intérieur ou l'extérieur, de remplacement des fenêtres, d'installation du double vitrage ou encore de réduction des ponts thermiques au niveau des sols et plafonds... Des travaux qui peuvent être financés pour partie grâce au dispositif «*Ma prime rénov*». Cela devrait permettre de réduire de 30 % les émissions de gaz à effet de serre nationales d'ici à 2030.



# INSTALLER SA PROPRE ÉOLIENNE

Ça ne manque  
pas d'air!



L'énergie renouvelable n'est pas réservée qu'aux professionnels. Pourquoi ne pas installer une éolienne dans votre jardin pour devenir votre fournisseur d'énergie verte ?

Par Stéphanie Swiklinski

## Une éolienne pour une autoconsommation énergétique

Pour les ménages désireux de s'engager dans la transition énergétique, il est aujourd'hui possible de réduire son impact carbone en ayant recours, par exemple, à de l'électricité d'origine éolienne. Certains fournisseurs le proposent, mais pourquoi ne pas carrément investir dans une éolienne domestique ? L'objectif avec ce type d'éolienne n'est pas de revendre de l'énergie mais plutôt de l'autoconsommer pour faire des économies. Les éoliennes domestiques, qui mesurent moins de 50 mètres de haut, sont des modèles réduits de leurs grandes soeurs que vous voyez dans les plaines de certaines régions, adaptées aux besoins des particuliers. L'énergie du vent vous permet alors de bénéficier d'une énergie électrique

à la fois propre, inépuisable et gratuite. Positionnée sur un pignon ou sur un mât, il en existe de différentes sortes et de différentes puissances. Toutefois, avant de vous lancer, vous devez vous assurer que passer au petit éolien est un choix vraiment rentable pour vous. Il faudra ainsi prendre en compte :

- **L'exposition** au vent de votre terrain et votre région d'habitation.
- **Son coût total** : achat, pose, crédit d'impôt, TVA, etc.
- **Sa production d'électricité** possible : sa puissance et le potentiel venteux de son emplacement.
- **Votre consommation énergétique** moyenne à l'année : nombre de kWh consommés.
- **Le montant de vos factures d'électricité** à l'année.
- **Le rachat éventuel de l'électricité** produite en surplus par votre éolienne.

## Peut-on installer son éolienne domestique où l'on veut ?

Évidemment, pour que votre projet d'autoconsommation soit une réussite, votre terrain doit être exposé au vent et vous devez être éloigné de câbles aériens pour éviter les accidents.

Il existe par ailleurs des endroits où il est interdit d'implanter une éolienne. Il s'agit :

- **des zones protégées** comme les réserves naturelles,

- **des zones militaires,**
- **des immeubles ou sites classés** ou inscrits au titre des monuments historiques ou dans les zones de protection entourant les édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Une distance minimale doit aussi être respectée concernant la limite de propriété. Une éolienne de moins de 50 mètres doit respecter une limite égale à la moitié de sa hauteur (3 mètres est le minimum), sauf disposition plus restrictive du plan local d'urbanisme. Si votre éolienne domestique fait moins de 12 mètres, vous pouvez l'installer sur votre terrain, sans faire une déclaration de travaux ou une demande de permis de construire.

En revanche, si sa hauteur est comprise entre 12 et 50 mètres, vous devrez obtenir un permis de construire et effectuer une déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

## CONSEIL AVANT DE SE LANCER



*N'hésitez pas à contacter votre mairie pour savoir si votre terrain peut accueillir une éolienne, dans quelles conditions et quelles sont les formalités à accomplir.*



# CHECK LIST

## RÉNOVATION

### LA BOÎTE À OUTILS DE VOS AIDES EN 2022

La rénovation énergétique est plus que jamais une priorité. Création d'une agence spécifique, revalorisation des plafonds... Voici quelques outils incontournables pour entreprendre des travaux en 2022.

**1 L'ÉCO PTZ.** Dédié aux travaux qui apportent un gain énergétique minimum de 35 %, il se traduit par un prêt à taux zéro de 50 000 € remboursable sur 20 ans.

**2 MAPRIME RÉNOV'.** Destinée à financer les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement, cette aide se traduit par le versement d'une prime calculée en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux.

**3 MAPRIME RÉNOV' SÉRÉNITÉ.** Pensé pour les ménages à faible pouvoir d'achat, ce dispositif donne lieu à une indemnisation de 50 % du coût ht des travaux pour les revenus très modestes ou 35 % ht pour les revenus modestes.

**4 LE PRÊT AVANCE RÉNOVATION.** Imaginé pour faciliter les travaux, il s'agit d'un prêt hypothécaire permettant de recevoir une avance et de ne rembourser qu'au moment où le bien se vend ou se transmet lors d'une succession. Garanti par l'État à 75 %, il s'adresse aux ménages modestes ne pouvant facilement accéder au crédit. Seuls le Crédit Mutuel et la Banque postale le proposent.

**5 LA TVA À 5 %.** Accordée pour favoriser la rénovation énergétique des logements de plus de 2 ans, cette TVA s'applique pour les travaux autorisant des économies d'énergie. Il peut s'agir de dépenses qui touchent l'isolation thermique ou qui concernent des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

**6 FRANCE RÉNOV'.** Né de la fusion du réseau « Faire » de l'Ademe et du service « Point Rénovation Info Service » de l'Anah, ce nouveau guichet unique vise à « informer, conseiller et accompagner dans les rénovations énergétiques ». Constitué d'un site internet, d'un numéro unique et d'un réseau de 450 guichets, s'ajoute le dispositif « Mon Accompagnateur Rénov » et ses 6 000 conseillers.



Pour plus de détails sur les aides à la rénovation, vous pouvez consulter les sites <https://www.anah.fr/> ou [www.france-renov.gov.fr](http://www.france-renov.gov.fr)

Coup de projecteur sur l'auteur

# Philippe Torretton

Sur les scènes de théâtre, les plateaux de cinéma et même les salons littéraires, Philippe Torretton enchaîne les rôles avec succès ! Des récompenses méritées pour cet acteur et auteur talentueux qui s'est confié avec passion et vision à immonot, à l'occasion de la Foire du livre de Brive.

Par Christophe Raffailac



© Astrid di Crollanza

“ D'où vient cette passion pour écrire ?

**Philippe TORRETON** : du théâtre, puisque c'est l'oralité de la scène qui m'a amené à apprivoiser la langue française et à oser écrire.

“ Dans quel univers nous transportez-vous dans votre dernier roman ?

**Philippe TORRETON** : c'est la France de l'entre deux guerres qui se trouve plongée dans un univers de résilience. On y fait la rencontre d'un homme, Jean, qui cherche à tourner la page de cette époque meurtrière et à vivre une belle histoire d'amour avec Alice. Un récit qui se déroule en Provence, en présence d'un mystérieux berger qui plante des arbres...

“ Quels sont vos projets ?

**Philippe TORRETON** : je suis en train de tourner un film de télévision avec Fabien ONTENIENTE à la caméra dans « Les Enfants des Justes ». Il s'agit d'une adaptation du roman de Christian SIGNOL, avec Gérard LANVIN et Mathilde SEIGNER. Sinon, je me produis dans la pièce « La vie de Galillée ». Je prépare aussi une comédie musicale, « Nous y voilà ». Aux côtés de Richard KOLINKA et Aristide ROSIER, nous allons nous produire sur la scène de la Comédie des Champs Élysées à partir de janvier 2022. Suivra une autre pièce au printemps, « Tout mon amour », de Laurent MAUVIGNIER avec Anne BROCHET.

“ Comment aimez-vous vous ressourcer ?

**Philippe TORRETON** : en ne faisant rien, car j'apprécie de rester chez moi, tranquille !

“ Pensez-vous que nous prenons les bonnes décisions environnementales ?

**Philippe TORRETON** : il faut arrêter d'étendre les villes et les densifier en construisant en hauteur. À défaut, nous puisons dans les parcelles agricoles et nous mettons à mal la bio-diversité en favorisant l'installation de zones commerciales et pavillonnaires. Il faut inciter les gens à revenir vivre au cœur des villes et permettre aux territoires urbains et ruraux de retrouver leur vraie vocation.

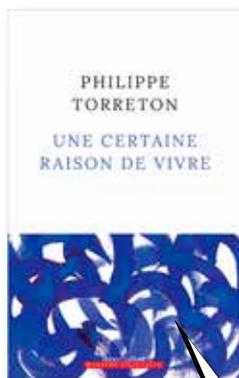
“ Comment faut-il adapter le logement ?

**Philippe TORRETON** : il faut encourager la rénovation énergétique des logements car je pense que la plus grande source d'énergie repose sur l'économie d'énergie. Si nous étions plus respectueux, nous ne serions pas contraints de trouver en urgence des alternatives au pétrole et au gaz. Cette transition énergétique doit être une occasion d'améliorer le niveau de vie des Français. S'ils disposent de logements à hautes qualités environnementales, les foyers les plus modestes pourront économiser 300 à 400 € par an sur leur budget chauffage. C'est vraiment du pouvoir d'achat en plus et des émissions de CO<sub>2</sub> en moins !

“ Quelle est votre maison idéale ?

**Philippe TORRETON** : on s'y sent bien en famille et entre amis. Comme je voyage pas mal, je repère souvent des endroits où je me dis qu'au bord de tel fleuve ou dans telle vallée, il ferait bon s'installer ! Pourvu que l'art de vivre soit au rendez-vous, c'est le plus important.

Propos recueillis le 6/11/2021



« Une certaine raison de vivre »  
Du grand massacre de 14-18,  
Jean Fournier revient indemne  
physiquement mais broyé  
de l'intérieur, comme le décrit  
Philippe Torretton dans son roman.

# LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

**immonot CENTRE FRANCE** est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire  
et à la chambre interdépartementale des notaires du Cher et Indre,

16 rue Jean Baffier - 18000 Bourges - Tél. 02 48 21 14 98 - Fax 02 48 20 34 97 - [chambre-interdep.cherindre@notaires.fr](mailto:chambre-interdep.cherindre@notaires.fr)

## CHER

### BOURGES (18000)

#### **SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT**

3 rue de Séraucourt - BP 296

Tél. 02 48 48 18 88 - Fax 02 48 48 18 89 - [office.notarial.seraucourt@notaires.fr](mailto:office.notarial.seraucourt@notaires.fr)

#### **SAS NOTACOEUR**

42 rue moyenne - BP 251

Tél. 02 48 24 02 77 - Fax 02 48 70 74 90 - [bergeraultimmobilier@notaires.fr](mailto:bergeraultimmobilier@notaires.fr)

### LES AIX D'ANGILLON (18220)

#### **SCP Sylvain JUILLET et Claire HERNANDEZ-JUILLET**

21-23 rue la République - BP 11

Tél. 02 48 66 68 88 - Fax 02 48 64 33 77

[negolesaix.18006@notaires.fr](mailto:negolesaix.18006@notaires.fr)

### LEVET (18340)

#### **SCP Laurent RAINIS, Valérie PREVOST et Aurélie AUBAILLY**

20 avenue Nationale

Tél. 02 48 25 31 08 - Fax 02 48 25 14 84 - [valerie.prevost@notaires.fr](mailto:valerie.prevost@notaires.fr)

### MEHUN SUR YEVRE (18500)

#### **SCP Dominique BLANCHET, Elisabeth DAUPHIN-PIGOIS et Simon VILAIRE**

52 bis avenue Jean Chatelet - BP 39

Tél. 02 48 23 02 50 - Fax 02 48 57 27 22

[florent.pasquet.18014@notaires.fr](mailto:florent.pasquet.18014@notaires.fr)

### SANCERGUES (18140)

#### **SELARL OFFICE NOTARIAL DU VAL CHARITOIS**

42 grande Rue

Tél. 02 48 72 77 43 - Fax 02 48 72 75 87 - [julien.boisbeaux@notaires.fr](mailto:julien.boisbeaux@notaires.fr)

### ST AMAND MONTROND (18200)

#### **SCP Stéphane VIGNANCOUR et Manuel MÉDARD**

1 cours Fleurus

Tél. 02 48 82 12 24 - Fax 02 48 96 54 48

[scp-vignancour-medard@notaires.fr](mailto:scp-vignancour-medard@notaires.fr)

### ST MARTIN D'AUXIGNY (18110)

#### **SCP Cécile DESMAISON et Laurent GIRAUD**

8 rue de la Poste

Tél. 02 48 64 50 02 - Fax 02 48 64 12 06 - [negotiation.18016@notaires.fr](mailto:negotiation.18016@notaires.fr)

## INDRE

### CHABRIS (36210)

#### **Me Aurélien LEOMENT**

12 rue de l'Eglise - BP 13

Tél. 02 54 40 01 19 - Fax 02 54 40 07 00

[etude.leoment@notaires.fr](mailto:etude.leoment@notaires.fr)

### CHATEAUROUX (36000)

#### **SELARL Louis DELEST et Jennifer ZAGO**

16 rue de la République - BP 105

Tél. 02 54 22 00 53

[delest-zago@notaires.fr](mailto:delest-zago@notaires.fr)

#### **SCP FRUCHON et associés**

Centre Colbert - 1 Ter avenue de la Châtre - BP 237

Tél. 02 54 22 68 53 - Fax 02 54 07 04 09

[scp.fruchonetassocies@notaires.fr](mailto:scp.fruchonetassocies@notaires.fr)

#### **SCP Gilles HOUELLEU et Anne HOUELLEU-DELAVEAU**

43 rue Victor Hugo - BP 231

Tél. 02 54 08 78 78 - Fax 02 54 08 78 79 - [office.houelleu@notaires.fr](mailto:office.houelleu@notaires.fr)

### ISSOUDUN (36100)

#### **SARL Jean-Michel PERREAU et Morgane BELLOY**

7 rue de l'Avenier - BP 128

Tél. 02 54 21 01 31 - Fax 02 54 03 18 22 - [immobilier.36061@notaires.fr](mailto:immobilier.36061@notaires.fr)

### LA CHATRE (36400)

#### **SCP Françoise COURREGES et Corinne CLAN de POMMAYRAC**

75 rue Jean Pacton - BP 122

Tél. 02 54 06 12 12 - Fax 02 54 06 09 18 - [seclachatre@notaires.fr](mailto:seclachatre@notaires.fr)

### NEUVY ST SEPULCHRE (36230)

#### **SCP François JACQUET et Olivier CHAPUS**

1 place Emile Girat - BP 1

Tél. 02 54 30 83 32 - Fax 02 54 30 89 30

[scp.jacquet-chapus@notaires.fr](mailto:scp.jacquet-chapus@notaires.fr)

### ST GAULTIER (36800)

#### **S.E.L.A.R.L. GUILLAUME CAUËT**

La Gare - 3 avenue de Verdun - BP 27

Tél. 02 54 47 00 01 - Fax 02 54 47 04 49

[guillaume.cauet@notaires.fr](mailto:guillaume.cauet@notaires.fr)

### ST MARCEL (36200)

#### **SCP Dominique GUILBAUD et Ludovic LIVERNETTE**

12 rue Jules Ferry

Tél. 02 54 24 15 01 - Fax 02 54 24 59 10

[ludovic.livernette@notaires.fr](mailto:ludovic.livernette@notaires.fr)

### VICQ SUR NAHON (36600)

#### **Me Charles-Alexandre LANGLOIS**

5 rue de l'Eglise - BP 100

Tél. 02 54 40 31 81 - Fax 02 54 40 33 37

[etude.langlois@notaires.fr](mailto:etude.langlois@notaires.fr)

## NIÈVRE

### COSNE COURS SUR LOIRE (58200)

#### **Me Jean-Paul JACOB**

14 rue du Maréchal Leclerc - BP 91

Tél. 03 86 39 58 90 - Fax 03 86 28 55 67

[jean-paul.jacob@notaires.fr](mailto:jean-paul.jacob@notaires.fr)

## NOTAIRES HORS DÉPARTEMENT

### MONTLUCON (03100)

#### **SCP Christine SOURDILLE-RENAUD et Alexandre RESLINGER**

28 rue Achille Allier - BP 3237

Tél. 04 70 28 17 69 - Fax 04 70 28 57 80

[christine.sourdille@notaires.fr](mailto:christine.sourdille@notaires.fr)

# BIENS IMMOBILIERS À VENDRE

Retrouvez l'intégralité  
des annonces sur



# SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES

## 18 CHER

### APPARTEMENTS

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



REF. 0521033. Qu. JJ Rousseau, Appt T3 en duplex compris : Au rdc:entrée. A l'étage: séjour avec cuis ouverte, 2 ch, salle d'eau/wc.Garage.Cave.  
SAS NOTACOEUR  
**02 48 24 70 05** ou **02 48 24 70 05**  
bergeraultimmobilier@notaires.fr

**BOURGES 195 600 €**  
185 000 € + honoraires de négociation : 10 600 €  
soit 5,73 % charge acquéreur



REF. 04257. Proche Centre Ville - Rue Littré - Dans petite copropriété, Appt lumineux 135,80 m<sup>2</sup> + garage, compr : entrée, séjour 40 m<sup>2</sup> + cheminée, Cuisine moderne A/E, 3 chambres, s.bains, s.d'eau, 2 WC, grd palier idéal bureau, nbreux placards. Garage au rdc CLASSE ENERGIE : E  
SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr

### MAISONS

**BEFFES 68 900 €**  
65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. 054/1970. joli pavillon compr. : entrée / couloir - séjour avec chem. - cuisine E/A - 2 ch - WC - s. d'eau - sous-sol : cuis d'été/chaufferie - atelier - gge - jardin clos env. 800m<sup>2</sup> avec abri de jardin et garage en tôles - CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F  
SELARL OFFICE NOTARIAL DU VAL CHARITTOIS - **02 48 72 88 93**  
immobilier.18054@notaires.fr

### BOULLERET

**94 500 €**  
90 000 € + honoraires de négociation : 4 500 €  
soit 5 % charge acquéreur  
REF. ST 209. A Boulleret dans le Cher (18), pavillon à rafraîchir dans un lotissement très calme, composé de : - au rez-de-chaussée surélevé : entrée, séjour de 22 m<sup>2</sup> avec balcon, deux chambres, couloir avec placards, salle de bains, wc, - au sous-sol : garage, atelier. Beau terrain arboré de 944 m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G

Me J-P. JACOB  
**03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

### BOURGES

**147 000 €**  
140 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €  
soit 5 % charge acquéreur



REF. 0521066. Qu. Aéroport. Maison T4, mitoyenne. d'1 côté, élevée sur sous-sol, (environ. 75 m<sup>2</sup> habitables.), comprenant : Rez de chaussée : Entrée, WC, salon / Salle à manger, cuisine. ouverte aménagée, et équipée. 1er Etage. : Palier, 2 chambres., SdE avec WC. 2ème Et.: Combles à usage de grenier. Sous-sol. Garage indépendant avec partie atelier. Terrasse couverte. Jardin clos et arboré. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : F

SAS NOTACOEUR  
**02 48 24 70 05**  
ou **02 48 24 70 05**  
bergeraultimmobilier@notaires.fr

### BOURGES

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



REF. 04248. Quartier Val d'Auron - Maison sur sous-sol enterré, de plein pied en façade, 85 m<sup>2</sup> habitables. + 85 m<sup>2</sup> sous-sol, comprenant : véranda, séjour salon, cuisine A/E, 3 chambres, salle d'eau, WC. Terrain 642 m<sup>2</sup>- Rue très calme. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT  
**02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr

### BOURGES

**270 400 €**  
260 000 € + honoraires de négociation : 10 400 €  
soit 4 % charge acquéreur



REF. 0521017. Qu. Jean Baffier, Maison de ville compr : Au rdc : Entrée, Salon, Sàm, cuisine. Au 1er étage : Dégagt. 3 Chambres, Salle d'eau/wc. Au 2ème étage : Dégagt. 3 ch, salle d'eau/wc. Comble. Cave. Jardin CLASSE ENERGIE : D  
SAS NOTACOEUR  
**02 48 24 70 05** ou **02 48 24 70 05**  
bergeraultimmobilier@notaires.fr

### BOURGES

**384 800 €**  
370 000 € + honoraires de négociation : 14 800 €  
soit 4 % charge acquéreur



REF. 0521039. Qu Anatole France, Maison (env 169m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> hab) compr: rdc : entrée, cuis équip , sam, salon, wc. 1er Etage: 3 Ch, sdb/wc. 2ème Etage : 3 ch, salle d'eau/wc.3ème Etage: Combles aménagés. Cave. Dépend : ch, salle d'eau/wc, bureau, garage. Jardin CLASSE ENERGIE : D  
SAS NOTACOEUR  
**02 48 24 70 05** ou **02 48 24 70 05**  
bergeraultimmobilier@notaires.fr

### BOURGES

**499 200 €**  
480 000 € + honoraires de négociation : 19 200 €  
soit 4 % charge acquéreur



REF. 0521054. Qu.Lazenay, relais de poste du XVIIIème, (252 m<sup>2</sup> hab.) comp: au rdc: entrée, cuis aménagée, s à m, salon, bureau, chambre ac sdb/wc. A l'étage: palier, 4ch, sdb, wc, buanderie. Dépendance: au rdc: une entrée, wc. A l'étage: ch, sdb, grenier. Atelier, Chaufferie. CLASSE ENERGIE : C - CLASSE CLIMAT : C  
SAS NOTACOEUR  
**02 48 24 70 05** ou **02 48 24 70 05**  
bergeraultimmobilier@notaires.fr

### CHATEAUNEUF / CHER

**64 320 €**  
60 000 € + honoraires de négociation : 4 320 €  
soit 7,20 % charge acquéreur



REF. 18034-930424. Châteauneuf sur Cher maison à rénover avec : Salle à manger, cuisine, salle de bains, WC, 2 ch. Au 1er: chambre avec wc, ch avec dressing, bibliothèque, cuisine. 2ème étage: grenier. Cour, cave. Jardin en face d'env 400 m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E  
SCP L. RAINIS, V. PREVOST et A. AUBAILLY - **02 48 60 87 03**  
isabelle.gastelet.18034@notaires.fr

### COLOMBIERS

**63 600 €**  
60 000 € + honoraires de négociation : 3 600 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. 18022/654. Maison à vendre à COLOMBIERS CHER 18, compr: - cuisine, chaufferie, salon / salle à manger, une chambre, un WC, une salle de bains. Dépendances Jardin Petit jardin avec poulailler non attenant. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F  
SCP VIGNANCOUR et MÉDARD  
**02 48 82 12 20**  
negociation.18022@notaires.fr

### CREZANCAY SUR CHER

**69 680 €**  
65 000 € + honoraires de négociation : 4 680 €  
soit 7,20 % charge acquéreur



REF. 18034-921015. CREZANCAY maison compr en RDC : cuisine, séjour, salle d'eau/WC. A l'étage: 3 ch. 2ème étage: grenier aménageable. Grange non attenant, atelier, un jardin attenant clos et arboré de 1390 m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : C  
SCP L. RAINIS, V. PREVOST et A. AUBAILLY - **02 48 60 87 03**  
isabelle.gastelet.18034@notaires.fr

### DUN SUR AURON

**168 678 €**  
159 000 € + honoraires de négociation : 9 678 €  
soit 6,09 % charge acquéreur



REF. 905328DA. Maison avec Entrée, salon, séjour, cuisine, arrière-cuisine, 2 wc, chambre, SDE. Au 1er: mezzanine, wc, salle de bains, 4 chambres, pièce stockage, salle de jeux. Sous-sol avec garage/atelier, chaufferie, wc, cave. L'ensemble sur terrain 2 434 m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : D  
SCP L. RAINIS, V. PREVOST et A. AUBAILLY - **02 48 25 31 08**  
negociation.18034@notaires.fr

### DUN / AURON

**253 080 €**  
240 000 € + honoraires de négociation : 13 080 €  
soit 5,45 % charge acquéreur



REF. 932928DA. Maison avec entrée, chambre, wc, bureau, salle d'eau, cuisine, salon/séjour, buanderie. Au 1er : Dressing, 2 chambre, salle de bains, wc. Dépendance : Ancienne bergerie, grange, préau. L'ensemble sur terrain de 11 415 m<sup>2</sup> CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B  
SCP L. RAINIS, V. PREVOST et A. AUBAILLY - **02 48 25 31 08**  
negociation.18034@notaires.fr

### GRACY

**89 080 €**  
85 000 € + honoraires de négociation : 4 080 €  
soit 4,80 % charge acquéreur



REF. 142305G. Maison à vendre à Gracy dans le Cher (18) : découvrez cette maison T4 de 98 m<sup>2</sup>, à Gracy (18310). Une maison comprenant : Au Rdc : entrée, cuisine, wc, salle de douches, séjour, chambre. 1er étage : palier, deux chambres dont une avec cabinet de toilettes et terrasse, grenier. Chaufferie attenant à la maison avec accès par l'extérieur. Cave voutée. Parc arboré. Puits. Garage débarras et atelier. La maison se trouve à la sortie de Gracy (3kms) sur un terrain arboré d'environ 1,2 ha. Découvrez toutes les originalités de cette maison en vente en prenant rendez-vous avec notre office notarial (06 08 53 86 70) CLASSE ENERGIE : DPE vierge.  
SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE  
**06 08 53 86 70** ou **02 48 23 02 56**  
florent.pasquet.18014@notaires.fr

# Annonces immobilières

## HENRICHEMONT

**105 000 €**

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

Réf. 18016/562. Une maison comprenant au rez-de-chaussée une entrée, un séjour avec cheminée, une cuisine ouverte, un wc et une chaufferie. A l'étage un palier desservant trois chambres, une salle de bains et un wc. Combles et cave. Une cour donnant accès à un deuxième bâtiment composé d'une grande pièce, un comptoir et une cuisine, un wc; A l'étage deux pièces. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : F

SCP DESMAISON et GIRAUD  
**02 36 24 16 87**  
negociation.18016@notaires.fr

## LA CHAPELLE ST URSIN

**240 000 €**

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



Réf. 0521024. Maison T9 de 1975-sous-sol, (env. 197 m<sup>2</sup> hab.): RdC : Entrée, salon / SaM, cuis., 2 ch., SdB, WC. Et : Palier, 4 ch., bureau, SdE, WC. Combles aménageables. Sous-sol : 2 parties rangements, garage, chauff., atel., buand., cave, Jardin arboré, en partie clos. Piscine hors sol ancienne. CLASSE ENERGIE : E

SAS NOTACOEUR  
**02 48 24 70 05 ou 02 48 24 70 05**  
bergeraultimmobilier@notaires.fr

## LE SUBDRAY 155 500 €

145 000 € + honoraires de négociation : 10 500 €  
soit 7,24 % charge acquéreur



Réf. 04247. Maison de plain-pied 90 m<sup>2</sup> en très bon état comprenant 3 chbres, séjour, cuisine A/E, SDB et WC. Beau jardin de 740 m<sup>2</sup> avec dépendances. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : E  
SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr

## LES AIX D'ANGILLON 52 500 €

50 000 € + honoraires de négociation : 2 500 €  
soit 5 % charge acquéreur



Réf. 1949. LES AIX D'ANGILLON Maison située dans le centre du village idéal pour une 1ère acquisition compr cuisine, salon, sàm, salle d'eau, toilette séparé, 2 chbres. Grenier aménageable.Cave.Garage avec terrain de 282 m<sup>2</sup>.... CLASSE ENERGIE : DPE exempté.

SCP JUILLET et HERNANDEZ-  
JUILLET - **02 48 66 66 55**  
negolesaix.18006@notaires.fr

immo not

Abonnez-vous  
à la newsletter !

...  
Infos, conseils, dossier

## MARMAGNE 150 000 €

145 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €  
soit 3,45 % charge acquéreur



Réf. 142314M. Pavillon de plain-pied (1974) à vendre à Marmagne au Lieu-dit Beauvoir proche de Mehun sur Yèvre dans le Cher (18) : découvrez ce pavillon T3 de 80 m<sup>2</sup>, à Beauvoir proche de Mehun sur Yèvre (18500). Un pavillon de plain-pied comprenant : Une entrée, cuisine aménagée et équipée, séjour avec poêle à bois, deux chambres, salle de douches, wc. Terrain. Terrasse Dépendances de type grange d'environ 50 m<sup>2</sup>. La maison se trouve au lieu-dit Beauvoir. Découvrez toutes les originalités de cette maison en vente en prenant rendez-vous avec notre office notarial (06 08 53 86 70) CLASSE ENERGIE : E

SCP BLANCHET, DAUPHIN-  
PIGOIS et VILAIRE  
**06 08 53 86 70 ou 02 48 23 02 56**  
florent.pasquet.18014@notaires.fr

## MARMAGNE 300 900 €

285 000 € + honoraires de négociation : 15 900 €  
soit 5,58 % charge acquéreur



Réf. 04255. Proche bourg, Maison (2019) de pl. pied 137 m<sup>2</sup> lumineuse et très économe en énergie, 4 chbres dont 1 suite parentale (s.d'eau + dressing), grand salon séjour cuisine, s.bains, 2 WC, cellier, buanderie, double garages. Terrain 4842 m<sup>2</sup> CLASSE ENERGIE : A  
SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr

## MEHUN / YEVRE 136 240 €

130 000 € + honoraires de négociation : 6 240 €  
soit 4,80 % charge acquéreur



Réf. 142332M. Maison à vendre à Mehun sur Yèvre dans le Cher (18) : découvrez cette maison T4 de m<sup>2</sup>, à Mehun sur Yèvre (18500). Une maison compr : Au RdC : entrée, cuisine ouverte sur sàm, salon, salle de douche/wc. 1er étage : pièce palière, 3 ch, bureau. Plusieurs dépend. 2 Caves. Jardin avec puits. La maison se trouve à la sortie de Mehun sur Yèvre. Découvrez toutes les originalités de cette maison en vente en prenant rendez-vous avec notre office notarial (06 08 53 86 70) CLASSE ENERGIE : E  
SCP BLANCHET, DAUPHIN-  
PIGOIS et VILAIRE  
**06 08 53 86 70 ou 02 48 23 02 56**  
florent.pasquet.18014@notaires.fr

## MEHUN SUR YEVRE

**176 000 €**

171 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €  
soit 2,92 % charge acquéreur



Réf. 142299M. Maison à vendre à Mehun sur Yèvre dans le Cher (18) : découvrez cet maison T4 de 213 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, à Mehun sur Yèvre (18500). Une maison située quartier de la gare comprenant : - au rez-de-chaussée : salon/salle à manger, cuisine, wc, accès à la cave. - au premier étage : palier, trois chambres, salle de bains. - au deuxième étage : grande pièce palière avec une bibliothèque de environ 45 m<sup>2</sup> Attenant à la maison avec entrée indépendante, un bureau avec salle d'attente et wc. Cave voûtée. Cour avec dépendance. Jardin. La maison se trouve à Mehun sur Yèvre quartier de la gare Découvrez toutes les originalités de cette maison en vente en prenant rendez-vous avec notre office notarial (06 08 53 86 70) CLASSE ENERGIE : E

SCP BLANCHET, DAUPHIN-  
PIGOIS et VILAIRE  
**06 08 53 86 70**  
ou **02 48 23 02 56**  
florent.pasquet.18014@notaires.fr



L'Europe c'est ici.  
L'Europe c'est maintenant.

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BOURGES  
VOUS AIDE ET VOUS ACCOMPAGNE

VERS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE  
AVEC énergie'nov

Des conseillers pour :

- > des solutions financement
- > évaluer vos travaux
- > estimer vos économies d'énergies

Des groupes d'artisans locaux pour :

- > rénover performant
- > maîtriser les coûts

Contactez votre référent énergie'nov

**0 800 732 140\***  
habitat@agglo-bourgesplus.fr



ALEC 18  
Agence locale de l'énergie  
et du climat du Cher

\*numéro vert

avec



France  
Rénov'  
Le service public pour mieux  
rénover mon habitat



# Annonces immobilières

## MENETOU SALON

**146 300 €**

140 000 € + honoraires de négociation : 6 300 €  
soit 4,50 % charge acquéreur



REF. 18006-931781. MENETOU-SALON Maison habitable de 106 m<sup>2</sup> située proche du centre avec entrée dans séjour avec cheminée insert, cuisine semi-aménagée, toilette, salle d'eau, une chbre. A l'étage 3 chbres. Garage accolé Terrain entièrement clos de 2013 m<sup>2</sup>. M... CLASSE ENERGIE : C - CLASSE CLIMAT : A SCP JUILLET et HERNANDEZ-JUILLET - **02 48 66 66 55** negoiaisaix.18006@notaires.fr

## MENETOU SALON

**147 000 €**

140 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €  
soit 5 % charge acquéreur



REF. 18016/1369. Maison à vendre à MENETOU-SALON (CHER) Une maison des années 60 comprenant au rez-de-chaussée une entrée avec un placard, un séjour donnant sur un balcon, une cuisine, deux chambres, une salle de bain et un wc. Au rez-jardin une pièce à usage de cuisine, un séjour, un atelier, une buanderie/chaufferie. Deux hangars, un garage. Terrain. CLASSE ENERGIE : E

SCP DESMAISON et GIRAUD  
**02 36 24 16 87**  
negociation.18016@notaires.fr

## MONTIGNY

**68 900 €**

65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. 18016/1332. EN EXCLUSIVITE, maison à vendre à MONTIGNY (CHER), une longère à rénover, une petite maison avec garage et divers dépendances sur un terrain de 1745m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : C

SCP DESMAISON et GIRAUD  
**02 36 24 16 87**  
negociation.18016@notaires.fr

## MORNAY BERRY

**145 750 €**

137 500 € + honoraires de négociation : 8 250 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. 054/1973. A 8kms de NERONDES - 12 kms de BAUGY maison trad. : séjour - cuisine - 2 chambres - s. bains - WC - étage : gd palier - 1 chambre - s. d'eau - grenier Am. Ssol : garage - cuisine d'été - chaufferie - 2 pièces - s. d'eau/WC - terrain env. 7.000m<sup>2</sup> CLASSE ENERGIE : D SELARL OFFICE NOTARIAL DU VAL CHARITAIS **02 48 72 88 93** immobilier.18054@notaires.fr

## ORCENAI

**132 000 €**

125 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €  
soit 5,60 % charge acquéreur



REF. 18022/660. Pavillon à vendre à ORCENAI CHER 18 rdc : cuisine/salon/salle à manger, 1 ch, sdd, WC, bureau étage : couloir, 2 chambres et SDB/WC. Jardin, garage, dépendances. CLASSE ENERGIE : D

SCP VIGNANCOUR et MÉDARD  
**02 48 82 12 20**  
negociation.18022@notaires.fr

## SOYE EN SEPTAINE

**265 200 €**

255 000 € + honoraires de négociation : 10 200 €  
soit 4 % charge acquéreur



REF. 0521015. Maison (env 166m<sup>2</sup>hab), comp: au rdc: entrée, séjour, cuis, chambre, salle d'eau, salle à manger. A l'étage: mezzanine, 3 chambres, bureau, sdb, wc. Dépendance: avec chaufferie, une chambre. Garage double. Jardin clos et arboré (TAB à détacher). CLASSE ENERGIE : C

SAS NOTACOEUR  
**02 48 24 70 05**  
ou **02 48 24 70 05**  
bergeraultimmobilier@notaires.fr

## ST AMAND MONTROND

**25 000 €**

22 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €  
soit 13,64 % charge acquéreur



REF. 18022/647. Maison, SANS TERRAIN, CENTRE VILLE, à vendre à ST AMAND MONTROND CHER 18 comprenant : - En rez-de-chaussée : une grande pièce, un coin cuisine, salle de douches/WC - au 1er : un palier, deux chambres mansardées. CLASSE ENERGIE : DPE vierge.

SCP VIGNANCOUR et MÉDARD  
**02 48 82 12 20**  
negociation.18022@notaires.fr

## ST ELOY DE GY

**256 000 €**

245 000 € + honoraires de négociation : 11 000 €  
soit 4,49 % charge acquéreur



REF. 04227. Maison lumineuse de 120 m<sup>2</sup> comprenant cuisine A/E ouverte sur séjour avec poêle, salon, chambre + point d'eau, WC. Etage : palier-bureau, 3 chbres, sdb, WC. Garage avec studio (douche, WC, pièce à vivre). Jardin arboré. CLASSE ENERGIE : D SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT

**02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr

## ST MICHEL DE VOLANGIS

**209 000 €**

200 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €  
soit 4,50 % charge acquéreur



REF. 1966. SAINT-MICHEL-DE-VOLANGIS Maison sur sous-sol 137 m<sup>2</sup> env. avec entrée, salon/salle à manger avec poêle à bois, cuisine aménagée donnant sur terrasse et jardin, un toilette, salle d'eau aménagée, 3 chbres. A l'étage 2 chbres, wc. Sous-sol complet. Jardin clos e... CLASSE ENERGIE : E SCP JUILLET et HERNANDEZ-JUILLET - **02 48 66 66 55** negoiaisaix.18006@notaires.fr

## THAUMIERS

**43 960 €**

40 000 € + honoraires de négociation : 3 960 €  
soit 9,90 % charge acquéreur



REF. 936686DA. Maison comprenant : Cuisine, cellier, séjour, dégagement, salle d'eau/wc. Au 1er : Chambre mansardée, pièce. Caves. Garage non attenant. L'ensemble sur terrain de 575 m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : D

SCP L. RAINIS, V. PREVOST et A. AUBAILLY - **02 48 25 31 08**  
negociation.18034@notaires.fr

## VALLENAVY

**58 960 €**

55 000 € + honoraires de négociation : 3 960 €  
soit 7,20 % charge acquéreur



REF. 18034-339328. Maison avec: salle à manger, salon, cuisine, cabinet de toilette. 1er étage: 3 chambres, dressing, salle d'eau/wc. 2ème étage: grenier aménageable. Sous-sol: cave, buanderie, chaufferie. Garage non attenant. Le tout sur un terrain clos et arboré de 560 m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : F

SCP L. RAINIS, V. PREVOST et A. AUBAILLY - **02 48 60 87 03**  
isabelle.gastelet.18034@notaires.fr

## VILLABON

**146 300 €**

140 000 € + honoraires de négociation : 6 300 €  
soit 4,50 % charge acquéreur



REF. 1951. 10mn d'AVORD maison rénover sans aucun travaux à prévoir sur terrain clos de 522 m<sup>2</sup> : véranda, pièce ppale avec poêle ouverte sur cuis aménagée, toilette, sde, 3 ch. A l'étage : mezz (bureau ou chambre), sdb avec toilette. Gge. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B SCP JUILLET et HERNANDEZ-JUILLET - **02 48 66 66 55** negoiaisaix.18006@notaires.fr

## 74 200 €

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



REF. 18022/658. Maison Plain pied entrée, cuisine, couloir desservant SDB, un WC, 3 chambres, et un salon/salle à manger. Jardin et dépendance. Proche du canal, TRAVAUX A PREVOIR. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D SCP VIGNANCOUR et MÉDARD **02 48 82 12 20** negociation.18022@notaires.fr

## TERRAINS À BÂTIR

### BOURGES

**95 400 €**

90 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. 0521022. Quartier Lazenay. Terrain à bâtir (hors lotissement) : A l'abri des regards terrain arboré, voisin d'un parc privé boisé. Proche de toute commodité. Non viabilisé. Desservi par le tout à l'égout. (non raccordé). SAS NOTACOEUR

**02 48 24 70 05** ou **02 48 24 70 05**  
bergeraultimmobilier@notaires.fr

### GENOUILLY

**9 800 €**

8 000 € + honoraires de négociation : 1 800 €  
soit 22,50 % charge acquéreur



REF. 142326G. Genouilly (18310), Terrain à bâtir à viabiliser de 869 m<sup>2</sup> avec env 21 m de façade. Raccordable au TAE. Le terrain à bâtir se trouve dans le bourg de Genouilly. Découvrez toutes les originalités de ce terrain à bâtir en vente en prenant rendez-vous avec notre office notarial (06 08 53 86 70) CLASSE ENERGIE : DPE exempté.

SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE  
**06 08 53 86 70** ou **02 48 23 02 56**  
florent.pasquet.18014@notaires.fr

## 58 NIÈVRE

### MAISONS

#### COSNE COURS / LOIRE

**52 500 €**

50 000 € + honoraires de négociation : 2 500 €  
soit 5 % charge acquéreur

REF. ST 213. A vendre à Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), à deux pas du centre, petite maison de ville de 80 m<sup>2</sup> à rafraîchir composée de : au rdc : cuisine, séj, un pièce, salle d'eau, wc, à l'étage : palier, wc, deux chambres en enfilade, débarras. Courette.

Me J-P. JACOB  
**03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

#### COSNE COURS / LOIRE

**120 750 €**

115 000 € + honoraires de négociation : 5 750 €  
soit 5 % charge acquéreur

REF. ST 215. A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), au sein d'un lotissement situé à deux pas des écoles et des commerces, et à environ 1,5 km du centre-ville, pavillon mitoyen de 85 m<sup>2</sup> composé de : - au rez-de-chaussée : entrée, séjour traversant, cuisine aménagée, wc, - à l'étage : palier, trois chambres mansardées, salle d'eau-wc, Cave sous la totalité. Garage attenant. Jardin arboré. Double vitrage, tout à l'égout.

Me J-P. JACOB  
**03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

#### COSNE COURS / LOIRE

**143 850 €**

137 000 € + honoraires de négociation : 6 850 €  
soit 5 % charge acquéreur

REF. ST 214. A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), très beau pavillon entièrement rénové offrant de beaux volumes, composé de : - au rez-de-chaussée surélevé (86m<sup>2</sup>) : grande entrée avec placard, séjour traversant avec cheminée ouvert sur une belle terrasse de 27 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, deux chambres dont une avec placard, salle d'eau, wc, débarras, - au sous-sol : cuisine d'été, chambre avec salle d'eau et wc, bureau, chaufferie, garage, cave. Double garage non attenant. Double vitrage, tout à l'égout. Beau terrain arboré de 2.061 m<sup>2</sup>.

Me J-P. JACOB  
**03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

#### ST PERE

**139 600 €**

133 000 € + honoraires de négociation : 6 600 €  
soit 4,96 % charge acquéreur

REF. ST 210. A Saint-Père dans la Nièvre (58), maison ancienne avec un beau potentiel d'environ 129 m<sup>2</sup>, comprenant : - au rdc : véranda, cuisine, couloir, séjour, chambre, sdb, wc, - à l'étage : palier, une chambre de 16 m<sup>2</sup>, deux chambres en enfilade de 17 et 25 m<sup>2</sup> (dont une en cours de finition). Cour devant Dépendance composée de : - au rez-de-chaussée : cave et garage, - à l'étage : deux pièces. Jardin. Tout à l'égout. Une parcelle de terrain à bâtir en face de la rue avec garage de 31 m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F

Me J-P. JACOB  
**03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

#### ST PERE

**220 500 €**

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

REF. ST 212. Pavillon de plain-pied à vendre Saint-Père dans la Nièvre (58), à environ de 2 km du centre-ville de COSNE COURS SUR LOIRE, beau pavillon de 1992, composé de : grande entrée avec placard, séjour avec cheminée, cuisine aménagée, deux chambres dont une avec placard, une petite chambre ou bureau, salle d'eau, wc, cellier. Belle véranda de 15 m<sup>2</sup> de 2011. Garage attenant avec atelier. Garage non attenant. Beau jardin arboré au bord d'un ruisseau.

Me J-P. JACOB  
**03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

immo not

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

# Annonces immobilières

**36 INDRE**

**CHATEAUROUX**

**APPARTEMENTS**

**74 320 €**

70 000 € + honoraires de négociation : 4 320 €  
soit 6,17 % charge acquéreur



REF. 36004/150. CHATEAUROUX (36000) "Hameau Cantrelle", appartement de type 3 offrant 68,28 m<sup>2</sup> comprenant : Au rdc : entrée, cuisine, dégagement, séjour et W.C. A l'étage : deux chambres et salle de bains. Copropriété de 81 lots dont 38 lots principaux. Charges courantes : 144,75 €/trimestre. 579 € de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B

SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
scp.delestetassocies@notaires.fr

**98 624 €**

92 000 € + honoraires de négociation : 6 624 €  
soit 7,20 % charge acquéreur



REF. 36004/149. CHATEAUROUX, Avenue de La Châtre, Appartement de type 3 d'une surface de 107m<sup>2</sup> offrant : Entrée, vaste séjour avec balcon, dégagement, cuisine, arrière cuisine, couloir, deux chambres, salle de bains et W.C. Un garage et une cave. Charges (270,84 €/mois) Copropriété de 123 lots dont 40 lots principaux. 3250 € de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
scp.delestetassocies@notaires.fr

**113 184 €** (honoraires charge vendeur)



REF. APPT/652. Quartier Belle Isle appartement 90 m<sup>2</sup> 2ème étage avec ascenseur comprenant entrée, séjour 21 m<sup>2</sup>, cuisine, 3 chambres, cellier, salle d'eau, wc, balcon et 2 places de parking Copropriété de 1 lots, 1180 € de charges annuelles. CLASSE ENERGIE : DPE vierge.

SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAVEAU  
**02 54 08 78 78**  
immobilier.houelleu@notaires.fr

**115 760 €**  
110 000 € + honoraires de négociation : 5 760 €  
soit 5,24 % charge acquéreur



REF. 36004/159. CHATEAUROUX, avenue Marcel Lemoine, apt de type 4 situé au 4<sup>e</sup> étage de l'immeuble avec garage et cave compr: Entrée, cuisine, séjour avec balcon, 3 ch, sdb, débarras, nombreux rangements. Dans copropriété de 45 lots, charges courantes annuelles 2.860 €. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
scp.delestetassocies@notaires.fr

**139 000 €** (honoraires charge vendeur)



REF. MAIS/677. BITRAY - Quartier Est pavillon en bon état comprenant au rdc : entrée, séjour, cuisine aménagée, wc. Au premier étage : 3 chambres, salle d'eau-wc, débarras, garage et jardin sur 232 m<sup>2</sup> CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAVEAU  
**02 54 08 78 78**  
immobilier.houelleu@notaires.fr

**225 000 €** (honoraires charge vendeur)



REF. MAIS/682. AVENUE ARGENTON - Agréable maison comprenant au rdc : séjour, cuisine A/E, chambre, wc. Au 1<sup>er</sup> étage : grand palier 2 chambres dont une avec dressing, salle d'eau, wc. Cave, garage indépendant, piscine avec terrasse sud, grand jardin

SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAVEAU  
**02 54 08 78 78**  
immobilier.houelleu@notaires.fr

**FONDS ET/OU MURS COMMERCIAUX**

**188 280 €**

180 000 € + honoraires de négociation : 8 280 €  
soit 4,60 % charge acquéreur



REF. 36004/153. CHATEAUROUX, axe très passager, Bâtiment à usage professionnel d'environ 450 m<sup>2</sup> comprenant : Espaces bureaux, espaces ateliers et espaces de stockage.

SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
scp.delestetassocies@notaires.fr

**DIVERS**

**79 500 €**

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



REF. 36004/156. CHATEAUROUX (36000), avenue de Tours, grange édifiée sur 264 m<sup>2</sup> de terrain pouvant être réhabilitée en habitation. CLASSE ENERGIE : DPE exempté.

SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
scp.delestetassocies@notaires.fr

**SECTEUR NORD**

**MAISONS**

**CHABRIS 42 800 €**

40 000 € + honoraires de négociation : 2 800 €  
soit 7 % charge acquéreur



REF. 36063-07A. CHABRIS Maison de bourg, 55m<sup>2</sup> habitables., terrain 385m<sup>2</sup>, comprenant au rez de chaussée entrée sur séjour-salon, cuisine, dégagement, salle d'eau, wc. Etage : une chambre. Cour derrière avec débarras. Jardin non attenant de 238 m<sup>2</sup>. Réf 07A CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

Me A. LEOMENT  
**02 54 40 09 46**  
negociation.36063@notaires.fr

## Comptoir régional de l'or

**ACHAT - VENTE**



Pièces d'or  
Lingots d'or  
Or d'investissement  
Bijoux en or  
Débris d'or  
Pièces d'argent...



**NOUS ACHETONS DE BELLES COLLECTIONS**

**Numismatique - Billets de banque - Philatélie - Montres...**

*Pièces de collection (or, argent, bronze...) - Billets - Médailles - Collection de timbres*



**OUVERT du mardi au vendredi de 9 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 18 h  
et le samedi (uniquement sur RDV)**

**17 place Gambetta - 36000 CHATEAUROUX**

**02 54 07 74 96 - www.or-achat.net**

**MAISONS**

**165 000 €** (honoraires charge vendeur)

**136 480 €**  
130 000 € + honoraires de négociation : 6 480 €  
soit 4,98 % charge acquéreur



REF. 36004/158. CHATEAUROUX, quartier calme et résidentiel, pavillon élevé sur sous-sol de type 5 compr : Au rdc : entrée, dégag, cuisine, séjour et salle d'eau avec W.C. A l'étage : 3 ch, un bureau, sdb, cabinet de toilette et W.C. Jardin avec garage. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F

SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
scp.delestetassocies@notaires.fr



REF. MAIS/683. BD CLUIS - Agréable maison lumineuse comprenant au rez de chaussée : entrée, cuisine aménagée, séjour, wc. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, salle d'eau-wc Au 2ème étage : 2 chambres, cabinet de toilette-wc, cave, dépendance, garage et jardin CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B

SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAVEAU  
**02 54 08 78 78**  
immobilier.houelleu@notaires.fr

**232 000 €**  
225 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €  
soit 3,11 % charge acquéreur



REF. CG/138. A CHATEAUROUX, Maison bourgeoise, une entrée, un bureau, une cuisine ouverte et un salon salle à manger. A l'étage un palier, une salle d'eau, 3 chambres avec un accès privée à une salle de bain. Un sous-sol : - Garage, cave, chaufferie et cellier. Une terrasse. Terrain CLASSE ENERGIE : DPE exempté.

SCP JACQUET et CHAPUS  
**02 54 30 83 32**  
caroline.gautret.36053@notaires.fr

# Annonces immobilières

Pour votre publicité presse et internet, priorité à l'efficacité !



**Denis Pouyadoux**  
**05 55 73 80 63**

dpouyadoux@immonot.com

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



REF. 36063-08B. CHABRIS Maison de bourg mitoyenne, 125m<sup>2</sup> hab., terrain 322 m<sup>2</sup>, compr : entrée traversante (rue-cour), cuisine aménagée-équipée, 3 ch, salle d'eau, wc, séjour avec cuisine d'office, salon, bureau. Cave voûtée. Grenier sur toute la surface. Réf 08B CLASSE ENERGIE : DPE vierge.  
Me A. LEOMENT - **02 54 40 09 46**  
negociation.36063@notaires.fr

**COINGS 128 000 €** (honoraires charge vendeur)



REF. MAIS/685. LA GAITE - maison élevée sur sous sol à rénover comprenant entrée, séjour avec cheminée, 3 ch, salle d'eau, wc. Sous sol complet avec garage, cuisine été, chaufferie et jardin sur près de 2.318 m<sup>2</sup> CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F  
SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAVEAU - **02 54 08 78 78**  
immobilier.houelleu@notaires.fr

**FONTENAY 265 000 €**  
243 119 € + honoraires de négociation : 21 881 €  
soit 9 % charge acquéreur



REF. 021/1379. Magnifique ancien corps de ferme en pleine campagne avec accès rapide à l'autoroute A20 entre Vierzon et Châteauroux. Vous tomberez immédiatement sous le charme et le potentiel qu'offre cette anci propriété agricole. Elle comprend maison d'hab à rénover d'env 245 m<sup>2</sup> avec grand séjour de plus de 40 m<sup>2</sup>, 8 ch, celliers, buanderie. Chauffage central. Divers grandes dépend anciennement à usage agricole (garages/ateliers/étables). Sur terrain de 2,8 hectares avec étang d'environ 1000 m<sup>2</sup>, petit bois, prés.  
Me C-A. LANGLOIS - **02 54 40 31 81**  
malet.etudelanglois40@gmail.com

**POULAINES 48 150 €**  
45 000 € + honoraires de négociation : 3 150 €  
soit 7 % charge acquéreur



REF. 36063-05B. POULAINES Maison de bourg mitoyenne, 42m<sup>2</sup> hab., terrain 236m<sup>2</sup>, entrée par véranda, cuisine, séjour, 1 ch, salle d'eau, wc. Etage : Ch depuis gge. Grenier non isolé. Dépend : 2 gges, dont un avec atelier. Cour devant goudronnée. Réf 05B CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G  
Me A. LEOMENT - **02 54 40 09 46**  
negociation.36063@notaires.fr

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



REF. 36063-04C. FAVEROLLES EN BERRY Longère divisée en 2 habitations, 110m<sup>2</sup> habitables., terrain 723m<sup>2</sup> : - 1er logement d'environ 60 m<sup>2</sup> : cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, garage attenant. - 2ème logement d'environ 50m<sup>2</sup> : cuisine, séjour, chbre avec salle de bains, wc. Cour. Réf 04c CLASSE ENERGIE : DPE vierge.

Me A. LEOMENT - **02 54 40 09 46**  
negociation.36063@notaires.fr

**VINEUIL 337 900 €**  
310 000 € + honoraires de négociation : 27 900 €  
soit 9 % charge acquéreur



REF. 021/1373. Ravissant ancien corps de ferme comprenant maison d'hab de presque 200 m<sup>2</sup> hab composée : au rdc, entrée, cuisine aménagée, buanderie, sal/ séj, ch, un petit salon (ou ch), wc, sdb et chaufferie. A l'étage : grande mezz de 50 m<sup>2</sup> env (divisible) et 2 ch. Un corps de bâtiment à usage de dépend composé d'une "pièce avec salle d'eau, une ancienne écurie et un quai. Autre bâtiment à usage de dépend compr un cellier, une grange/atelier et trois garages à la suite. Divers autres petites dépend et un hangar. Sur plus de quatre hectares dont une grande partie boisée.  
Me C-A. LANGLOIS  
**02 54 40 31 81**  
malet.etudelanglois40@gmail.com

## SECTEUR EST

### MAISONS

**CLUIS 63 000 €**  
60 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €  
soit 5 % charge acquéreur



REF. CG/150. Maison de plain pied avec jardin. Comprend entrée, cuisine, salon donnant dans une véranda servant de sàm, wc, salle d'eau, débarras, ch et bureau. Verrière et garage attenant à la maison. Un sous sol divisé en 3 parties : Cave, garage et atelier. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B  
SCP JACQUET et CHAPUS  
**02 54 30 83 32**  
caroline.gautret.36053@notaires.fr

**ISSOUDUN 53 000 €**  
50 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. 11813/1010. A ISSOUDUN maison 5 pièces terrain et dépend Prévoir travaux  
SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
immobilier.36061@notaires.fr

**ISSOUDUN 73 960 €**  
70 000 € + honoraires de négociation : 3 960 €  
soit 5,66 % charge acquéreur



REF. 11813/950. A ISSOUDUN maison 5 pièces Gge attenant Central gaz Terrain  
SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
immobilier.36061@notaires.fr

**ISSOUDUN 105 400 €**  
100 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €  
soit 5,40 % charge acquéreur



REF. 11813/975. A ISSOUDUN maison sur sous-sol 7 pièces Dépend Cour  
SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
immobilier.36061@notaires.fr

**LE POINCONNET 162 380 €**  
155 000 € + honoraires de négociation : 7 380 €  
soit 4,76 % charge acquéreur



REF. 36004/160. LE POINCONNET (36330), Pavillon élevé sur sous-sol de type 4 comprenant : Entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains et W.C. Un sous-sol comprenant : garage, cuisine d'été et chaufferie. Jardin clos et arboré avec terrasse. CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
scp.delestetassocies@notaires.fr

**PAUDY 38 000 €**  
35 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €  
soit 8,57 % charge acquéreur



REF. 11813/1093. PAUDY maison 5 pièces Grenier aménageable Cellier Cave Véranda Pompe à chaleur récente Terrain avec grand garage

SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
immobilier.36061@notaires.fr

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



REF. 2286. Maison de bourg composée : véranda, cuisine A/E ouverte sur séjour, débarras, V.C., salon. A l'étage : salon, salle de bains, deux chambres, débarras. Une chambre et grenier au-dessus. Cour avec garage et atelier. CLASSE ENERGIE : D

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC  
**02 54 06 12 12**  
seclachatre@notaires.fr

**ST GEORGES SUR ARNON 68 720 €**  
65 000 € + honoraires de négociation : 3 720 €  
soit 5,72 % charge acquéreur



REF. 11813/1073. A SAINT GEORGES SUR ARNON maison 3 pièces Chauffage central Terrain et dépendances CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : G

SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
immobilier.36061@notaires.fr

**ST GEORGES SUR ARNON 157 200 €**  
150 000 € + honoraires de négociation : 7 200 €  
soit 4,80 % charge acquéreur



REF. 11813/1044. SAINT GEORGES SUR ARNON Grande maison de bourg 12 pièces Terrain et dépendances

SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
immobilier.36061@notaires.fr

**ST PLANTAIRE 127 200 €**  
(honoraires charge vendeur)

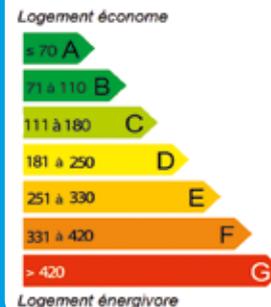


REF. STP/36/975. Maison de bourg tout confort avec jardin, proche Creuse, grange, garage, petites dépendances, cuisine aménagée, 2 chambres, salle à manger, salon, salles d'eau, wc et un studio. Classe énergétique : D

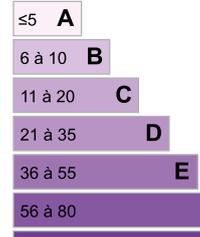
SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 24 15 01**  
dominique.guilbaud@notaires.fr

Les étiquettes ci-dessous indiquent les différentes lettres attribuées pour la classe énergie et la classe climat dans les annonces immobilières

(Valeurs kwh/m<sup>2</sup>.an depuis le 01/07/21)



Faible émission de GES



Forte émission de GES

# Annonces immobilières

## DIVERS

**ISSOUDUN 100 160 €**  
95 000 € + honoraires de négociation : 5 160 €  
soit 5,43 % charge acquéreur



REF. 11813/1062. A ISSOUDUN Immeuble fort potentiel à rentabilité possibilité Cour Divers accès 2 garages loués Prévoir travaux SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
immobilier.36061@notaires.fr

## SECTEUR OUEST

### MAISONS

**BELABRE 53 000 €** (honoraires charge vendeur)



REF. 037/2046. Maison compr au rdc cuisine, séjour, sdb, wc, chauffage. A l'étage : palier desservant 3 ch, deux greniers. Un 2e logement composé entrée, cuisine et chambre. Cave, dépendance avec four à pain, grange, appentis, cour, jardin. CLASSE ENERGIE : DPE vierge.  
Me G. CAUET - **02 54 47 00 01**  
nego.cauet@notaires.fr

**BONNEUIL 180 200 €**  
(honoraires charge vendeur)



REF. 037/1702. Ancienne grange réhabilitée en maison. Rdc : cuisine, salon avec cheminée insert, 2 ch. Le 1er étage est en 2 parties : d'un côté 1 chbre parentale avec sa sde et de l'autre côté : 3 chambres avec salle d'eau, une cuisine. Ecurie, jardin, puits et pré. CLASSE ENERGIE : C  
Me G. CAUET - **02 54 47 00 01**  
nego.cauet@notaires.fr

**CHAILLAC 169 600 €**  
(honoraires charge vendeur)



REF. C/36/969. Pavillon en ville avec jardin de 4 chambres, cuisine aménagée, salle à manger, 2 salles d'eau, 2 wc, sous sol sur l'ensemble, garage, véranda, jardin. Classe énergétique : D

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 24 15 01**  
dominique.guilbaud@notaires.fr

## LA CHATRE LANGLIN

**84 800 €** (honoraires charge vendeur)



REF. LCL/36/970. Maison de bourg en bon état comprenant : salon, salle à manger, cuisine aménagée, salle de bains et douches, wc, quatre chambres, deux pièces, grand garage, cave, jardin. Classe énergie : E, E

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 24 15 01**  
dominique.guilbaud@notaires.fr

**LIGNAC 84 800 €** (honoraires charge vendeur)



REF. 037/2053. Maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : pièce à vivre avec coin cuisine, salle d'eau, wc, une chambre, garage/atelier. A l'étage mezzanine, grande pièce, salle de bains avec wc. Jardin avec grange. CLASSE ENERGIE : G - CLASSE CLIMAT : C  
Me G. CAUET  
**02 54 47 00 01**  
nego.cauet@notaires.fr

**MAILLET 127 200 €**  
(honoraires charge vendeur)



REF. M/36/971. Pavillon de plain pied avec jardin autour comprenant : véranda, grande pièce à vivre, cuisine aménagée, wc, salles d'eau et salle de bains, chambres.  
SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 24 15 01**  
dominique.guilbaud@notaires.fr

**ST GAULTIER 83 740 €**  
(honoraires charge vendeur)



REF. 037/2040. Maison de ville comprenant au rdc entrée, couloir, séjour, cuisine, wc, véranda. A l'étage : palier desservant 2 ch, un bureau, wc, salle de bains. Grenier, cour, cave, appentis, une serre et petite dépendance. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B  
Me G. CAUET  
**02 54 47 00 01**  
nego.cauet@notaires.fr

C'est décidé : **vous allez devenir propriétaire**

**Votre notaire vous aide**

à réaliser votre projet dans les meilleures conditions et en toute sécurité

Plus d'informations sur [www.immonot.com](http://www.immonot.com)



**ST GAULTIER 371 000 €**  
(honoraires charge vendeur)



REF. 037/1996. Maison de caractère rénovée rdc : entrée, sdb avec wc, bureau, sàm, sal, cuis. A l'étage : 4 ch dont 1 avec dressing, sdb avec wc. En rdj : entrée indép, 2 ch avec salle d'eau avec wc. Grenier, cave, dép, piscine, terrasse, jardin. CLASSE ENERGIE : C  
Me G. CAUET  
**02 54 47 00 01**  
nego.cauet@notaires.fr

**ST GILLES 84 800 €** (honoraires charge vendeur)



REF. STG/36/973. Fermette avec terrain comprenant 2 ch, salle d'eau avec wc, cuisine aménagée, salle à manger, salon, et autre maisonnette à restaurer. Classe énergétique : F  
SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 24 15 01**  
dominique.guilbaud@notaires.fr

## TERRAINS À BÂTIR

**ST GEORGES / ARNON 16 960 €**  
16 000 € + honoraires de négociation : 960 €  
soit 6 % charge acquéreur

REF. 11813/1006. TERRAIN A VENDRE. SAINT GEORGES SUR ARNON (36) terrain à bâtir 559m<sup>2</sup> Façade 23,87m  
SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
immobilier.36061@notaires.fr

## 03 ALLIER

### MAISONS

**MONTLUCON 84 800 €**  
80 000 € + honoraires de négociation : 4 800 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. BA/01. Maison élevée sur cave compr en rdc de plain pied entrée, cuisine, séjour, cellier, wc. Au 1er étage, salle de bain avec wc, 2 ch. Huisseries PVC et ALU. A l'extérieur abri de jardin et garage. Terrain de 362 m<sup>2</sup>. CLASSE ENERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F  
SCP SOURDILLE-RENAUD et RESLINGER  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
christine.sourdille@notaires.fr

## DIVERS

**MONTLUCON 275 600 €**  
260 000 € + honoraires de négociation : 15 600 €  
soit 6 % charge acquéreur



REF. CH/03. CENTRE-VILLE - A vendre à MONTLUCON (Allier) 03, IMMEUBLE plein centre ville à proximité de tous commerces, comprenant six appartements T2 et un T3 loués. Très bonne rentabilité. CLASSE ENERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B  
SCP SOURDILLE-RENAUD et RESLINGER  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
christine.sourdille@notaires.fr

## 23 CREUSE

### MAISONS

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



REF. 2326. Pavillon élevé sur sous-sol total (garage, atelier, chauffage, réserve) Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, WC. A l'étage : palier, deux chambres, salle de bains, WC. Terrain arboré autour avec fruitiers, grande dépendance. CLASSE ENERGIE : F

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC  
**02 54 06 12 12**  
secrchatre@notaires.fr

## 41 LOIR ET-CHER

### MAISONS

**GIEVRES 138 000 €**  
130 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €  
soit 6,15 % charge acquéreur



REF. 36063-35A. GIEVRES Maison sur sous-sol, 116m<sup>2</sup> habitables., terrain 2634m<sup>2</sup>; Rez de jardin entrée sur couloir, cuisine, séjour, véranda, 3 chambres, wc, salle d'eau. Sous-sol : garage, chauffage, buanderie, bureau. Jardin clos attenant avec carport. Réf 35A CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : D

Me A. LEOMENT  
**02 54 40 09 46**  
negociation.36063@notaires.fr

# Magazine disponible dans les commerces et administrations\*

## AINAY-LE-CHATEAU (03360)

- ECOMARCHE - route de Moulins

## COMMENTRY (03600)

- Boulangerie LA PANNETIERE - 25 rue Jean Jaures

## DOMÉRAT (03410)

- Mr. BRICOLAGE - rue de la Cheveche

## HURIEL (03380)

- ECOMARCHE - 54 rue des Calaubys
- Hotel 2\* Restaurant LE GEORGES SAND - 2 rue Calaubys

## MONTLUÇON (03100)

- BANQUE Nuger - boulevard de Courtais
- Boulangerie AU TOURMENT D'AMOUR - 5 rue d'Alembert
- Boulangerie SARL DASILVA - 14 bis place Jean Dormoy
- Docteur BRIVADY - 6 rue Achille Allier
- Docteur HAY - 118 boulevard de Courtais

## SAINT-BONNET-TRONÇAIS (03360)

- LEADER PRICE - 3 rue Mazes

## VALIGNY (03360)

- Hotel LE RELAIS DE LA FORET - 9 place de l'Eglise

## BAUGY (18800)

- Boulangerie LE FOURNIL DU BERRY - 5 rue du chancelier
- Boulangerie Patisserie HUGUENOT - 88 rue de Sully
- Supermarche Bi1 - place Du Champ De Foire

## BERRY-BOUY (18500)

- Le Fournil BERRICHON - 12 rue du stade

## BLET (18350)

- Boulangerie JACOB - 16 place de l'église

## BOURGES (18000)

- AUCHAN - Centre commercial rue Raymond Boisdé
- Boulangerie BOULNOIS - 45 rue Jean Baffier
- Boulangerie AUX DELICES DE LA BONBONNIERE 83 rue de Turly
- Boulangerie Avenir BUSINESS & CONSULTING SAVEURS 12 route Marmagne
- Boulangerie BARDOU SARL - 123 avenue St Amand
- Boulangerie Dû Champs à La Gourmandise Rd-Pt Farman
- Boulangerie DU MOULON - 2 rue Louis Billant
- Boulangerie FEUILLETTE - 144 route d'Issoudun
- Boulangerie GIRARD - 92 rue Jean Jacques Rousseau
- Boulangerie HENRIOT - 75 avenue Ernest Renan
- BOULANGERIE JARRAUD-BEKKOUCHE 2 rue Raymond Boisdé
- Boulangerie LA FARINIERE - 114 rue Auron
- Boulangerie LA FEEIE DES DELICES 30 rue Jean Jacques Rousseau
- Boulangerie LA MIE POMME - 47 rue de Seraucourt
- Boulangerie LA PANETIERE - 98 rue Barbes
- Boulangerie LE FOURNIL DE Malus Franck 30 rue de Sarrebourg
- BOULANGERIE Le Fournil Saint Bonnet - 19 r Jean Girard
- Boulangerie LE MIROIR - 108 avenue Marcel Haegelen
- Boulangerie LEFRANCH - 62 rue Auron
- Boulangerie MARCHI - 110 rue bourbonnoux
- Boulangerie PATAPAIN - rue Joseph Aristide Aux enfants
- Boulangerie PATAPAIN - route de la charité
- Boulangerie PATAPAIN - 6 bis rue Moyenne
- Boulangerie Pâtisserie MOURIER 38 avenue Dun Sur Auron
- Boulangerie POUILLARD BARDOU - 35 rue Louis Armand
- Boulangerie POUILLARD SAS - 204 rue Louis Mallet
- Boulangerie SACCAS - 2 rue Gauchere
- CARREFOUR MARKET - 110 Avenue Marcel Haegelen
- CASINO SHOP - 10 Rue Emile Martin
- Chambre Interdépartementale des Notaires du Cher et Indre 16 rue Jean Baffier
- COCCIMARKET - 149 rue Barbes
- INITIAL COIFFURE - 15 rue d'Auron
- JARDI PLUS - avenue Rolland Garros
- Les Halles Centrales entree 1 48 boulevard de la Republique
- Les Halles Centrales entree 2 48 boulevard de la Republique
- MAIRIE SERVICE PRESSE - 11 rue Jacques Raimbaut
- MAISONS BRUNO PETIT MJB 18 - ZAC Aéroport
- Salles d'attente Public.A - Bourges
- Tabac LA RESIDENCE - 122 Avenue Marcel Haegelen

## CHÂROST (18290)

- Alimentation Générale MICOUREAU - 26 avenue du 8 Mai
- Boulangerie LA MEMOIRE DU GESTE - 31 grande rue
- Boulangerie S. AGUILAR - 40 Grande rue

## CHÂTEAUNEUF-SUR-CHER (18190)

- INTERMARCHÉ CONTACT - route de Levet

## COUY (18140)

- Café CHEZ LAURA - 13 place de la Liberation

## DUN-SUR-AURON (18130)

- Boulangerie Joaquim - 10 rue des ponts
- Restaurant LA PIZZ DESPONTIS 4 rue Saint Amand Montrond
- SUPER U - 14 route de Bourges

## FUSSY (18110)

- Boulangerie MAISON BOUCHET - 22 route de Paris

## GRAÇAY (18310)

- Boulangerie L'ECORCE DES PAINS 8 rue Charles Girouard

## HENRICHEMONT (18250)

- Boulangerie AGOGUE - 5 place Henri IV

## JOUET-SUR-L'AUBOIS (18320)

- Boulangerie SPECQUE BOIZARD - 14 place Daumy

## LA CHAPELLE-SAINT-URSIN (18570)

- EMMAUS Bourges - Site du Vernillet

## LES AIX-D'ANGILLON (18220)

- Boulangerie LA CROQUISE - 41 rue de la Republique
- Boulangerie O. RAOULT - 4 rue du Mail

## LEVET (18340)

- Boulangerie BERNARD Y. - 37 avenue Nationale

## LIGNIERES (18160)

- Boulangerie SOULAS - 4 rue de la Republique
- CARREFOUR MARKET - avenue de Verdun

## MARMAGNE (18500)

- Boulangerie THEVENOT - 9 rue de la gare

## MEHUN-SUR-YEVRE (18500)

- Boulangerie BATAILLER - 129 rue Jeanne D'arc

## MEHUN-SUR-YÈVRE (18500)

- Boulangerie DE L'HORLOGE - 134 rue Jeanne d'Arc
- Boulangerie HAELEWYN MEHUNNOIS 156 rue Jeanne D'arc

## MEHUN-SUR-YEVRE (18500)

- Boulangerie PAINS ET GOURMANDISES 37 rue Emile zola

## MEHUN-SUR-YÈVRE (18500)

- Boulangerie Patisserie MAISON GAILLARD 7 rue Maison Gaillard

## MEHUN-SUR-YEVRE (18500)

- BRICO MARCHÉ - Zone d'activité route nationale 76
- CARREFOUR MARKET - avenue Jean Châtelet

## NANÇAY (18330)

- Boulangerie GIRAULT - 3 place de l'Eglise

## NÉRONDES (18350)

- Boucherie Mr DEOLIVIERA - 4 place de la Mairie
- Boulangerie Philippe DENIOT - 34 grande rue
- Presse MAGNON C. - 6 Grande rue

## PREUILLY (18120)

- Boulangerie J. AGUILAR - 1 rue de la République

## QUINCY (18120)

- Boulangerie LAMARRE - 8 route de Reuilly

## SAINT-AMAND-MONTROND (18200)

- Boulangerie A LA MAISON DE JULIETTE 2 avenue General De Gaulle
- Boulangerie AUX TROIS CHOUX - 26 rue Ernest Mallard
- Boulangerie COSYNS FRANCK - 26 rue Henri Barbusse
- Boulangerie CRETEAU CEDRIC - place marche
- Boulangerie LA BAGUETTE MAGIQUE - 3 rue Doct. Vallet
- Boulangerie LE PAIN DORE - 29 avenue Jean Jaures
- Boulangerie LES CHATAIGNES - 76 rue Du Doct. Coulon
- Coiffure - 47 Rue Henri Barbusse
- COIFFURE CENTER ENJOY THE LOOK Nelly Bernard 4 rue Docteur Vallet
- NETTO - 23 avenue de Sully

## SAINT-DOULCHARD (18230)

- Artisan Boulanger Pâtissier AU CHANT DU MOULIN 18 rue des Verdins
- BOULANGERIE LE FOURNIL DU BOURG 10 pl du 8 mai 1945
- BOULANGERIE LES PRES LE ROI - 67 av des pres le roi
- Boulangerie Pouillard Cyril - 24 rue Paradis
- INTERMARCHÉ SUPER - route d'Orleans
- LEROY MERLIN - route D'orleans
- Magasin CENTRAKOR - 233 rue Malitorne
- MAISONS SERCPI - 206 rue du Clos du Chat

## SAINT-GERMAIN-DU-PUY (18390)

- ANCIENS ETABLISSEMENTS BRANGER AEB Agence de Bourges - RN 151
- CARREFOUR MARKET - route de la Charité
- NETTO - rue Victor Hugo
- Restaurant AU NÉNUPHAR - Route de la Charité
- TABAC PRESSE AGORA - Place du 8 mai

## SAINT-MARTIN-D'AUXIGNY (18110)

- Boucherie CHILLOUX GAETAN - 1 rue eglise

## SAINTE-SOLANGE (18220)

- Salle d'attente Public.A - Sainte-Solange

## SANCERGUES (18140)

- Boucherie BEAUDOT - 33 Grande rue
- Boulangerie AU BON PAIN D'ANTAN - 46 Grande rue
- CASINO - 30 Grande Rue
- MAIRIE - 3 rue Camuze

## SANCOINS (18600)

- Boulangerie THAUVIN EDOUARD 42 rue Fernand Duruisseau
- NETTO - route la Guerche
- Supermarché Bi1 - route de Bourges

## VIERZON (18100)

- Boulangerie AU BON PAIN - 24 rue Andre Henaut
- Boulangerie BEORD - 10 avenue du 14 juillet
- Boulangerie CABUT - 44 rue Leo Merigot
- Boulangerie DOUCEURS DE VILLAGE 2 avenue Jean Jaures
- Boulangerie GALLAND - 1 avenue Edouard Vaillant
- Boulangerie LAMIRAULT - 47 rue Etienne Marcel
- Boulangerie LE FONDANT DE VIERZON 5 rue Porte aux Boueufs

- Boulangerie MON DELICE - 68 rue Etienne Marcel
- Boulangerie PATAPAIN - 16 place Aristide Briand
- Boulangerie Patisserie LINDA - 3 rue Victor Hugo
- GAMM VERT - 6 rue Etienne Dolet
- INTERMARCHÉ - avenue De Latrre De Tassigny
- Salles d'attente Public.A - Vierzon

## VIGNOUX-SUR-BARANGEON (18500)

- Boulangerie HAELEWYN OLIVIER 12 rue de la Republique

## AIGURANDE (36140)

- Boulangerie ALLORENT - 44 Place du Chapelle de Foire
- Boulangerie OCEANE et LILIAN BOULANGERIE LOTTIN SARL 1 place du Champ de Foire

## ARDENTES (36120)

- SPAR - 8 rue de la Poste

## ARGENTON-SUR-CREUSE (36200)

- Boulangerie MARTINELLI PATRICK - 8 Rue Gambetta
- Boulangerie L'ARBRE À PAIN - 26 rue Grande
- Boulangerie LA PANETIERE D'ARGENTON 7 place de la République
- Boulangerie MAESE - 37 rue Victor Hugo
- BRICOMARCHE - route De Saint Marin

## BÉLABRE (36370)

- Salles d'attente Public.A - Bélabre

## BUZANÇAIS (36500)

- CARREFOUR MARKET - route Chateauroux
- INTERMARCHÉ le sapin vert - route du sapin vert

## CHABRIS (36210)

- Coiffeur BECQUE CINDIEE - 6 Rue du Progrès
- Coiffeur JANVIER MARC ALBERT - 7 Place Albert Boivin
- MAISON DE LA PRESSE - 2 place Albert Boivin
- SUPER U - route de Valencay

## CHÂTEAURoux (36000)

- Alimentation MAZAGAN - 45 avenue Francois Mitterrand

## CHATEAURoux (36000)

- AUX PAINS D'AUTREFOIS - 32 pl Saint Christophe

## CHÂTEAURoux (36000)

- Boucherie ALIMENTATION ATLAS - 2 rue Eugene Delacroix
- Boucherie BRILLAULT FRANCIS - 88 rue Grande
- Boucherie ELNOUR - 79 rue concorde
- Boucherie ROUSSEAU - 25 avenue des marins
- Boulangerie A LA BOUL'ANGE KOEL 95 avenue John Kennedy
- Boulangerie A LA BOUL'ANGE KOEL - 25 rue Roger Cazala
- Boulangerie A LA BOUL'ANGE KOEL - 3 allée commerce
- Boulangerie AU PALAIS DE CHATEAURoux 45 rue Victor Hugo
- Boulangerie AU PECHE MIGNON - 121 rue grande
- Boulangerie AUX DELICES - 109 rue grande
- Boulangerie AUX PAINS D'AUTREFOIS 32 place St Christophe
- Boulangerie BEAU - 1 place Lafayette
- Boulangerie LA GRIGNE BIO - 8 rue Ribourt
- Boulangerie LA TRADITION DES PAINS 48 rue 3ème R A C
- Boulangerie LARANJEIRA - 173 avenue John Kennedy

## CHATEAURoux (36000)

- Boulangerie LE FOURNIL DE CAMILLE - 38 avenue Marins
- Boulangerie LE FOURNIL DE CAMILLE - 4 rue Gare

## CHÂTEAURoux (36000)

- Boulangerie LES DELICES DU MOULIN 54 boulevard De Saint Denis
- Boulangerie MOISSON - 18 Avenue de Tours
- Boulangerie SOURISSEAU - 2 rue fontaine
- CARREFOUR MARKET - 40 avenue d'Argenton
- CBS Conseils Franchis - 65 avenue Argenton
- INTERMARCHÉ - 371 Avenue de Verdun
- LA MAISON DU BRICOLEUR - 353 Avenue de Verdun
- Le fournil ARDENTAIS - avenue de Verdun
- Les Halles - rue Grande
- LONGCHAMP tabac presse - 152 avenue des marins
- PROXI - allée Du Commerce Les Grand Champs
- Salles d'attente Public.A - Châteauroux
- SARL FRANCEOR (COMPTOIR REGIONAL DE L'OR) 17 place Gambetta
- Superette LAHOUCINE - 36 rue De Bourgogne
- Supermarché UTILE - 3 rue Molière
- U EXPRESS - 39 avenue Des Marins

## CLION (36700)

- Boulangerie RIBREAU - 9 rue Nationale

## DÉOLS (36130)

- Boulangerie BANETTE - 12 avenue General De Gaulle
- Boulangerie FOURNIL DE L'EGLISE - place Carnot
- Boulangerie LA TRADITION DES PAINS SARL 3 bis route Issoudun
- CARREFOUR MARKET - rue Gustave Eiffel
- PROXI - Centre Commercial de Brassioux square Myosotis

## ÉCUEILLÉ (36240)

- Boucherie PACAUD MICHEL 16 Place du 8ème Cuirassiers
- Coiffeur DIMINU TIF - 6 place du 8ème Regiment de Cuirassiers
- HOTEL DU LION D'OR - 11 place du 8ème Regiment de Cuirassiers
- INTERMARCHÉ CONTACT - Rue du 11 Novembre 1918

## ISSOUDUN (36100)

- Bar Tabac SAINTE CATHERINE - 1 rue Saint Martin
- Boulangerie AU CHANT DU PAIN - Place Du Sacre Coeur
- Boulangerie COUGNY - 15 place De La Croix De Pierre
- Boulangerie L'ATELIER DE MICHEL - rue Coinchettes
- Boulangerie L'ATELIER DE MICHEL - 1 rue Capucins

- Boulangerie L'ECRIN GOURMAND - 5 boulevard Marx Dormoy
- Boulangerie MOLLINIER LAURENT - 11 rue Dardault
- Boulangerie Patisserie LAVENU - 9 rue Daniele Casanova
- BRICO MARCHÉ - Route De La Pomme
- Café BRAZA - Place du 10 juin
- Supermarché CENTRE LECLERC - Route de la Limoise

## LA CHÂTRE (36400)

- Boulangerie GOURRIER - 3 place du Docteur Vergne
- Boulangerie LES 3 MITRONS - 36 rue Nationale
- BRICOMARCHE - rue Des Ajoncs
- CARREFOUR MARKET - place du Général De Gaulle
- Dentiste HERBODEAU ERIC - 12 bis avenue Georges Sand
- Dentiste TALBOT ELISABETH - 6 rue Fernand Maillaud
- Hard Discount CACI - avenue Auvergne
- INTERMARCHÉ - rue des Ajoncs
- Restaurant Pizzeria LA TOSCA - place Guy Bonjour
- Salon de coiffure NONNET - 131 route Nationale
- SUPER U - avenue Auvergne

## LE PECHEREAU (36200)

- CARREFOUR MARKET PAUMULE - route de Gargilesee

## LE POINÇONNET (36330)

- Boucherie AU GOUT FERMIER - 54 avenue de la Forêt
- Boucherie LA ROBINERIE - 28 bis avenue Foret
- Boulangerie LA FORET DES GOURMANDISES 81 avenue de la Forêt

## LE PONT-CHRÉTIEN-CHABENET (36800)

- Alimentation DICHANT - place De Verdun

## LEVROUX (36110)

- SUPER U - route Villegongis

## LIGNAC (36370)

- Mairie - 4 place Saint Christophe

## LUANT (36350)

- LE FOURNIL DE LA CISTUDE - 10 rue de Verdun

## LUÇAY-LE-MALE (36360)

- Boulangerie ALLAIRE - 1 rue Du Docteur Reau
- Boulangerie PARISSÉ - 6 rue Nationale

## MERS-SUR-INDRE (36230)

- Boulangerie BARONNET T. - 39 rue George Sand

## MÉZIÈRES-EN-BRENNE (36290)

- Salles d'attente Public.A - Mézières-en-Brenne

## MONTIERCHAUME (36130)

- Boulangerie DIRAND - 15 rue de la Gare

## MOULINS-SUR-CEPHONS (36110)

- MAIRIE - 1 rue Amable Vivier

## NEUVY-PAILLOUX (36100)

- Boulangerie O DELICES DE PAILLOUX 9 place De La Mairie
- Superette AU PETIT MARCHÉ - 2 rue de la Gare

## NEUVY-SAINT-SÉPULCHRE (36230)

- Café Restaurant LE DUCHE - 17 rue Forichon
- Restaurant LA CHARRETTE - 21 place du Champ de Foire
- Supermarché U EXPRESS - ZA Le Fay

## REUILLY (36260)

- CARREFOUR CONTACT - 1 route d'Issoudun

## RIVARENNES (36800)

- MAIRIE - 4 place Valery Gilbert Tournois

## SAINT-GAULTIER (36800)

- Boulangerie SYLVAIN BARBOT - 46 rue Gachons
- Boulangerie TESTE - 152 avenue de Lignac

## SAINT-GENOU (36500)

- Boulangerie BRISSE - 40 rue D'estrees

## SAINT-MARCEL (36200)

- COIFFURE PASSION - route de Saint Marin
- INTERMARCHÉ - route de Saint Martin
- Restaurant LES MERSANS - place Gerard Pomet

## SAINT-MAUR (36250)

- CENTRE LECLERC - route de Tours
- CENTRE LECLERC CAP SUD - boulevard du Franc

## SÉGRY (36100)

- Salles d'attente Public.A - Segry

## VALENÇAY (36600)

- Boulangerie AUX PLAISIRS DES PAPILLES 20 Rue nationale
- Patisserie BOYER PEREIRA - 21 rue du Chateau
- Pharmacie BOURNAZEL - 6 rue de la Republique
- Superette de VALENÇAY - 34 rue de la Republique

## VATAN (36150)

- Boulangerie D'AGNES - Grande Rue
- CARREFOUR MARKET - route de Châteauroux

## VICO-SUR-NAHON (36600)

- Coiffeur SALON SYLVIE 8 place des Anciens Combattants
- MAIRIE - 2 rue de L'église
- Supérette GARRIVET SANDRINE - 9 Rue de l'Église

## COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58200)

- AUCHAN - 7 Grand Champ
- CARREFOUR MARKET - 58 rue du Maréchal Leclerc

## DONZY (58220)

- L'ART DE COIFFER - 27 rue du General Leclerc

## MYENNES (58440)

- Boulangerie ASCONCHILLO - 26 rue de Paris

*Liste non exhaustive et dans la limite du tirage*

*Un bien immobilier : 10 candidats*

**CHOISISSEZ**  
**LE MEILLEUR**  
**ACHETEUR !**



Systeme d'appels d'offres en ligne sur [36h-immo.com](https://www.36h-immo.com)

**AEB**

LOCATION-VENTE

*Le bon outil au bon moment*

# LOCATION • VENTE

MATÉRIEL BTP - AGRICOLE - INDUSTRIE - PARTICULIERS

**-15%**remise de bienvenue  
pour toute 1<sup>ère</sup>  
location  
sur présentation  
de ce coupon\*

VENTE DE

MATÉRIEL NEUF  
ET OCCASION  
MAGASIN OUTILLAGELES OUTILS DU  
PROFESSIONNEL  
AU SERVICE DU  
PARTICULIER

Immonot - Février 2022

\*Offre non cumulable et valable jusqu'au 31/12/2022 sur la base du tarif PU Grand Public 2022

[www.aeb-branger.fr](http://www.aeb-branger.fr)[contact@aeb-branger.fr](mailto:contact@aeb-branger.fr)

Rejoignez-nous sur nos réseaux :



0 820 200 232

Service 0,09 € / min  
• prix appel

- Monthou-sur-Cher • Auxy • Blois • Bourges • Chartres • Châteauroux • Fleury-Mérogis •
- Gien • Orléans • Poitiers • Romorantin • St-Amand • Tours • Vendôme • Vierzon •