

immonot

CENTRE FRANCE

N° 409 - Novembre 2023

Informations et annonces immobilières notariales



MARIAGE

« OUI » aux projets immobiliers !

ACCORD DE PRÊT Freins débloqués à fonds...

ASSOCIATIONS Il n'y a pas de petits dons

© Maxbelchenko

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

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

SAS NOTACOEUR

42 rue moyenne - BP 251
Tél. 02 48 24 02 77 - Fax 02 48 70 74 90
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

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

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

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

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

INDRE

CHABRIS (36210)

Me Aurélien LEOMENT

9 rue du Pont
Tél. 02 54 40 01 19 - Fax 02 54 40 07 00
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

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

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

ISSOUDUN (36100)

SARL Jean-Michel PERREAU et Morgane BELLOY

7 rue de l'Avenir - BP 128
Tél. 02 54 21 01 31 - Fax 02 54 03 18 22
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
secrlachatre@notaires.fr

NEUVY ST SEPULCHRE (36230)

SELAS Olivier CHAPUS et Céline MERCUROL

1 place Emile Girat
Tél. 02 54 30 83 32 - Fax 02 54 30 89 30
scp.jacquet-chapus@notaires.fr

ST GAULTIER (36800)

SELARL Guillaume CAUËT, Justine MORIN-GOETGHELUCK et Céline CHARPENTIER, Notaires

La Gare - 3 avenue de Verdun
Tél. 02 54 47 00 01
Fax 02 54 47 04 49
scpcauet@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

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

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

COSNE COURS SUR LOIRE (58200)

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire

14 rue du Maréchal Leclerc - BP 91
Tél. 03 86 39 58 90
Fax 03 86 28 55 67
jean-paul.jacob@notaires.fr



Sommaire



FLASH INFO	4
LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER	6
MON PROJET	
Accord de prêt, freins débloqués à fonds...	8
DOSSIER	
Mariage : OUI aux projets immobiliers	10
MON NOTAIRE M'A DIT	14
ENCHÈRES INTERACTIVES	16
CHECK LIST	18
PATRIMOINE	19
INFOGRAPHIE	24

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Indre	25
Cher	27
Nièvre	30

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web
Toute l'offre immobilière des notaires



Le mobile
Applications iPhone et Android



La tablette
Application iPad



La vidéo



Les réseaux sociaux
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **27 novembre 2023**

édito

IMPRIMÉ
sur du papier
100 % recyclé

SOLDES D'AUTOMNE !

Si les traditionnels soldes se déroulent en période hivernale et estivale, le calendrier 2023 nous propose une nouvelle saisonnalité à l'occasion de cet automne 2023. Pour apporter un vrai renouveau, ce sont les collections immobilières qui se voient mises en vitrine avec des prix au rabais.

En effet, les propriétaires de maisons et appartements à vendre nous concèdent quelques ristournes bien appréciables. À titre de référence, la capitale parisienne passe sous la barre des 10 000 €/m² pour se situer à 9 857 € au 1^{er} octobre 2023, selon le baromètre Meilleurs Agents - Les Echos. Depuis le début de l'année, cela représente un recul de 3,7 %. Sur la même période, Bordeaux et Lyon enregistrent un repli de respectivement 8,3 % et 8,4 %.

Des gains qui viennent compenser pour partie la hausse des taux d'intérêt qui se situent en moyenne à 4 % pour emprunter sur 20 ans au lieu de 1,30 % un an plus tôt ! Par conséquent, le moment semble tout indiqué pour pousser la porte des services négociation des notaires et repérer les produits qui constituent les meilleures affaires. Surtout que les vitrines des études de notaires retrouvent des couleurs avec une diversité d'annonces immobilières répondant à davantage de projets...

Selon le budget de chacun, les études notariales disposent d'offres immobilières au prix du marché, bénéficiant d'une parfaite traçabilité. Audits juridique et technique du bien réalisés au préalable permettent d'acheter dans des conditions idéales !

Il faut savourer cet été indien pour ensoleiller ses projets. Dès que les taux d'intérêt retrouveront la stabilité - probablement en début d'année - le prix de la Pierre réservera moins d'opportunités...

Profitez de ces soldes d'automne, qui ne se dérouleront peut-être pas en 2024, pour acheter sans tarder par l'intermédiaire de votre notaire !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef





MEUBLÉS DE TOURISME

Coup de chaud pour les avantages fiscaux !

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

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

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

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

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

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



PLANIFICATION ÉCOLOGIQUE...

Cap sur la rénovation énergétique

De l'intention à l'action avec cette planification écologique. Présentée par le Chef de l'État le 25 septembre dernier, elle fixe plusieurs actions pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le logement y apporte une belle contribution...

RÉNOVATION énergétique

Les propriétaires de passoires thermiques vont pouvoir passer à l'action. Avec une rénovation globale à la clé car l'objectif vise à baisser de plus de 50 % les émissions des logements d'ici à 2030.

Pour mener à bien ce chantier, le gouvernement compte bien utiliser sa boîte à outils magique « Ma prime rénov ». La version « Performance » se destina aux rénovations d'ampleur avec des aides en direction des logements les plus énergivores.

Le service « Mon Accompagnateur Rénov » donnera la feuille de route.

INSTALLATION

de PAC - pompes à chaleur

Les logements devront aussi se convertir aux énergies renouvelables.

Le gouvernement ambitionne de diviser par trois le nombre d'habitations chauffées au fioul et de diminuer considérablement celles équipées de chaudières à gaz.

Si cette dernière vient de recevoir son agrément pour continuer de rendre ses bons et loyaux services en 2024, la PAC (pompe à chaleur) devra lui être préférée grâce à de belles faveurs accordées au moyen de « Ma prime rénov ».

Source : www.gouvernement.fr/



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

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

#ENCHÈRES 36h-immo.com

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



PASSOIRE THERMIQUE Exceptions ?

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

Source : Le Particulier

EMPRUNT IMMOBILIER

Bien-taux bonifié ?

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

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen
	3,98 % en septembre 3,77 % au 3 ^e trimestre
15 ans	3,81 %
20 ans	4,04 %
25 ans	4,18 %

AEB

LOCATION-VENTE

« Le bon outil au bon moment »

**TOUT POUR
VOS TRAVAUX !**

Depuis 1961, AEB, entreprise familiale spécialisée dans le domaine de la location et vente de matériel pour le BTP, l'industrie et les particuliers vous accompagne dans vos travaux, au quotidien.

En vous rendant dans l'une de nos **18 agences, en régions Centre-Val de Loire, Poitou et Île-de-France**, vous bénéficierez de conseils d'experts en fonction de vos besoins et d'une large gamme de matériels de renommée (du petit outillage de bricolage au matériel gros œuvre) !

**11 route de Blois (Siège Social)
41400 Monthou-sur-Cher**

✉ contact@aeb-branger.fr

☎ **02 54 71 43 33**

www.aeb-branger.fr



TROTTINETTES ÉLECTRIQUES

De nouvelles règles

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

INTERDICTION D'UTILISER UNE TROTTINETTE AVANT 14 ANS

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

AUGMENTATION DU MONTANT DES SANCTIONS FINANCIÈRES

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

hausse. Quelques exemples :

- circuler sur une voie où les trottinettes électriques (et autres EDPM) sont interdites : 135 € (au lieu de 35 €) ;
- transporter un passager supplémentaire sur une trottinette électrique : 135 €, élevant l'infraction à une contravention de 4^e classe ;
- utiliser une trottinette électrique pour pousser ou tirer une charge, ou encore se faire remorquer : 35 € ;
- conduire sans port d'un gilet ou équipement rétro-réfléchissant pendant la nuit ou par faible visibilité avec une trottinette électrique : 35 €.

RENFORCEMENT DE LA VISIBILITÉ

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

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

CHIFFRE DU MOIS

116

Nouvelles villes concernées par l'érosion côtière

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

ARRÊT MALADIE

Droit aux congés payés

Jusqu'à présent, il n'était pas possible d'acquiescer des jours de congés payés durant un arrêt de travail. Cette disposition du Code du travail a été jugée contraire au droit de l'Union européenne par la Cour de cassation. C'est pourquoi celle-ci a récemment décidé que les salariés en arrêt maladie ou accidentés sont en droit d'acquiescer des congés payés comme s'ils travaillaient. Leur absence n'a pas de conséquence sur ces droits.

Source : Cour de cassation - Chambre sociale le 13 septembre 2023.

Si les acheteurs voient toujours de l'intérêt à s'attacher les bons et loyaux services d'un bien immobilier, ce rapprochement semble de plus en plus inaccessible. Les refus de prêts mettent à mal de nombreuses tentatives d'acquisition. Ce qui provoque inévitablement un effritement du cours de la pierre !

La pierre en manque de crédit !

Prix EN REPLI !

Cette baisse des prix amorcée il y a bientôt 2 ans repose sur la restriction majeure des crédits immobiliers.

En outre, avec des taux d'intérêt à long terme à 3 % et une inflation à 6 % - alors qu'en bonne doctrine économique, ces chiffres devraient être inversés - les prix immobiliers ne peuvent que poursuivre cette tendance baissière. Ce qui n'empêche pas de connaître quelques moments de répit comme ce fut le cas, semble-t-il, cet été. C'est ainsi que pour les logements, la proportion de ceux prévoyant une baisse des prix diminue en 2 mois de 78 % à 66 %, alors que 34 % estiment leur maintien au niveau actuel et 0 % une hausse. Pour les terrains, ces chiffres demeurent assez stables, les proportions étant respectivement de 61 % et 36 %.

Prévisions sur l'évolution des prix dans les 2 mois à venir.



Activité DE LA MOROSITÉ...

Il ne faut pas confondre crise du logement et marché immobilier en crise. La première se révèle assez violente par manque d'anticipation de nos dirigeants qui ont préféré aider l'acquisition au détriment du marché locatif. Quant à l'immobilier, il

effectue depuis bientôt deux ans une lente décrue suivant en cela l'augmentation des taux d'intérêt. Si l'activité des services de négociation est demeurée relativement stable depuis la fin du printemps, les prévisions des négociateurs corroborent des pronostics plus modérés constatés fin août. Par exemple, Maître LEGROS, notaire dans La Manche, constate : « *marché calme avec quelques fulgurances quand un bien sort sur le marché à un prix attractif (un prix juste)* ».

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois



Conseil des notaires VENDRE EN PRIORITÉ

Le marché étant baissier depuis plus d'un an, les conseils demeurent orientés à la vente, soit en pourcentage, 79 % pour les logements et 50 % pour les terrains. Dans le premier cas, un petit nombre de nos participants, 9 %, maintiennent leurs conseils à l'achat. Ils sont dans des régions privilégiées où, comme le précisait déjà Me ODY à La Guerche de Bretagne, le marché s'est stabilisé au niveau des prix et la demande reprend. Cependant, le ralentissement de l'activité économique dans la zone euro apparaît plus sévère que prévu...

Il faudrait éviter que la crise qui a frappé le secteur immobilier en 1990 se reproduise... L'effondrement des prix s'établissait dans une fourchette allant de 20 à 30 % dans un délai très court.

Cela corrigeait les excès apparus à partir du milieu des années quatre-vingt...

quel budget pour acheter ?

Prix médian des biens proposés à la vente sur le site immonot*

POUR UNE MAISON



190 000 €

Elle enregistre de juillet à septembre 2023 une évolution de

- 0,4 %

POUR UN APPARTEMENT



2 666 €/m²

Il voit son prix se stabiliser de juillet à septembre 2023.

Tendance stable

*Source : Indicateur immonot au 19/09/23

Vendre ou acheter ?



12 % en faveur de l'attente...



9 % de conseils à l'achat en priorité



79 % partisans de vendre leur bien avant d'en acquérir un autre

**Enquête réalisée en septembre 2023 auprès d'un panel de notaires et négociateurs répartis sur toute la France.



K.L.N DÉBARRAS

KLN DÉBARRAS

La beauté intérieure de votre bien !

Votre maison, trop encombrée, peine à se montrer sous son meilleur jour ! Offrez-lui une cure de jouvence en évacuant tous les objets inutiles, grâce à KLN Débarras.

Au fil des années, la maison subit les assauts du temps avec de nombreux objets accumulés et inutilisés. Autant de pièces à désencombrer qui viennent - parfois - ajouter à la difficulté de se séparer d'un bien chargé de souvenirs... Une situation que doivent gérer des héritiers s'ils veulent revendre cette maison qui n'est plus habitée... Pour cela, ils peuvent solliciter KLN Débarras, une jeune entreprise qui se charge de faire le vide, tant dans la maison que dans le for intérieur des propriétaires qui redoutent cette situation... Leur allié se nomme en effet KLN Débarras qui se positionne désormais comme le spécialiste du débarras de maison dans le Centre Val-de-Loire.

1^{er} BIENFAIT

Des propriétaires soulagés

Le départ de la maison représente un vrai déchirement avec des occupants qui doivent faire face à des situations difficiles à vivre. Cependant, les personnes peuvent compter sur KLN Débarras si elles se trouvent dans l'obligation de vider leur maison, de libérer une dépendance... Comme le précise KLN Débarras : « *que ce soit du vivant de la personne, d'un départ en maison de retraite ou après une succession, nous pouvons intervenir pour les épauler dans cette tâche* ».

■ KLN Débarras intervient dans le cadre d'un déménagement, d'un vide-grenier de maison de famille, d'un vide-maison, vide-cave, vide-garage, d'un débarras de grange et de ses extérieurs ou encore de bureaux d'entreprise.

2^e BIENFAIT

Un bien valorisé

Il arrive que des propriétaires ou des héritiers se trouvent dans l'obligation de vendre la maison ou la propriété pour disposer de liquidités.

4^e BIENFAIT

Des objets recyclés

Largement entravé, l'accès à l'espace intérieur traduit parfois la manifestation du syndrome de diogène avec l'accumulation d'objets hétéroclites qui conduisent à des conditions de vie insalubres. Toute la collecte peut alors être organisée en direction de la déchetterie ou à destination d'entreprises solidaires de type Emmaüs. En projet, une recyclerie où KLN Débarras mettra à disposition des équipements informatiques, du matériel médical... entreposés dans des boxes au siège de l'entreprise, à Paudy.

■ Présente sur une vingtaine de salons d'antiquaires dans le Centre Val de Loire, l'entreprise KLN Débarras peut aussi négocier les biens de valeur.

5^e BIENFAIT

Prestations personnalisées

Sur-mesure, le débarras peut comprendre la revente de certains objets ou meubles. Ce qui permet de compenser le coût de l'intervention en fonction des valeurs récupérables.

■ KLN DÉBARRAS propose un devis gratuit avant d'intervenir.

« LES PERSONNES PEUVENT COMPTER SUR KLN DÉBARRAS SI ELLES SE TROUVENT DANS L'OBLIGATION DE VIDER LEUR MAISON, LIBÉRER UNE DÉPENDANCE... »

Publireportage réalisé le 11/10/2023

Afin de mener à bien la transaction dans les meilleurs délais, il importe de présenter le bien sous son meilleur aspect. Rien de plus compliqué pour des acheteurs que de se projeter dans un intérieur qui est colonisé par des objets en tout genre.

Avec KLN Débarras, « *votre maison sera propre après notre passage et pourra être revendue ou louée directement* », assure son dirigeant.

■ La logistique et le savoir-faire de KLN Débarras évitent de perdre du temps et de louer des camions de déménagement.

3^e BIENFAIT

Des délais écourtés

Il arrive que des maisons doivent se libérer rapidement pour ne pas rater une vente par exemple. Pour accompagner les propriétaires, KLN Débarras nous confie : « *il faut deux à trois jours de travail pour les vider, mais tout dépend de ce qu'il faut faire, cela peut prendre jusqu'à 15 jours* ».

■ L'entreprise peut intervenir toute l'année, nuit et week-end, à l'exception de sa période de congé entre le 15 août et le 1^{er} septembre.

3 TYPES DE DÉBARRAS POSSIBLES :

- Le débarras indemnisé : les valeurs récupérables sont plus importantes que le coût du service de débarras.
- Le débarras gratuit : les valeurs récupérables couvrent le coût du service de débarras.
- Le débarras facturé : le coût du service de débarras est plus important que les valeurs récupérables.



contact

KLN Débarras
Entreprise basée à Paudy et intervenant dans le Centre Val-de-Loire

Tél. 07 69 77 32 62

✉ kln.debarras@gmail.com

🌐 kln-debarras.fr

ACCORD DE PRÊT

Freins débloqués à fonds...



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

Par Christophe Raffailac

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

250 mois

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

issue... Profitons-en pour indiquer la bonne conduite à adopter afin de décrocher son financement.

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

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

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

Il clignote rouge depuis quelques mois et connaît des réévaluations mensuelles. Ce taux de l'usure qui se montrait discret avant la période d'inflation s'agite désormais comme un couperet. Forcément puisqu'il s'agit du taux annuel effectif global (TAEG) qui représente le coût total du crédit. Il comprend les intérêts du prêt, les frais de dossier, les coûts d'assurance et de garanties obligatoires... Pour obtenir un accord de prêt, il ne faut pas dépasser la valeur de l'usure. Afin d'accorder un maximum de financements, il se situe au 1^{er} septembre à 5,56 % pour les prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus. Il se limite à 5,28 % pour un crédit entre 10 et moins de 20 ans.

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

530 € d'économies lorsqu'ils optent pour un assureur alternatif.

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

3^e FREIN *Faible reste à vivre*

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

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

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

4^e FREIN *La consommation du bien*

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

La situation du bien par rapport au lieu de travail des emprunteurs va faire l'objet de toutes les attentions. De même que la classe énergie - de A à G- car les passoires thermiques vont en-

ATOUT DU CRÉDIT

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

tendance?

Cécile Roquelaure, directrice de la communication d'Empruntis :

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



TAUX DE CRÉDIT

DURÉE	TAUX MOYEN*	TAUX D'USURE**
15 ANS	3,72 %	5,28 %
20 ANS	3,92 %	5,28 %
25 ANS	4,08 %	5,56 %

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

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

gendrer une facture de chauffage importante. Pour ces biens trop énergivores, la banque peut imposer un taux d'endettement de 30 % afin de régler les factures de chauffage. Au moment de prospecter, il convient de prendre en compte le montant annuel des dépenses d'énergie. Il apparaît dans les annonces immobilières. Ce critère conditionne de plus en plus les accords de prêts du banquier.

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



COURTIERS EN CREDITS & ASSURANCES

DOMMAGES - PLACEMENTS
PRÉVOYANCE - SANTÉ

Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un prêt d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Assurance de responsabilité professionnelle et garantie financière conforme au code des assurances, selon la loi des finances en vigueur. RCS Châteauroux 49416992100013 - N° Orias 07038490 - www.orias.fr

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



Mariage

OUI aux projets immobiliers

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

par Marie-Christine Mémoire

À SAVOIR

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



« Les couples sont des clients de choix pour une banque. Les jeunes mariés ont souvent plein de projets, ce qui peut les amener à souscrire une assurance-vie, un PEL... au sein du même établissement »

Se marier et devenir propriétaire. Pour la majorité des couples, ce sont deux grandes étapes clés de la vie à deux.

Si acheter un bien immobilier est une démarche relativement simple, celle-ci entraîne des implications à long terme qu'il vaut mieux avoir anticipées avec son notaire.

LE MARIAGE

Pour construire un patrimoine immobilier

L'achat d'un bien immobilier est l'une des plus grandes décisions qu'une personne puisse prendre au cours de sa vie. Et dans la majorité des cas, cette étape intervient après le mariage. L'achat d'un bien immobilier à deux est souvent le reflet d'une vision à long terme du couple. Que ce soit pour fonder une famille, avoir un pied-à-terre ou simplement investir, c'est un signe d'engagement mutuel dans des objectifs communs.

Au-delà de l'aspect symbolique, faire ce choix peut présenter d'autres avantages plus « matériels », non seulement sur le plan financier, mais également sur le plan juridique. Le statut marital des acquéreurs facilite et sécurise le projet immobilier pour de multiples raisons :

■ **Être en couple est un atout indéniable auprès des banques.** La raison est simple. L'établissement prêteur va mettre en commun les ressources du couple. Cette « mutualisation » des fonds est intéressante pour tout le monde. Les emprunteurs multiplient par deux leur capacité d'emprunt, leur taux d'endettement et le montant de leur reste à vivre (c'est-à-dire la part des revenus qu'il reste au ménage pour financer les dépenses courantes une fois les charges d'emprunt payées).

LE MARIAGE SÉDUIT ENCORE

Covid oblige, en 2020, 154 600 mariages ont été célébrés en France. Un nombre historiquement bas.

Cependant, ce ne sont pas moins de 244 000 unions qui ont été célébrées en France en 2022, selon les chiffres de l'Insee.

Et 2023 devrait être l'année de tous les records avec 300 000 mariages attendus. Ces chiffres s'expliquent par l'accumulation des reports et annulations dus à la crise sanitaire. Mais pas que ! Plus que jamais, les Français ont envie de se dire oui. Se marier est une façon d'officialiser aux yeux de tous une union qui existe depuis plusieurs années de vie commune.

■ **Pour la banque, un emprunt à deux réduit les problèmes de remboursement.** Lorsqu'il y a deux emprunteurs, le risque de perte d'emploi et donc de non-remboursement du crédit ne repose pas que sur une seule personne, ce qui sécurise davantage le projet aux yeux des banques.

Après, peu importe que vos revenus et apports soient égaux ou pas.

Il est fréquent que la répartition des parts de chacun dans le financement du bien ne soit pas identique. Le plus important est que cela apparaisse quelque part. Si une part du financement provient d'une donation ou d'une succession recueillie par l'un des époux, il est primordial de le mentionner dans l'acte notarié d'achat. En termes juridiques, il s'agit d'une « déclaration de l'origine des deniers ». En cas de séparation, l'époux qui aura financé l'achat par ce biais obtiendra un « dédommagement » équivalent.

.../

.../

LE MARIAGE

Pour prévoir l'avenir

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

■ **Pendant toute la durée du mariage**, le logement de la famille est couvert par la règle de la cogestion, qui interdit à un conjoint d'entreprendre seul des actions qui priveraient la famille de l'usage de la résidence. Cette interdiction englobe la vente, la donation, la location, l'incorporation dans une entreprise et bien d'autres actes similaires. Peu importe le régime matrimonial choisi, le consentement des deux conjoints est requis, même si l'un d'eux est le seul propriétaire du bien. Celui qui n'a pas donné son accord peut demander l'annulation de l'acte devant le juge aux affaires familiales.

■ **En cas de décès d'un des conjoints**, le survivant bénéficie de deux droits visant à garantir sa jouissance de la résidence. Dans un premier temps, il a droit à une période temporaire d'un an pour occuper la résidence et utiliser tous les biens qui s'y trouvent, quel que soit le propriétaire (qu'il s'agisse du couple ou d'un seul des conjoints).

Ce droit de jouissance temporaire est d'ordre public et ne peut pas être révoqué par testament. Il s'applique automatiquement sans nécessiter de formalités particulières.

Après cette première année, le conjoint survivant peut bénéficier du droit viager au logement, qui lui permet de continuer à vivre dans la résidence jusqu'à la fin de sa vie. Toutefois, il doit en faire la demande et informer les héritiers de son intention. Cette demande peut être formulée simplement en présence des héritiers lors d'une réunion avec le notaire chargé de régler la succession. Il convient toutefois de noter que le défunt peut avoir exclu son conjoint de ce droit par le biais d'un testament.

POURQUOI SE MARIER ?

Comparativement à l'union libre et même au PACS, le mariage présente de nombreux avantages légaux, sociaux et fiscaux pour les époux. Vous en doutez ?

Voici quelques exemples qui vous feront peut-être changer d'avis :

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



LE MARIAGE ET LES RÉGIMES MATRIMONIAUX

Pour une gestion équilibrée du patrimoine

L'immobilier et les régimes matrimoniaux sont intrinsèquement liés. Le statut juridique du bien acheté ou construit par le couple va dépendre principalement du type de contrat de mariage choisi. Pour éviter toute erreur de choix, il est vivement conseillé de consulter un notaire avant de vous marier pour obtenir des conseils personnalisés. Chaque situation familiale et financière est unique. Pour résumer, nous pouvons dire qu'avec :

- **le régime légal** : chacun possède la moitié de la propriété acquise après le mariage. Si l'un des deux conjoints finance une partie grâce à une donation ou un héritage, cela devra figurer dans l'acte d'achat. En cas de divorce, le conjoint qui a contribué de cette manière obtiendra une « récompense » financière ;
- **la séparation de biens** : avec ce régime matrimonial, chacun reste propriétaire de ce qu'il a acquis, que ce soit avant ou pendant l'union. En conséquence, si un bien immobilier est acheté, la propriété est répartie en fonction de la contribution financière de chaque époux à l'achat. Si l'un des conjoints décède, l'autre est exonéré de droits de succession et obtient un droit d'usufruit à vie sur la résidence partagée. Toutes les propriétés, acquises avant ou après le mariage, appartiennent à celui qui les a payées ;
- **la communauté universelle** : les deux conjoints sont propriétaires à parts égales, peu importe qui a financé l'acquisition et dans quelle proportion ;
- **la participation aux acquêts** : fonctionne comme la séparation de biens, mais en cas de séparation, chaque conjoint a droit à la moitié de l'enrichissement de l'autre pendant le mariage.

LE MARIAGE ET LA DONATION ENTRE ÉPOUX

Pour une succession plus sereine

La donation entre époux, également connue sous le nom de « donation au



dernier vivant » est un excellent moyen de protéger son conjoint et d'améliorer son quotidien quand il se retrouve seul. Vous pouvez la faire pendant le mariage ou avant sa célébration en l'intégrant dans le contrat de mariage. La donation entre époux est tellement importante qu'elle devrait être un « réflexe » pour tous les couples mariés. La donation entre époux :

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

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

- **Sécurise l'avenir du conjoint survivant et facilite la gestion de la succession.** Dans certaines situations familiales (comme par exemple en présence d'en-

RIEN N'EST DÉFINITIF

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

fants issus d'unions précédentes), la donation entre époux permet de sécuriser la position du conjoint, évitant ainsi des conflits potentiels après le décès.

- **Se réalise simplement.** La rédaction d'une donation entre époux se fait par acte notarié, ce qui garantit sa validité et la conformité à leurs souhaits et à la loi. Sans oublier l'importance du conseil donné par ce professionnel du droit.

La donation entre époux peut être envisagée quel que soit le régime matrimonial des époux, y compris en cas de séparation de biens. ■

« Donation entre époux et contrat de mariage sont indispensables pour protéger son conjoint et lui assurer un avenir serein »

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

CRÉER UNE SERVITUDE

Un acte sur-mesure

+ d'infos

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

1

COMMENT CONSTITUE-T-ON UNE SERVITUDE ?

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

2

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

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

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

3

QUELS SONT LES DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ?

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



SCI FAMILIALE

SCImplifiez la transmission !



Certains biens immobiliers pèsent lourd au moment de la succession... La SCI familiale s'apparente à un outil de découpe pour alléger la transmission d'un patrimoine, à manier avec les conseils du notaire.

par Christophe Raffailac

avantages

La SCI permet de diminuer les droits de donation et de succession grâce à la prise en compte :

- de la valeur nette des parts,
- le différé de paiement des droits,
- l'application des abattements légaux.

notaire et SCI

Si votre projet comporte l'apport en nature d'un bien immobilier, la rédaction d'un acte notarié est obligatoire.

Des biens qui représentent un coût à entretenir. Un patrimoine dont les droits de succession risquent de s'alourdir. Des maisons qui imposent de se souvenir... Autant de raisons qui peuvent inciter à procéder à un partage des biens au moyen de la SCI familiale (société civile immobilière) dans la perspective de conserver un patrimoine. Créée par un ou plusieurs membres de la famille, la SCI familiale permet à chacun de détenir des parts sociales dans la société. Son objet indique nécessairement les activités autour de l'acquisition, la détention, la gestion, l'administration et la mise en location de tout immeuble. À compter de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, la société acquiert la personnalité morale. Dans ces conditions, elle évite l'indivision et permet de faciliter la gestion et la transmission d'un patrimoine. La SCI familiale constitue l'outil idéal pour donner un bien aux enfants ou au conjoint survivant.

à savoir !

Les statuts de la SCI familiale imposent les mentions obligatoires prévues par l'article 1835 du Code civil, que le notaire peut rédiger...

STATUTS DE LA SCI FAMILIALE À PRÉVOIR :

- La forme ;
- L'objet ;
- La dénomination ;
- L'adresse du siège social ;
- Le capital social ;
- La durée de la société ;
- Les modalités de fonctionnement de la SCI.

UN OUTIL DE DÉCOUPE

Forte de ses statuts, de la constitution de son capital social et de la publication d'une annonce légale, la SCI doit être inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), comme n'importe quelle société.

Sa création autorise une grande souplesse au niveau de la rédaction de ses statuts. Les associés disposent d'une grande liberté pour en déterminer les règles d'organisation et de gestion.

Par exemple, une clause peut prévoir que les travaux sont décidés à une certaine majorité ou donner des pouvoirs importants au gérant. S'il s'agit de céder des parts, chaque associé peut prendre la décision sans que cela entraîne la dissolution de la société. Un avantage qui permet ainsi de dématérialiser le patrimoine. La donation de parts sert à la transmission progressive du ou des biens sur une longue période...

DES PARTS SUR MESURE

Possédée par les membres d'une famille, les modalités de détention du capital évitent de recourir à l'indivision. Par exemple, des parents peuvent donner la nue-propriété des parts à leurs enfants en se réservant l'usufruit. Pour le donateur (gérant de la société), les nombreux aménagements statutaires l'autorisent à céder la quasi-totalité de ses parts en nue-propriété tout en conservant le contrôle de ladite société.

MOINS D'EMBÛCHES FISCALES

La SCI familiale favorise par ailleurs l'optimisation fiscale. Si elle se voit soumise à l'impôt sur le revenu, chaque associé est taxé à hauteur des parts sociales qu'il détient. On dit qu'elle est transparente fiscalement. Sachant que la SCI peut aussi opter pour l'impôt sur les sociétés. Mise à profit dans le but de léguer un bien immobilier aux héritiers, enfants ou conjoint survivant, elle permet de donner des parts sociales d'une société. Cela s'avère plus intéressant sur le plan fiscal que de transmettre un seul et même bien immobilier. Avantage au moment de la succession, seule la valeur nette des parts intervient dans le calcul des droits fiscaux. Il s'agit de la valeur de l'actif dont on déduit le passif. La valeur réduite des parts limite d'autant l'impôt. De plus, la SCI présente aussi des avantages fiscaux notamment eu égard aux plus-values exemptées d'impôt si la durée de détention de l'immeuble atteint 22 années. Attention cependant si la SCI détient la résidence principale des associés, selon l'option fiscale retenue, il ne sera pas toujours possible de bénéficier de l'abattement. Avec le bien divisé en parts sociales, le mécanisme des abattements successifs permet aux associés de SCI de transmettre leur patrimoine de leur vivant pour éviter aux héritiers les droits de succession trop importants.

AVEC LA SOURIS OU À LA BOUGIE ?



Enchères immobilières : le match

ÉTAPES POUR VENDRE



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

www.36h-immo.com

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

Par Christophe Raffailac



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

LA COMMUNICATION

Occuper le terrain

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

■ Égalité souris / bougie.

L'ÉVALUATION*Expertiser le bien*

Pour cette phase du jeu, souris et bougie sont au coude à coude. Il s'agit en effet de définir la valeur du bien afin de fixer le prix de la première offre possible. Dans les deux cas, les notaires mettent à profit leur bonne vision du marché. Ils connaissent les prix qui correspondent à un secteur donné. Ils s'appuient sur leur pratique de l'expertise immobilière pour apprécier les qualités d'une maison ou d'un appartement. Cependant, la vente interactive affiche un prix de départ environ 10 % moins élevé que la valeur de marché. De son côté, la vente classique applique une décote minimale de 30 % sur la valeur vénale du bien.

- **Avantage à la souris.**

HABILITATION*Sélectionner avec soin...*

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

- **Avantage à la souris.**

L'ADJUDICATION*Compter les points*

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

- **Avantage à la souris.**

DÉCISION*S'engager avec soin !*

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

- **Avantage à la souris.**

**VENTE RÉCENTE
À LIMOGES (87)**

Appartement 2 pièces - 72 m²
2 acquéreurs • 7 enchères

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

Double
exposition ud et
Est, très lumineux
avec ses grandes
fenêtres double
vitrage.

**VENTE RÉCENTE
À SELLES-ST-DENIS (41)**

Maison 3 pièces - 95 m²
5 acquéreurs • 22 enchères

PREMIÈRE OFFRE : 63 300 €
DERNIÈRE OFFRE : 109 300 €

Fermette
à rénover
entièrement
avec plus
de 9 ha.

**Contact utile !**

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

ACHETER UN FONDS DE COMMERCE

Des vérifications incontournables

Après bien des recherches, vous avez enfin trouvé un fonds de commerce à acheter. C'est une nouvelle aventure professionnelle qui commence pour vous, celle de votre vie. Histoire de ne pas se retrouver en terre inconnue, certaines vérifications sont à faire afin d'éviter que votre belle épopée ne se termine en film catastrophe.

par Stéphanie Swiklinski

1 Regarder les documents comptables

Un examen attentif des chiffres d'affaires et des résultats d'exploitation des 3 derniers exercices clos permet d'évaluer la valeur du fonds de commerce et de vérifier sa pérennité.

2 Identifier la composition du fonds de commerce

Il comprend des éléments corporels (matériel, outillage...) et incorporels (clientèle, droit au bail, brevet...) qui doivent être évalués poste par poste et ventilés dans le prix pour la prise d'une garantie éventuelle lors de l'achat (nantissement, privilège de vendeur...).

3 Avoir les bonnes autorisations

Il faut vérifier, du point de vue des règles d'urbanisme de la commune concernée, si le commerce envisagé est autorisé. Quand on souhaite adjoindre une nouvelle activité, il est aussi nécessaire d'avoir l'autorisation du propriétaire des murs. Une autorisation administrative comme une licence de restauration ou de débit de boissons devra être obtenue préalablement pour certains commerces.

4 Faire le point sur les contrats

S'il y a des salariés, les contrats se poursuivent automatiquement avec la personne qui rachète le fonds de commerce. En revanche, les contrats d'exploitation (franchise, fournisseur...) nécessitent d'avoir l'accord des co-contractants pour être transférés.

5 Examiner le bail attentivement

Un bail commercial a une durée de 9 ans et garantit un certain nombre de droits au locataire. Quand on achète, il faut être certain que le cédant est à jour du paiement de ses loyers et que rien ne s'oppose à la cession. Les baux commerciaux peuvent aussi prévoir des clauses spécifiques comme, par exemple, la clause de spécialisation qui limite la ou les activités pouvant être pratiquée(s) dans les locaux ou les clauses relatives à la variation du prix du loyer.

6 Vérifier la concurrence

Analysez la concurrence et le marché en fonction de votre activité et de l'emplacement du fonds. Pour développer votre activité en toute quiétude et éviter toute concurrence de la part du vendeur, il est conseillé de prévoir une clause de non-concurrence limitée dans le temps et dans l'espace.

à savoir !

La loi du 19 juillet 2019 a supprimé les mentions obligatoires requises à peine de nullité de l'acte : nom du précédent vendeur et origine de propriété, état des inscriptions grevant le fonds, chiffre d'affaires et bénéfices commerciaux des 3 dernières années, relater le bail commercial.



INVESTISSEMENT PINEL + + d'économie et d'écologie !



Avec sa nouvelle formule encore plus défiscalisante, le Pinel + ravit les investisseurs dans le neuf. De plus, il réserve de belles qualités énergétiques procurant une forte dynamique à l'immobilier locatif.

par Christophe Raffailac

La formule actuelle du Pinel ne manque pas de saveur avec des réductions d'impôt allant jusqu'à 17,5 % du prix d'acquisition à condition de louer le bien durant 12 ans. Jusqu'en décembre 2024, elle cohabite avec le Pinel + qui en offre davantage avec 21 % d'avantage fiscal. Ces recettes défiscalisantes vont en effet cesser d'être proposées aux investisseurs en 2025. C'est le moment de se régaler avec des programmes immobiliers qui mettent l'eau à la bouche compte tenu de leur teneur en écologie et de leur douceur en prix.

FORMULE PINEL CLASSIQUE : Défiscalisation modérée

Bien connu des investisseurs, le dispositif Pinel permet d'acheter un bien locatif et de profiter de cadeaux fiscaux. Déplorons le rabotage de ces avantages puisque le montant de la réduction d'impôt se voit désormais alléger en pourcentage.

à savoir

Consultez les promoteurs pour connaître les logements éligibles au dispositif Pinel +. En effet, les biens répondent à de nombreux critères de mise en œuvre.

AVANTAGES FISCAUX POUR LE PINEL +

Le nouveau Pinel + offre les meilleures réductions d'impôt en 2023, qui se verront reconduites en 2024. Moins avantageux, le Pinel classique va subir un nouveau rabotage en 2024 avec des avantages ramenés à 9 %, 12 % et 14 % de 6 à 12 ans de location.

RÉDUCTIONS D'IMPÔTS PINEL EN 2023

Réduction d'impôt /Durée de location	PINEL CLASSIQUE	PINEL +
- 6 ans	10 %	12 %
- 9 ans	15 %	18 %
- 12 ans	17,5 %	21 %

Elle s'élève à 10 % du prix d'achat pour une durée de location de 6 ans. Pour les plus gourmands, il existe un dosage à 15 % à condition de louer pendant 9 ans et même à 17,5 % pour 12 années d'engagement.

Le succès du Pinel repose également sur des secteurs où il existe une forte demande en logement. Les programmes éligibles se situent exclusivement dans les grandes agglomérations, à savoir les zones Abis, A et B1 correspondant à Paris et la région parisienne ainsi que les principales métropoles régionales (Bordeaux, Lyon, Rennes...). L'autre composante du Pinel concerne les plafonds de loyers. Ils varient selon la zone où se situe le bien. De même que les niveaux de ressources des locataires doivent respecter des seuils.

■ **L'investissement Pinel constitue une solution alléchante pour investir dans l'immobilier.** Cette acquisition doit être réalisée au regard des qualités du logement en termes d'emplacement et d'agrément. Le choix du quartier et la qualité de la construction contribuent largement à la valorisation du bien dans le temps...

FORMULE PINEL + : Fiscalité allégée et sobriété corsée

Compte tenu de l'appétit des acheteurs pour le Pinel, les pouvoirs publics se sont intéressés à une recette encore plus copieuse en réduction d'impôt. Avec le Pinel +, les clients retrouvent toute la force du Pinel original qui réservait des avantages fiscaux bien plus relevés qu'aujourd'hui. Ils se chiffrent à 21 % du montant de l'investissement à condition de louer 12 ans, 18 % sur 9 ans et 12 % pendant 3 ans. Cependant, la formule repose sur l'achat d'un bien encore plus frugal... En plus de respecter un niveau de performance énergétique globale, l'achat en Pinel + se voit encore plus corsé dans le respect de l'environnement. Les logements acquis en 2023 doivent atteindre les seuils de la RE2020 (réglementation environnementale) qui entreront en vigueur en 2025. Ceux achetés en 2024 doivent également respecter ce critère et atteindre la classe A du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). De plus, des critères d'usage apparaissent avec une surface habitable minimale de 28 m² pour un appartement d'une pièce (T1) et 45 m² pour un appartement de deux pièces (T2) par exemple. À partir du T3, l'existence d'une ouverture sur l'extérieur (fenêtre ou porte-fenêtre) sur deux orientations différentes au moins, devient obligatoire. Enfin, un espace extérieur privatif ou à jouissance privative doit représenter une surface minimale de 3 m² pour un T1 ou un T2.

■ **Ce Pinel + s'accompagne de performances énergétiques de premier choix.** Cela permet de proposer un bien qui se démarque par son faible coût d'utilisation en comparaison avec des appartements plus anciens.

ENCHÈRES DE JOUETS ANCIENS : *pas que pour les enfants !*



Vous avez fait du rangement dans le grenier de la maison familiale et retrouvé les jouets de votre enfance. Ils valent peut-être beaucoup plus que ce que vous imaginez !

Par Stéphanie Swiklinski

Que l'on soit vendeur ou acheteur, les salles des ventes des commissaires-priseurs peuvent réserver de belles surprises. La tradition de vente aux enchères est très ancienne et le commissaire-priseur est un véritable chef d'orchestre qui va diriger la vente et estimer les biens ou les œuvres à leur juste prix. Les biens vendus sont très divers : bijoux anciens, tapis, tableaux, armes, véhicules et parfois les ventes peuvent être très ciblées, comme pour les jouets anciens par exemple.

FAIRE LE TRI DANS LE COFFRE À JOUETS

Ce n'est pas parce qu'un jouet est ancien que vous allez forcément le vendre une fortune ! A contrario, ce n'est pas parce qu'il est vieux qu'il n'a aucune valeur. L'estimation d'un

à vos marques !

Les marques les plus appréciées par les collectionneurs pour les enchères sont : Dinky Toys, Matchbox, Légo, Mattel et les jouets promotionnels autour du film Starwars.

jouet ancien va dépendre de son époque, de sa fabrication et bien évidemment de son état. Plus son état de conservation est bon et plus sa valeur potentielle va augmenter. Si on a conservé l'emballage d'origine, c'est comme pour les montres de luxe : c'est un plus. Il faudra ensuite s'assurer de l'authenticité de la pièce et ça, cela relève de la compétence d'un commissaire-priseur. Il va réaliser une expertise pour lever les doutes concernant l'authenticité et va vous faire une estimation. Si vous êtes vendeur, vous pourrez ensuite lui confier l'objet pour une future vente aux enchères. Si vous êtes collectionneur-acheteur, vous serez ainsi rassuré.

LES JOUETS ANCIENS QUI ONT LA COTE

Les enchères évoquent souvent une quête nostalgique du passé, et parmi les objets qui suscitent un engouement particulier, les jouets anciens occupent une place de choix. Ces joyaux du passé, témoins d'une époque révolue, captivent les collectionneurs et les amateurs d'histoire, suscitant un intérêt renouvelé à chaque vente aux enchères.

Parmi les jouets anciens qui attirent la convoitise, les poupées de porcelaine se distinguent par leur élégance et leur caractère délicat. Issues d'un artisanat minutieux, ces poupées incarnent l'art du détail et du raffinement. Leurs robes qui ont fait rêver des générations de petites filles et leurs expressions figées dans le temps évoquent l'esthétique d'une époque passée. Lorsqu'elles apparaissent sur le marché des enchères, elles ravivent le charme d'une époque où les jouets étaient des trésors inestimables pour ceux qui avaient la chance d'en posséder un.

Les trains miniatures et les jouets mécaniques sont également très prisés par les collectionneurs avides de technologie rétro. Ces objets, souvent fabriqués à la main, sont une célébration de l'ingéniosité et de l'innovation de l'époque. Qu'il s'agisse de trains à vapeur miniatures ou de robots mécaniques, ils offrent un aperçu du progrès technique et de l'imagination qui les a engendrés.

Les jouets en tôle lithographiée sont une autre catégorie recherchée aux enchères. Ces pièces colorées et artistiquement décorées étaient produites en série et égayent l'univers des collectionneurs par leurs designs souvent humoristiques et enchanteurs. Des voitures miniatures aux avions en passant par les

scènes de cirque animées, ces jouets révèlent le talent des artistes qui ont créé ces illustrations captivantes.

Parmi les jouets anciens, les jeux de société occupent également une place spéciale. Des échiquiers exquis aux jeux de cartes finement ornés, ces objets étaient le passe-temps favori de nombreuses générations. La complexité stratégique de certains jeux de société et leur rôle en tant qu'éléments sociaux ajoutent à leur attrait aux enchères, où les collectionneurs s'affrontent pour remporter des morceaux d'histoire ludique.

VENDRE OU ACHETER AUX ENCHÈRES

N'hésitez pas à contacter un commissaire-priseur. Ces professionnels à la fois du droit et de l'art réalisent gratuitement des expertises et vous donnent ensuite une estimation de l'objet au prix pratiqué sur le marché. Ils vous accompagnent ensuite pour réaliser la vente au meilleur prix lors des enchères. Une fois l'estimation de l'objet réalisée, soit à l'hôtel des ventes, soit directement à votre domicile, le commissaire-priseur va sélectionner la vente la plus adaptée pour présenter vos biens.

DES ESTIMATIONS EN LIGNE C'EST POSSIBLE !

Il est possible de demander une estimation en ligne de jouets anciens, en complétant un formulaire accompagné d'une description et de photos. Nos experts vous communiquent ensuite une fourchette de prix et des conseils pour la vente éventuelle.

le commissaire-priseur

Professionnel du droit et de l'art, il est votre meilleur atout pour acheter ou vendre aux enchères.

Des ventes à thèmes sont régulièrement proposées : tableaux, objets d'art, bijoux, jouets... N'hésitez pas à consulter le calendrier de l'hôtel des ventes.

La transaction est 100 % sécurisée. Un mandat de vente ou de dépôt est établi quand vous mettez des objets en vente chez un commissaire-priseur. Il reprend les conditions de la vente et la description des biens déposés. Pour toucher un large public, une publicité à la fois nationale et internationale sera faite. Les ventes à venir sont alors annoncées par tous les supports à disposition : affichage à l'hôtel des ventes, sur le site internet et sur le site interenchères. On peut donc faire des offres directement en ligne ! Les commissaires-priseurs manient aujourd'hui aussi bien le marteau que la tablette avec de véritables salles des ventes virtuelles. Les objets sont présentés par catégories. Le parcours de l'internaute, selon qu'il est acheteur ou vendeur, s'avère aussi clairement détaillé. Pour participer, il convient donc de créer son compte afin de porter ses offres d'achat. Vous pouvez donc, depuis chez vous, vivre la frénésie des enchères et vous porter acquéreur d'un simple « clic » ! ■



ASSOCIATIONS

Il n'y a pas de petits dons

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

Par Marie-Christine Mémoire

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

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

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

À savoir

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

DONNER À UNE ASSOCIATION

En parfaite connaissance de cause

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

Votre sens de la générosité vous pousse à toutes les aider. Toutefois, si elles sont susceptibles de recevoir vos contributions, elles ne vous offrent pas forcément d'allègements fiscaux. Même si cela n'est pas votre motivation première, il est utile de le savoir.

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

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

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

Avis D'EXPERT



Luc BENARD
Directeur Technique

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

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

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

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

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

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

COMMENT PEUT-ON CONTRIBUER OU SOUTENIR VOTRE ASSOCIATION ?

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

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

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

Assurez-vous aussi que l'organisation est soumise à des contrôles financiers et que son bilan annuel d'activité et financier est facilement accessible.

Privilégiez les associations certifiées par le label « don en confiance ». Ce certificat, octroyé par le Comité de la charte du don en confiance, garantit qu'elles s'engagent à suivre des normes déontologiques et éthiques et qu'elles acceptent la surveillance du comité. Si malgré tout vous hésitez, votre notaire saura vous conseiller sur la marche à suivre pour faire un don en toute sécurité.

DON OU LEGS

Libre à vous de choisir

Donner à une organisation caritative peut se manifester de diverses manières. Vous pouvez opter pour un don spontané en ligne via le site web de l'association de votre choix. Il est également envisageable de contribuer à son action par divers moyens : chèque, prélèvements réguliers, SMS ou crypto-monnaie, ou encore en offrant des revenus ou des produits tels que des loyers ou des intérêts de placements par exemple. À noter que la part des dons en ligne ne cesse de progresser et représente 26,8 % de la collecte des dons ponctuels en 2022 (contre 18,8 % en 2019). Selon les chiffres fournis par France générosités, les dons en ligne ont progressé de 60 % en 3 ans.

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

Si vous préférez faire un legs, libre à vous. Sachez cependant que dans ce cas, il vous faudra

LES CAUSES PRÉFÉRÉES

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

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

Source : baromètre des générosités 2022

AVANTAGES FISCAUX ET DONATIONS

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

rédiger un testament qui ne prendra effet qu'à votre décès. Vous pourrez donc le revoir à tout moment. À la différence du don qui est effectué de votre vivant et est définitif.

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

■ si vous avez des enfants, le legs ne pourra dépasser la quotité disponible :

- 1 enfant = quotité disponible 1/2,
- 2 enfants = quotité disponible 1/3
- 3 enfants et plus = quotité disponible 1/4.

■ à défaut d'enfant, votre conjoint a une réserve d'1/4 de votre patrimoine.

■ si vous n'avez pas d'héritier réservataire, vous pouvez donner la totalité de vos biens à une association ou à une fondation, par exemple. ■



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

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

Merci !



Chiens Guides d'Aveugles Centre-Ouest



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

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

VOS IMPÔTS

EN MÉMO

La fiscalité française est complexe et se compose de différents impôts, taxes, contributions, cotisations sociales... Voici une petite liste (non exhaustive malheureusement) pour ne pas passer à côté !



LA FISCALITÉ DU REVENU

- » L'IMPÔT SUR LE REVENU pour les particuliers résidant en France et percevant des revenus de source française ou étrangère.
- » L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS pour les personnes morales (sociétés ou autres) exploitant en France.

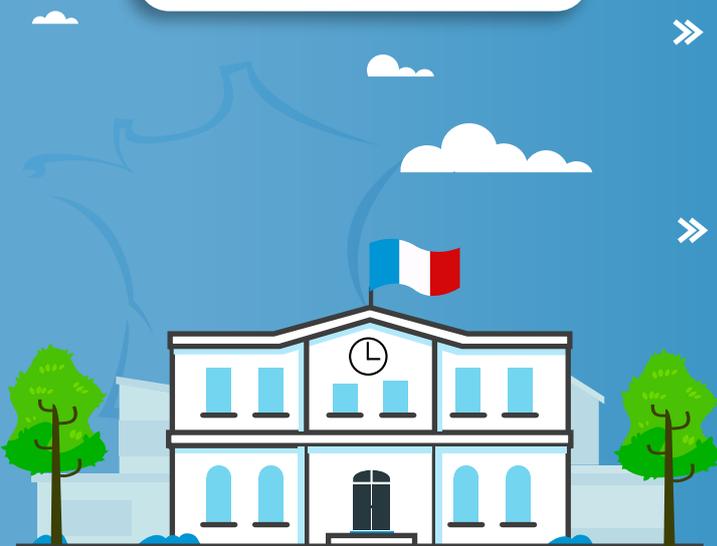
LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE

- » LES DROITS DE MUTATION pour les actes juridiques impliquant un changement de propriétaire.
- » LE PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU) pour ceux qui ont des revenus de capitaux mobiliers.
- » L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE pour les contribuables détenant un patrimoine immobilier supérieur à 1,3 million d'euros.



LA FISCALITÉ LOCALE

- » LA TAXE FONCIÈRE pour les propriétaires d'un bien immobilier bâti ou non bâti en France.
- » LA TAXE SUR LES LOCAUX VACANTS pour les propriétaires de logements vacants dans des villes tendues.
- » LA TAXE D'HABITATION pour les propriétaires de résidences secondaires et leurs dépendances.
- » LA TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES pour celui qui habite le logement, propriétaire ou locataire.
- » LA TAXE D'AMÉNAGEMENT pour les nouvelles constructions de plus de 5 m² et plus d'1,80 m sous plafond.



Indre

Retrouvez les annonces sur **immonot**



CHATEAUROUX

MAISONS

120 750 €
115 000 € + honoraires de négociation : 5 750 €
soit 5 % charge acquéreur



REF. 11807/412. Une maison de ville avec jardin offrant en rez de chaussée une entrée, un séjour, une cuisine, WC A l'étage : trois chambres, salle de bains, WC. Cave sous la maison Un garage attenant de 16 m². Coût annuel d'énergie de 1384 à 1872€ - année réf. 2021.*

232 kWh/m².an | 50 kgCO₂/m².an **E** **i**

SCP FRUCHON et associés
06 08 98 01 15
jacques-olinde.fruchon.36003@notaires.fr

135 000 €
(honoraires charge vendeur)



REF. MAIS/728. EQUINOXE - CHATEAUROUX, proche équinoxe agréable maison berichonne à restaurer comprenant entrée, séjour, salle à manger, cuisine. Au 1er étage : 2 chambres, salle de bains. Au 2ème étage : 2 chambres mansardées, joli petit jardin arboré cour et garage Coût annuel d'énergie de 1790 à 2460€ - année réf. 2021.*

309 kWh/m².an | 68 kgCO₂/m².an **E** **i**

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

260 800 €
250 000 € + honoraires de négociation : 10 800 €
soit 4,32 % charge acquéreur



REF. 36004/220. LES MARINS - Maison T5 de 124,75 m² avec cave. 3 chambres, sdb. TBE. Terrain 218 m². Chauffage gaz. Coût annuel d'énergie de 1410 à 1960€ - année réf. 2021.*

198 kWh/m².an | 32 kgCO₂/m².an **D** **i**

SELARL DELEST et ZAGO
02 54 22 00 53
jennifer.lepie.36004@notaires.fr

266 700 €
255 000 € + honoraires de négociation : 11 700 €
soit 4,59 % charge acquéreur



REF. 11807/409. Une maison non mitoyenne avec vie de plain-pied offrant au rez de chaussée : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, bureau, salle d'eau, WC. A l'étage : deux chambres, salle d'eau, WC, rangements. Sous-sol : garage, chauffage, Jardin, terrasse. Coût annuel d'énergie de 2470 à 3420€ - année réf. 2021.*

242 kWh/m².an | 36 kgCO₂/m².an **D** **i**

SCP FRUCHON et associés
06 08 98 01 15
jacques-olinde.fruchon.36003@notaires.fr

268 000 €

(honoraires charge vendeur)



REF. MAIS/727. CENTRE VILLE - Châteauroux, centre ville maison comprenant au rdc entrée, bureau, cuisine ouverte sur un grand séjour, buanderie, wc. Au 1er étage : 3 chambres, salle de bains, dressing, wc. Au 2ème étage : 2 chambres, salle d'eau, wc. Cave, Terrasse jardin et dépendance Coût annuel d'énergie de 2080 à 2870€ - année réf. 2021.*

205 kWh/m².an | 45 kgCO₂/m².an **D** **i**

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

271 900 €
260 000 € + honoraires de négociation : 11 900 €
soit 4,58 % charge acquéreur



REF. 11807/401. Située quartier de l'hippodrome, cette maison d'architecte offre : Au rez de chaussée : un vaste séjour, un bureau, une cuisine, une chambre avec salle d'eau, une chambre avec salle de bains, WC. A l'étage : un important espace salon distribue une chambre avec point d'eau ainsi qu'une terrasse. Sous-sol sous toute la maison. Agréable jardin clos. Coût annuel d'énergie de 2625 à 3551€ - année réf. 2021.*

202 kWh/m².an | 43 kgCO₂/m².an **D** **i**

SCP FRUCHON et associés
06 08 98 01 15
jacques-olinde.fruchon.36003@notaires.fr

366 800 € (honoraires charge

vendeur)



REF. MAIS/723. RUE DES ETAT UNIS - Quartier Léon XIII, Rue des Etats Unis agréable maison en bon état avec beaux volumes comprenant au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour double avec cheminée, cuisine A/E, arrière cuisine, wc. Au 1er étage : 4 chambres dont une avec salle d'eau privative, salle de bains, w.c. Coût annuel d'énergie de 2890 à 3960€ - année réf. 2021.*

259 kWh/m².an | 57 kgCO₂/m².an **E** **i**

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

SECTEUR NORD

MAISONS

ANJOUIN 85 600 €
80 000 € + honoraires de négociation : 5 600 €
soit 7 % charge acquéreur



REF. 36063-19. ANJOUIN Longère, 78m² hab., terrain 9247m² : cuisine avec cheminée-insert, salle à manger, cellier, 2 chbres, dégagement, salle debains, wc. Grange attenante et dépendances. Jardin avec puits. Coût annuel d'énergie entre 1.760 € et 2.420 € Année ref 2021 Réf 19

419 kWh/m².an | 13 kgCO₂/m².an **F**

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

CHABRIS

74 900 €

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



REF. 36063-09F. CHABRIS Maison d'habitation mitoyenne de 100m² proche centre-ville rdc : cuisine, séjour-salon, chbre, sdb, wc. Etage : 2 chbres et cabinet de toilettes. Garage et atelier. Cour devant. Jardin clos derrière. Coût annuel d'énergie de 2.340 € à 3.220 € Année ref 2021 Réf 09F

380 kWh/m².an | 80 kgCO₂/m².an **F**

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

DEOLS

183 100 €

175 000 € + honoraires de négociation : 8 100 €
soit 4,63 % charge acquéreur



REF. 36004/221. Maison T5 de 143,25 m² avec terrasse sur 329 m² de terrain. 4 chambres. Sdb. Cave et garage. TBE. Coût annuel d'énergie de 1670 à 2320€ - année réf. 2021.*

198 kWh/m².an | 32 kgCO₂/m².an **D** **i**

SELARL DELEST et ZAGO
02 54 22 00 53
jennifer.lepie.36004@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 - franceor18@orange.fr

NIHERNE

157 500 €

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



Réf. 11807/411. SURIN - Une maison avec vie de plain-pied offrant au rez de chaussée une entrée, un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, WC A l'étage : trois chambres, une salle de bains, WC. Rangements et grenier. Ce bien dispose d'un vaste garage et d'un jardin clos de presque 2.000 m². La maison dispose également d'une petite véranda, d'un préau, d'une cave, d'un hangar. Un studio offrant chambre et coin cuisine a été aménagé dans le jardin. Cour devant sur lequel s'exerce un droit de passage. Coût annuel d'énergie de 1342 à 1816€ - année réf. 2021.*

170 24 kWh/m².an kgCO₂/m².an **C** **i**

SCP FRUCHON et associés
06 08 98 01 15
jacques-olinde.fruchon.36003@notaires.fr

PARPECAY

90 950 €

85 000 €+ honoraires de négociation : 5 950 €
soit 7 % charge acquéreur



Réf. 36063-43. PARPECAY Maison plain-pied 113 m², terrain 7.403 m², séjour, salon, cuisine, arrière cuisine, salle d'eau, wc, 2 chbres, débarras, chaufferie-buanderie attenante. Dépendances. Terrain clos attenant. Coût annuel d'énergie de 3.470 € à 4.750 € Année ref 2021 Réf : 43

270 52 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E**

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

SEMBLECAY

117 350 €

110 000 €+ honoraires de négociation : 7 350 €
soit 6,68 % charge acquéreur



Réf. 36063-25. SEMBLECAY Longère rénoverée 90 m², terrain de 5.000 m², rdc : séjour-salon et cuisine ouverte, wc, salle de bains, 1 chbre. Etage : 3 chbres, salle d'eau avec wc. Dépendances.Terrain attenant clos avec puits. Coût annuel d'énergie entre 1.430 € et 2.000 € Année ref 2021 Réf 25

326 10 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E**

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

VALENCAY

378 075 €

355 000 €+ honoraires de négociation : 23 075 €
soit 6,50 % charge acquéreur



Réf. 021/1461. Une maison d'habitation comprenant, au rez-de-chaussée une entrée avec rangements, un séjour donnant sur une terrasse orientée sud, une cuisine aménagée, un dégagement desservant trois chambres dont une avec dressing privatif, une salle de bain et un wc. Un espace bureau et bar, un cellier, une buanderie, une salle d'eau/wc et une pièce de 65 m² avec piscine. A l'étage ; une chambre mansardée. Grenier à la suite. Autres bâtiments attenants à usage de dépendances comprenant un appentis/garage, un local technique, un garage double/ atelier. Une cave indépendante enterrée, un hangar/bûcher. Sur terrain clos de plus de 6 000 m² avec plan d'eau. Portail motorisé.

Me C-A. LANGLOIS
02 54 40 31 81
malet.etudelanglois40@gmail.com

VICQ SUR NAHON

234 300 €

220 000 €+ honoraires de négociation : 14 300 €
soit 6,50 % charge acquéreur



Réf. 021/1462. Dans un cadre bucolique un ensemble immobilier comprenant ; Une maison d'habitation composée au rez-de-chaussée ; d'une entrée, un wc, une cuisine, un séjour, une salle d'eau/wc et de deux chambres. A l'étage ; une grande pièce, une salle de bain/wc/buanderie et un local technique (possibilité de diviser en trois chambres). A la suite ; cellier/ cave avec grenier au dessus à la suite. Une grange/garage indépendante. Autres bâtiments à usage de dépendances composés d'un garage, un cellier et un atelier.

Me C-A. LANGLOIS
02 54 40 31 81
malet.etudelanglois40@gmail.com

SECTEUR EST

MAISONS

ARTHON

239 000 €

(honoraires charge vendeur)



Réf. MAIS/729. ARTHON, pavillon en bon état comprenant entrée, cuisine aménagée ouverte sur séjour, 1 chambre, bureau, salle d'eau, wc, pièce palière. Au 1er étage : 3 chambres, dressing, salle d'eau, wc. Sous sol complet, belle terrasse, jardin et piscine hors sol Coût annuel d'énergie de 2610 à 3580€ - année réf. 2021.*

305 10 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E** **i**

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

ISSOUDUN

74 200 €

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



Réf. 11813/1271. Issoudun 36 maison de 5 pièces de 74 m² terrain 346 m² 3 chbres Coût annuel d'énergie de 1650 à 2280€ - année réf. 2021.*

346 75 kWh/m².an kgCO₂/m².an **F** **i**

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

ISSOUDUN

121 210 €

115 000 €+ honoraires de négociation : 6 210 €
soit 5,40 % charge acquéreur



Réf. 11813/1273. Issoudun 36 maison de 5 pièces de 109 m² terrain 890 m² 3 chbres Coût annuel d'énergie de 1530 à 2120€ - année réf. 2021.*

233 7 kWh/m².an kgCO₂/m².an **D** **i**

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

ISSOUDUN

158 100 €

150 000 €+ honoraires de négociation : 8 100 €
soit 5,40 % charge acquéreur



Réf. 11813/1278. Issoudun 36 Centre maison de 6 pièces de 135 m² 4 chbres Cour Coût annuel d'énergie de 2680 à 3670€ - année réf. 2021.*

319 63 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E** **i**

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

ISSOUDUN

189 720 €

180 000 €+ honoraires de négociation : 9 720 €
soit 5,40 % charge acquéreur



Réf. 11813/1254. Issoudun 36 pavillon 5 pièces de 95 m² Ss sol Cour Jardin Coût annuel d'énergie de 1500 à 2090€ - année réf. 2021.*

267 41 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E** **i**

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

LA CHATRE

82 680 €

78 000 €+ honoraires de négociation : 4 680 €
soit 6 % charge acquéreur



Réf. 2391. Maison de ville composée : Au rez-de-chaussée : cuisine, une pièce, WC, salle d'eau, garage. A l'étage : deux pièces, WC-douche. Grenier au-dessus. Cave sous partie Cour et jardin avec puits. Coût annuel d'énergie de 2270 à 3090€ - année réf. 2021.*

460 15 kWh/m².an kgCO₂/m².an **G** **i**

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

LA MOTTE FEUILLY

121 900 €

115 000 €+ honoraires de négociation : 6 900 €
soit 6 % charge acquéreur



Réf. 2392. Maison composée de : entrée, salon, cuisine A/E, WC, salle d'eau, une chambre, arrière-cuisine. A l'étage : deux chambres. Grange attenante avec grenier. Atelier. Terrain autour. Coût annuel d'énergie de 1630 à 2250€ - année réf. 2021.*

296 9 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E** **i**

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

NEUVY PAILLOUX

80 000 € (honoraires charge vendeur)



Réf. MAIS/733. A VENDRE A NEUVY PAILLOUX pavillon de plain pied à restaurer comprenant : entrée, séjour, cuisine aménagée, 3 chambres, salle d'eau, jardin sur 706 m² et abri de jardin Coût annuel d'énergie de 1570 à 2170€ - année réf. 2021.*

307 10 kWh/m².an kgCO₂/m².an **E** **i**

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

SEGRY

110 670 €

105 000 €+ honoraires de négociation : 5 670 €
soit 5,40 % charge acquéreur



Réf. 11813/1260. Ségry 36 pavillon 5 pièces 88 m² Garage Cour Jardin Coût annuel d'énergie de 1200 à 1660€ - année réf. 2021.*

199 43 kWh/m².an kgCO₂/m².an **D** **i**

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

ST VALENTIN

86 920 €

82 000 €+ honoraires de négociation : 4 920 €
soit 6 % charge acquéreur



Réf. 11813/1261. Saint-Valentin 36 maison 4 pièces 63 m² 2 garages Cour et jardin Coût annuel d'énergie de 1940 à 2680€ - année réf. 2021.*

422 91 kWh/m².an kgCO₂/m².an **G** **i**

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

SECTEUR OUEST

MAISONS

ARGENTON SUR CREUSE

99 000 € (honoraires charge vendeur)



Réf. 037/2281. Pavillon surélevé sur sous sol comprenant : entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains et WC. Grenier accessible avec une échelle de meunier. Sous sol total comprenant : garage, chaufferie, buanderie. Jardin clos. Coût annuel d'énergie de 1776 à 2402€ - année réf. 2021.*

407 89 kWh/m².an kgCO₂/m².an **F** **i**

SERLARI CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr

ARGENTON SUR CREUSE

265 000 € (honoraires charge vendeur)



Réf. 037/2328. Pavillon comprenant au rdc cuisine aménagée ouverte sur le séjour, arrière-cuisine, couloir, sdb avec douche et baignoire, 3 chambres dont deux avec placard mural, wc. A l'étage vaste pièce et grenier. Jardin clos et arboré, dépendance, cabanon, abris de jardin et 2 puits. Coût annuel d'énergie de 1646 à 2226€ - année réf. 2021.*

165 34 kWh/m².an kgCO₂/m².an **D** **i**

SERLARI CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr

CUZION

53 000 €

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



Réf. CZ/36/1030. Maison de plain-pied avec jardin, 3 garages : Cuisine aménagée ouverte sur SAM/ salon, SDB et douche, WC, 2 chambres, terrain.

317 --- kWh/m².an kgCO₂/m².an **E**

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

EGUZON CHANTOME
130 000 €
 123 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €
 soit 5,69 % charge acquéreur



REF. EGZ/36/1035. : Pavillon de plain-pied, centre ville, comprenant : grande salle de séjour avec poêle, cuisine aménagée, salle d'eau à l'italienne, 2WC, 3 chambres dt 1 en RZ, 2 garages, cabanon, jardin, terrasse.

197 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

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

EGUZON CHANTOME
189 800 €
 180 000 € + honoraires de négociation : 9 800 €
 soit 5,44 % charge acquéreur



REF. EGZ/36/1052. Pavillon de plain-pied avec parc autour, proche commerces : grande pièce à vivre avec cheminée insert, cuisine aménagée, 4 chambres, salle d'eau, cellier, 2 WC, 2 garages.

243 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

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

LIGNAC
31 800 €
 (honoraires charge vendeur)



REF. 037/2229. Maison de bourg comprenant au rez-de-chaussée salle à manger, cuisine, arrière cuisine, salle d'eau avec wc. A l'étage : deux chambres communicantes. Grenier au-dessus accessible par un escalier escamotable, comprenant deux pièces. Courette avec cabanon. Maison vendue meublée. Coût annuel d'énergie de 1578 à 2134€ - année réf. 2021.*

423 kWh/m².an kgCO2/m².an **G**

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
 nego.cauet@notaires.fr

immo not

Abonnez-vous à la newsletter !

 Infos, conseils, dossier

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



REF. M/36/971. Pavillon de plain-pied au calme avec jardin : Grande pièce à vivre ouverte sur cuisine aménagée, poêle, SDB et douche, WC, 3 chambres, véranda, cellier, cabanon.

210 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

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

MEOBECQ
27 560 €
 26 000 € + honoraires de négociation : 1 560 €
 soit 6 % charge acquéreur



REF. 037/2245. Maison de bourg comprenant au rez-de-chaussée pièce à vivre avec coin cuisine, arrière cuisine, salle de bains avec wc. A l'étage : grande chambre mansardée. Buanderie, cabanon et jardin. Coût annuel d'énergie de 1374 à 1858€ - année réf. 2021.*

350 kWh/m².an kgCO2/m².an **F**

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
 nego.cauet@notaires.fr

ST BENOIT DU SAULT
121 900 €
 115 000 € + honoraires de négociation : 6 900 €
 soit 6 % charge acquéreur



REF. STB/36/1055. Pavillon entièrement restauré avec jardin, proche commerces, 4 chambres, cuisine aménagée, Salle d'eau, WC, salon, salle à manger, garage, terrasse.

323 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

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

ST MARCEL
66 780 €
 (honoraires charge vendeur)



REF. 037/2336. Maison de ville comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, wc, salle de bains, grenier, cave et jardin.

DPE exempté **i**

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
 nego.cauet@notaires.fr

TERRAINS À BÂTIR

LEVROUX
17 688 €
 16 500 € + honoraires de négociation : 1 188 €
 soit 7,20 % charge acquéreur



REF. 36004/142. LEVROUX (INDRE) "Le pilier Coché" TERRAIN à bâtir d'une surface de 5998m².

DPE exempté

SELARL DELEST et ZAGO
02 54 22 00 53
 jennifer.lepie.36004@notaires.fr

ST AOUT
18 000 €
 15 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €
 soit 20 % charge acquéreur

REF. 11813/1201. SAINT-AOUT 36 terrain à bâtir 1093m²

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

Cher

Retrouvez les annonces sur **immonot**

APPARTEMENTS

BOURGES
107 800 €
 100 000 € + honoraires de négociation : 7 800 €
 soit 7,80 % charge acquéreur



REF. 04145. BOURGES- Juranville - Appartement de 100 m² au 5ème et dernier étage avec parking en s/sol + cave, comprenant : entrée, salon séjour au sud sans vis vis et vue dégagée, cuisine, 4 chambres, s.d'eau, WC et balcon. Ascenseur. Men ext PVC de 2017. Prévoir rafraichissement et éle...

194 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

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

BOURGES
109 180 €
 103 000 € + honoraires de négociation : 6 180 €
 soit 6 % charge acquéreur



REF. 04148. Appartement au 3ème étage de 63.20 m² + garage s/sol et balcon plein sud, comprenant : entrée, séjour salon, cuisine, 2 chambres, S.bains et WC. Chauff individuel élec. Prévoir rafraichissement et électricité.

208 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

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

BOURGES
116 000 €
 110 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
 soit 5,45 % charge acquéreur



REF. 0523053. Qu. Jacobins. Appart. T3, 2ème ét.avec asc., comprenant : Entrée, cuisine aménagée et équipée (plaques/hotte, four.), séjour, toilettes, salle de bains, 2 chambres. Cave.

424 kWh/m².an kgCO2/m².an **G**

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

BOURGES
152 250 €
 145 000 € + honoraires de négociation : 7 250 €
 soit 5 % charge acquéreur



REF. 0523051. Qu. Diderot. Appartement T3 situé au 1er et dernier ét. d'une résid. sans asc. Entrée, salon / SaM avec terrasse de 36 m², cuis., 2 ch., dressing, SdE avec WC, SdB. 3 parkings en sous-sol sécurisés. Grande cave.

296 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

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

MAISONS

ALLOUIS
167 680 €
 160 000 € + honoraires de négociation : 7 680 €
 soit 4,80 % charge acquéreur



REF. 142445M. Maison à vendre à Allouis dans le Cher (18) : découvrez à Allouis (18500) cette maison de 5 pièces d'environ 87 m². Elle compte quatre chambres. Le terrain de cette maison s'étend sur 3 267 m². Maison entièrement rénovée avec micro-station comprenant au rez-de-chaussée une petite véranda donnant sur une cuisine (avec poêle à bois) aménagée et équipée ouvert sur le séjour, chambre, salle de douches/lingerie et un wc. A l'étage, un palier avec trois chambres dont deux très mansardées et un wc. Terrain clos avec un Garage en bois, un préau avec cellier et une longère d'environ 100 m² avec une pièce, un atelier et un cellier On trouve l'Ecole Primaire Nicolas Vanier. Niveau transports en commun, il y a trois gares (Mehun-sur-Yèvre, Foëcy et Marmagne) à moins de 10 minutes en voiture. L'autoroute A71 est accessible à 10 km. N'hésitez pas à prendre contact avec notre office notarial pour une première visite de cette maison en vente. Coût annuel d'énergie de 1099 à 1487€ - année réf. 2021.*

236 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

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

ANNOIX
126 000 €
 120 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
 soit 5 % charge acquéreur



REF. 0523039. Maison d'hab. anc.(env. 166 m² hab.) : RdC : Véranda, SaM, cuis. amén. et équ., salon, couloir, 2 ch., SdE /WC / chauff., atelier. Etage : Palier avec WC, ch.. Combles aménagés. Grange.Poulailler. Hangar bois.2 puits. 2 garages. Jardin non clos et arboré.

247 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

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

ARCOMPS
139 280 €
 132 000 € + honoraires de négociation : 7 280 €
 soit 5,52 % charge acquéreur



REF. 18022/709. Maison à vendre à ARCOMPS comprenant : -entrée, bureau, salon/SAM, cuisine, cellier, SDD/WC - à étage : SDB , WC, trois chambres - jardin -dépendances Coût annuel d'énergie de 1720 à 2390€ - année réf. 2023.*

177 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

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

BOURGES
165 900 €
 158 000 € + honoraires de négociation : 7 900 €
 soit 5 % charge acquéreur

REF. 18016/1647. Maison à vendre à Bourges, proche de Saint Doulchard, un pavillon de 1977 parfaitement entretenu élevé sur sous-sol comprenant au rez-de-chaussée une entrée avec un rangement, un séjour donnant sur une terrasse en pierre, une cuisine aménagée, deux chambres avec placard, une salle de bain, un wc indépendant. Au sous-sol un garage et un atelier non isolé, une pièce chauffée de 20.30m² à usage de buanderie et une chambre avec un placard. Terrain clos et arboré de 1034m² avec un abri de jardin. Coût annuel d'énergie de 1735 à 2347€ - année réf. 2023.*

372 kWh/m².an kgCO2/m².an **F**

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

BOURGES
166 100 €
 155 000 € + honoraires de négociation : 11 100 €
 soit 7,16 % charge acquéreur



REF. 04151. Maison de 80 m² sur s-sol non enterré sur 756 m² de jardin, comprenant : entrée, salon, 2 chambres, cuisine A/E, s.d'eau, WC. Etage : palier, chambre et 2 greniers avec isolation sous rampants. Travaux de remise au goût du jour à prévoir.

284 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

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

BOURGES
205 000 €
 195 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
 soit 5,13 % charge acquéreur



REF. 04131. Très calme - 175 m² compr : entrée, salon séjour 40 m² + cheminée, cuisine A/E, 2 chambres, s.bains, WC. Etage : 4 chambres, s.d'eau, cuisine, WC, S/Sol complet. Men ext PVC, clim avec PAC. Terrain clôturé 749 m².

247 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

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

BOURGES 430 540 €
418 000 € + honoraires de négociation : 12 540 €
soit 3 % charge acquéreur



Réf. 1999. Maison 2001 sur sous-sol de 162 m² avec SAM, cuisine aménagée, cellier, chbre avec sa salle d'eau, toilette, lingerie, une toilette, salle de bains avec douche, 3 chambres. A l'étage chbre, toilette. Piscine. Terrain 1.027,2 m² DPE:C GES:C Coût annuel d'énergie :1.790€/2021 Coût annuel d'énergie de 1300 à 1790€ - année réf. 2021.*

111 21
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

BOURGES 442 520 €
425 500 € + honoraires de négociation : 17 020 €
soit 4 % charge acquéreur



Réf. 0523003. Qu. centre historique - Maison de 1789, sur caves, (env. 200 m² hab.) : RdC : Entrée, salon / SaM avec cuis., buanderie, WC, ch. avec dressing et SdE avec WC. Et. : Palier, 3 ch., dressing, SdE avec WC. 2 combles aménagés. Cour avec partie couverte. 2 grandes caves. Grand g...

172 20
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

BRECY 494 400 €
480 000 € + honoraires de négociation : 14 400 €
soit 3 % charge acquéreur



Réf. 2010. ENSEMBLE DE BIENS composé d'une partie habitation et une partie chambres d'hôtes l'ensemble en parfait état. Terrain de 3.305 m² A l'extérieur une grange pyramidale d'une superficie de 196 m². DPE:D GES:B Coût annuel d'énergie : 2.350€. Année de référence :2021 Coût annuel d'énergie de 1700 à 2350€ - année réf. 2021.*

244 7
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

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



Réf. 18022/654. Maison à vendre à COLOMBIERS CHER 18, comprenant : - une cuisine, une chaufferie, un salon / salle à manger, une chambre, un WC, une salle de bains. Dépendances Jardin Petit jardin avec poulailler non attenant.

335 87
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

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



Réf. 994344DA. Maison avec au RDC : Entrée/véranda, cuisine aménagée, 2 chambres, pièce borigne (séjour), wc, salle d'eau. Grenier, cave. Garage+atelier. L'ensemble sur terrain de 629 m². Coût annuel d'énergie de 1520 à 2120€ - année réf. 2021.*

291 63
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

DUN SUR AURON 166 594 €
157 000 € + honoraires de négociation : 9 594 €
soit 6,11 % charge acquéreur



Réf. 982531DA. Maison avec au RDC : Séj, bur, SDE/WC, cuis, buanderie. Au 1er : Palier, SDE/WC, 3 ch. Chaufferie, garage. Studio. Le tout sur parcelle de 597 m². Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Coût annuel d'énergie de 1370 à 1910€ - année réf. 2021.*

260 43
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

FUSSY 246 750 €
235 000 € + honoraires de négociation : 11 750 €
soit 5 % charge acquéreur



Réf. 18016/1657. Maison à vendre à Fussy dans le Cher (18) : découvrez à Fussy (18110) cette maison de 7 pièces de 166 m² et de 4 950 m² de terrain. Il s'agit d'une maison des années 70. Elle dispose de quatre chambres et d'une salle de bains. Grand sous-sol avec garage. La maison va demander des travaux.

251 75
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

FUSSY 458 000 €
440 400 € + honoraires de négociation : 17 600 €
soit 4 % charge acquéreur



Réf. 0523058. Maison de 1972, sous-sol, (Env. 245 m² hab.) : RdC : Entrée, salon / SaM avec chem., cuis. amén. et équi., 2 ch., SdB, 2 WC. Etage : 4 ch., dressing, SdE, SdB, WC. Soul-sol Complet. Dépendances. Piscine couverte 12 x 4. Terrasse. Jardin clos et arboré.

193 5
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

GENOUILLY 115 280 €
110 000 € + honoraires de négociation : 5 280 €
soit 4,80 % charge acquéreur



Réf. 142435G. En vente : découvrez à Genouilly (18310) Maison de village berichonne de 800 ans. Maison rénovés de 108 m² sur un terrain calme et arboré de 1080 m². R. de C. : Grande entrée communiquant avec la salle à manger. Cuisine semi-équipée ouverte sur le séjour/salon et sa cheminée. WC séparé. Salle de bains. 2 terrasses. Étage : 3 belles chambres mansardées avec placard. WC séparé. Salle d'eau. Buanderie. Le gros oeuvre a été réalisé avec soin (factures disponibles lors de la visite) : isolation, double vitrage, toiture, charpente, électricité, dalle isolante en béton allégé à l'étage. Chauffage électrique. Tout-à-l'égout. Les 2 garages et la dépendance rdc sont accessibles de l'intérieur. Existence de 2 greniers à l'étage. Une école primaire est implantée dans le village, le collège à 6 km et le bus scolaire est à 50m. Niveau transports, on trouve à 15km Vierzon et des autoroutes A71, A85, A20. La gare Vierzon à moins de 20 minutes en voiture. L'autoroute A20 est accessible à 9 km. Il y a

272 8
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

HENRICHEMONT 141 750 €
135 000 € + honoraires de négociation : 6 750 €
soit 5 % charge acquéreur



Réf. 18016/1669. Un pavillon des années 70 élevé sur sous-sol comprenant au rez-de-chaussée une entrée, un séjour avec une cheminée (foyer ouvert), une cuisine aménagée et équipée, un dégagement avec placards desservant deux chambres, un dressing aménagé, une salle de bain et un wc. Balcon carrelé, combles perdus. Au sous-sol un garage avec une porte motorisée (neuve), un atelier, une cave, une pièce, un salle d'eau avec un wc (broyeur). L'installation intérieure électrique et le chauffage par pompe à chaleur sont neufs.

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

LIGNIÈRES 91 120 €
85 000 € + honoraires de négociation : 6 120 €
soit 7,20 % charge acquéreur



Réf. 1013921CA. Pavillon comprenant au RDC : Entrée, cuisine, séjour, salle d'eau, wc, 3 chambres. Sous-Sol : Chaufferie, garage, pièces. Dépendances. L'ensemble sur terrain de 2635 m² Coût annuel d'énergie de 3070 à 4200€ - année réf. 2021.*

420 119
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

MAREUIL SUR ARNON 110 670 €
105 000 € + honoraires de négociation : 5 670 €
soit 5,40 % charge acquéreur



Réf. 11813/1246. Mareuil-sur-Arnon 18 maison 6 pièces 180 m² Garages Cour Jardin Coût annuel d'énergie de 2370 à 3250€ - année réf. 2021.*

236 29
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

MEHUN SUR YEVRE 146 720 €
140 000 € + honoraires de négociation : 6 720 €
soit 4,80 % charge acquéreur



Réf. 142431M. Maison à vendre à Mehun-sur-Yèvre dans le Cher (18) : découvrez cette maison de 215 m² et de 480 m² de terrain à Mehun-sur-Yèvre (18500). Maison sur sous-sol proche centre ville avec une partie idéale pour profession libérale, comprenant au rez-de-chaussée une entrée, débarras, wc, salon, bureau, séjour avec cheminée, cuisine aménagée avec accès extérieur. A l'étage, grand palier desservant quatre chambres, salle de bains, salle de douches, wc, bureau et une pièce avec accès au grenier. Au sous-sol, deux garages, atelier, chaufferie et deux pièces. Jardin avec puits. Cinq établissements scolaires se trouvent à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, il y a la gare Mehun-sur-Yèvre à proximité. On trouve un accès à l'autoroute A71 à 10 km. On trouve des restaurants, quatre boulangeries, des commerces, un bureau de poste, deux épiceries et une poissonnerie à quelques minutes. Enfin, le marché Place Leclerc anime le quartier toutes les semaines le mercredi. Votre agence vous invite à

249 69
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

NOHANT EN GOUT 216 300 €
210 000 € + honoraires de négociation : 6 300 €
soit 3 % charge acquéreur



Réf. 18006-995518. Maison de 2004 en parfait état de 121 m² avec SAM de 40 m² (cheminée), cuisine aménagée, cellier, salle de bains, 2 chbres, toilette. A l'étage, 2 chbres, salle de bains, toilette. Garage. Terrasse. Piscine. DPE :D GES : A Coût annuel énergie : 1.043€ Année de référence : 2021.

194 2
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

PLAIMPIED GIVAUDINS 143 670 €
135 000 € + honoraires de négociation : 8 670 €
soit 6,42 % charge acquéreur



Réf. 1016256LA. Pavillon comprenant : Entrée, cuisine, wc, salon/séjour. Au 1er : Salle d'eau, wc, 3 chambres. Sous-sol. Cabanon. L'ensemble sur terrain de 962 m². Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Coût annuel d'énergie de 1728 à 2338€ - année réf. 2021.*

296 9
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

ST AMAND MONTROND 121 600 €
115 000 € + honoraires de négociation : 6 600 €
soit 5,74 % charge acquéreur



Réf. 18022/716. Maison à vendre en centre-ville comprenant : - une entrée, un salon/salle à manger, cuisine, WC + point d'eau, salle de douches, une chambre - étage : salle de douches+WC, trois chambres (petit grenier) Jardin à l'arrière en contre bas, sous-sol, garage + atelier Coût annuel d'énergie de 1770 à 2440€ - année réf. 2023.*

247 54
KWh/m².an kgCO2/m².an

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

immonot
CENTRE-FRANCE

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

Vous souhaitez qu'on parle de vous ?

- dans un article,
- une interview,
- un publi-reportage



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

dpouyadoux@immonot.com

ST AMAND MONTROND
121 600 €
 115 000 € + honoraires de négociation : 6 600 €
 soit 5,74 % charge acquéreur



Réf. 18022/720. Maison à vendre à ST AMAND MONTROND (Cher) comprenant : Rez-de-jardin : une cuisine d'été aménagée, chambre, wc, atelier, une cave, chaufferie, - au 1er : cuisine aménagée, cellier, chambre, une salle d'eau avec wc, séjour-salon, - au 2ème : deux chambres, greniers - jardin

324 97
 kWh/m².an kgCO2/m².an **E** **i**

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

ST DOULCHARD
157 200 €
 150 000 € + honoraires de négociation : 7 200 €
 soit 4,80 % charge acquéreur



Réf. 142447M. Maison à vendre à Saint-Doulchard dans le Cher (18) : à Saint-Doulchard (18230), venez découvrir cette maison de 4 pièces de 95 m². Elle propose trois chambres. Le terrain de la propriété s'étend sur 926 m². Pavillon sur sous-sol semi-enterré de 1970 à rénover situé Domaine de Malitorne comprenant une entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de douche et wc. Terrain autour de la maison et clos. Sous-sol total avec garage et point d'eau L'École Primaire le Bourg est implantée à environ 30 minutes à pied. Niveau transports en commun, il y a trois gares (Bourges, Marmagne et Saint-Germain-du-Puy) à moins de 10 minutes en voiture. L'autoroute A71 et les nationales N151 et N142 sont accessibles à moins de 8 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur une bibliothèque à proximité du bien. On trouve aussi un restaurant, une boulangerie, un commerce et deux boucheries. Prenez contact avec l'un de nos négociateurs immobilier pour une première visite de cette maison en vente. Coût annuel

457 100
 kWh/m².an kgCO2/m².an **G** **i**

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

ST DOULCHARD **210 000 €**
 200 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
 soit 5 % charge acquéreur



Réf. 0523023. Maison d'hab T4, (Env 111 m² hab), comp : rdc surélevé : entrée, cuisine aménagée et équipée (plaques, hotte, four), séjour avec cheminée, 3 chambres, dégagement, salle de bains, toilettes. Au ss-sol: Garage, atelier, chaufferie, buanderie. Jardin clos et arboré.

240 67
 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

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

ST DOULCHARD **312 000 €**
 300 000 € + honoraires de négociation : 12 000 €
 soit 4 % charge acquéreur



Réf. 0523035. Maison d'hab T7, (Env 165 m² hab), comp:rdc : entrée, cuisine équipée, séjour, 3 chambres, sdb, wc. A l'étage: 3 chambres, salle d'eau, wc, débarras, 2greniers aménagés. Ss-sol: pièce chauffée de 29,92m², chaufferie, cave, garage. Jardin clos et arboré.

217 67
 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

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

ST GERMAIN DES BOIS
180 140 €
 170 000 € + honoraires de négociation : 10 140 €
 soit 5,96 % charge acquéreur



Réf. 984415LA. Pavillon avec au RDC : Entrée, cuisine amé/équ/sejour, 3 chs, wc, sde. Au 1er : Palier, sdb/wc, 2 chs. Garage. Le tout sur terrain de 1834 m². Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Coût annuel d'énergie de 970 à 1380€ - année réf. 2021.*

173 5
 kWh/m².an kgCO2/m².an **C** **i**

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

ST GERMAIN DU PUY
107 800 €
 100 000 € + honoraires de négociation : 7 800 €
 soit 7,80 % charge acquéreur



Réf. 04143. SAINT GERMAIN DU PUY - Maison mitoyenne d'1 côté de 93 m²- jardin 164 m², compr : Rdc : entrée, garage, pièces, Étage : palier, cuisine, séjour salon, chambre, 2ème étage : palier, 3 chambres, s.bains, WC. Men ext PVC, chauffage gaz de 2017, combles isolés. Prévoir travaux.

350 75
 kWh/m².an kgCO2/m².an **F**

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

immo not

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

ST MICHEL DE VOLANGIS
188 100 €
 180 000 € + honoraires de négociation : 8 100 €
 soit 4,50 % charge acquéreur



Réf. 1966. 10 MN DE BOURGES, Maison sur sous-sol de 137 m², entrée, salon/salle à manger avec poêle à bois, cuisine aménagée, toilette, salle d'eau, 3 chbres. A l'étage 2 chambres, toilette. Sous-sol. Jardin de 801 m². DPE :E GES:C ESTIMATION ANNUELLE:2.213€ Année de référence:2020 Coût annuel d'énergie de 1715 à 2213€ - année réf. 2020.*

284 16
 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

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

immo not

Consultez la tendance du marché immobilier et les conseils des notaires



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

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BOURGES VOUS ACCOMPAGNE VERS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PERFORMANTE DE VOTRE HABITAT 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@aggllo-bourgesplus.fr



*numéro vert

avec



France Rénov'
 Le service public pour mieux rénover mon habitat



TROUY 129 000 €
120 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €
soit 7,50 % charge acquéreur



REF. 04146. EXCLUSIVITE - Maison de 78 m² sur s-sol, comprenant : entrée, séjour-salon, cuisine, salle de bains, WC, 2 chambres. Sous-sol : pièce chauffée, cellier, rangement 21 m², garage. Double garage 40 m² non accolé. Jardin de 581 m².

353 97
kWh/m².an kgCO₂/m².an **F**

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

VENESMES 36 960 €
33 000 € + honoraires de négociation : 3 960 €
soit 12 % charge acquéreur



REF. 1008053CA. Maison à rénover avec au RDC : Cuisine, séjour, chambre, salle de bains, wc, pièce, cave. L'ensemble sur terrain de 2258 m². Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Coût annuel d'énergie de 1580 à 2180€ - année réf. 2021.*

403 90
kWh/m².an kgCO₂/m².an **F** **i**

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

VIGNOUX SUR BARANGEON 135 192 €

129 000 € + honoraires de négociation : 6 192 €
soit 4,80 % charge acquéreur



REF. 142446M. Maison à vendre à Vignoux-sur-Barangeon dans le Cher (18) : à Vignoux-sur-Barangeon (18500), découvrez cette maison de 6 pièces de 103 m². Elle est composée de quatre chambres. Le terrain de la propriété est de 2 455 m². Pavillon de plain-pied comprenant une entrée, séjour, cuisine, salle de douches, wc et quatre chambres. Véranda sur l'arrière et une terrasse. Double garage, terrain clos et arboré. On trouve des écoles primaires à moins de 10 minutes à pied, comme l'École Élémentaire Jean Christophe Rufin. Niveau transports en commun, il y a quatre gares à moins de 10 minutes en voiture. Les autoroutes A71 et A20 sont accessibles à moins de 10 km. On trouve des restaurants, deux commerces, une boulangerie et une boucherie charcuterie dans les environs. Prenez contact avec l'un de nos négociateurs immobilier pour une première visite de cette maison en vente. Coût annuel d'énergie de 1540 à 2140€ - année réf. 2021.*

198 47
kWh/m².an kgCO₂/m².an **D** **i**

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

TERRAINS À BÂTIR

SOYE EN SEPTAINE 45 000 €
41 000 € + honoraires de négociation : 4 000 €
soit 9,76 % charge acquéreur



REF. 0523057. Terrain à bâtir, hors lotissement : Plat. Clos sur 3 côtés. Arboré. Borné. Facade sur rue d'environ 37 M. Non viabilisé (Réseaux eau, électrique, téléphone en bordure de rue) Non desservi par le tout à l'égout. Situé dans le périmètre de protection de monument historique.

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

DIVERS

BOURGES 171 400 €
160 000 € + honoraires de négociation : 11 400 €
soit 7,12 % charge acquéreur



REF. 04152. Immeuble entier de 3 appts : Appt de 31.86 m² au rdc (prévoir travaux). 2 appts 51 m² et 42.14 m² en duplex au 1er étage en bon état avec chaudières gaz de ville récentes - Logements vides/en cours de départ.

154 32
kWh/m².an kgCO₂/m².an **D**
SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**
nego.seraucourt@notaires.fr

NIÈVRE

Retrouvez les annonces sur **immonot**



MAISONS

COSNE COURS SUR LOIRE 109 000 €

103 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 5,83 % charge acquéreur

REF. ST 238. A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), à environ 1 km du centre-ville, pavillon très lumineux sur sous-sol, composé de : - au rez-de-jardin : entrée, une chambre, salle d'eau, chaufferie, garage, - à l'étage : couloir, cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau, wc. Double garage et atelier non attenants. Jardin autour. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Diagnostics à venir

DPE exempté **i**
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire - **03 86 39 58 99**
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

COSNE COURS SUR LOIRE

148 400 €
140 000 € + honoraires de négociation : 8 400 €
soit 6 % charge acquéreur

REF. ST 232. A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), pavillon à rafraîchir de 110 m² habitable situé dans un quartier résidentiel situé à proximité des écoles et des commerces composé de : en rez-de-jardin : entrée, cuisine d'été, une chambre avec avec cabinet de toilette, garage, au rez-de-chaussée surélevé : couloir, séjour avec cheminée et balcon, cuisine, deux chambres avec placards, salle de bains, wc, Jardin arboré. Double vitrage ancien, chauffage électrique, tout à l'égout. Coût annuel d'énergie de 1920 à 2650€ - année réf. 2021.*

469 15
kWh/m².an kgCO₂/m².an **G**

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire
03 86 39 58 99
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

COSNE COURS SUR LOIRE

380 000 €
360 000 € + honoraires de négociation : 20 000 €
soit 5,56 % charge acquéreur

REF. ST 233. Bien rare à Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), très beau pavillon de construction traditionnelle de 224 m² habitable sur un sous-sol de 180m², très bien isolé et peu énergivore, situé à proximité de la sortie d'autoroute et du collège dans un quartier résidentiel. Cette maison est composée de : - au rez-de-chaussée : Une grande pièce de vie de 80 m² ouverte et lumineuse comprenant une entrée avec placards, un séjour avec bar et cheminée, cuisine aménagée et équipée avec accès à une terrasse, de nombreux rangements, un couloir dessert un cellier, un wc avec lave-mains, une salle de bains (avec douche et baignoire) une chambre avec rangements, - à l'étage : palier, trois chambres avec placards, une salle d'eau, une douche vestiaire, wc avec lave-mains, une petite chambre, un bureau, une grande salle de jeux de 20 m². - Grenier isolé sur le tout. - Au sous-sol (accès en rez-de-jardin à l'arrière) : cuisine aménagée, cellier, wc, deux grands garages (80 et 55 m²) Piscine hors-sol c

176 5
kWh/m².an kgCO₂/m².an **C** **i**

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire
03 86 39 58 99
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

ST LAURENT L'ABBAYE 81 500 €

77 500 € + honoraires de négociation : 4 000 €
soit 5,16 % charge acquéreur

REF. ST 236. A Saint-Laurent-l'Abbaye dans la Nièvre (58), ancienne maison de maître à rénover d'environ 200m² offrant de beaux volumes et un grand potentiel, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée-couloir, cuisine, salon, salle à manger, une chambre avec lavabo, salle d'eau-wc, - à l'étage : palier, trois pièces, salle d'eau-wc, grenier. Grenier au-dessus. Belle cave voutée sous partie. Dépendances comprenant : - Une petite maison sans confort de deux pièces, avec garage ouvert à côté. - Une bergerie. Grand terrain arboré de 2.460 m² Travaux d'isolation, d'assainissement, d'électricité à prévoir.

DPE exempté **i**

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire
03 86 39 58 99
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

ST LAURENT L'ABBAYE

159 000 €
150 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €
soit 6 % charge acquéreur

REF. ST 235. A Saint-Laurent-l'Abbaye dans la Nièvre (58), pavillon de 2001, au fond d'une impasse avec vue dégagée sur la campagne, pavillon de plain-pied très bien isolé, sur un terrain de près de 3.500 m² arboré, composé de : séjour avec cheminée (insert), grande cuisine aménagée de 18 m², couloir, une chambre parentale avec salle d'eau et placard, deux chambres avec placard, salle de bain avec douche et baignoire, wc, arrière-cuisine buanderie, garage attenant avec une pièce aménagée au dessus. Terrasse derrière. Double vitrage, assainissement individuel. Coût annuel d'énergie de 1430 à 2000€ - année réf. 2021.*

201 33
kWh/m².an kgCO₂/m².an **D** **i**

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire - **03 86 39 58 99**
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

ST MARTIN SUR NOHAIN 156 450 €

150 000 € + honoraires de négociation : 6 450 €
soit 4,30 % charge acquéreur

REF. ST 237. A Saint-Martin-sur-Nohain dans la Nièvre (58), en plein coeur de la campagne, vente de la nue-propriété avec réserve d'usufruit, d'une maison ancienne rénovée avec des matériaux de qualité, composée de : - au rez-de-chaussée : entrée, wc avec lave-mains, grand salon lumineux avec une grande baie vitrée donnant sur la nature et poêle à bois, salle à manger avec poêle à bois, cuisine aménagée et équipée, une chambre, deux pièces en cours d'aménagement, dont une pièce d'eau, - à l'étage, palier, une grande chambre avec plafond cathédrale, une salle d'eau, wc. Diverses dépendances attenantes soit environ 160 m² comprenant deux garages, cellier et hangar. Grand terrain attenant de plus d'un hectare. Diverses parcelles de bois à proximité. Double vitrage aluminium, isolation des murs neuve, chauffage électrique neuf et bois, installation électrique refaite à neuf, assainissement individuel. La vente sera régularisée à compter du 26 septembre 2024, et l'usufruitier sera alors âgé de 71 ans, l

242 7
kWh/m².an kgCO₂/m².an **D** **i**

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire - **03 86 39 58 99**
stephanie.taupin.58047@notaires.fr

03 ALLIER

MAISONS

MONTLUCON 148 400 €
140 000 € + honoraires de négociation : 8 400 €
soit 6 % charge acquéreur



REF. LAB/05. LES ILES - A vendre à MONTLUCON (Allier) 03, beau pavillon habitable de suite vue sur le Cher, élevé sur sous-sol comprenant cave, garage deux voitures, chaufferie, atelier, cuisine d'été. Au 1er étage, entrée, séjour de 38 m² sur terrasse, cuisine équipée, wc, salle d'eau douche à l'it... Coût annuel d'énergie de 2079 à 2813€ - année réf. 2023.*

305 66
kWh/m².an kgCO₂/m².an **E** **i**

SCP SOURDILLE-RENAUD et RESLINGER
06 09 17 39 70
ou **04 70 28 17 69**
christine.sourdille@notaires.fr

VILLEBRET

265 000 €
250 000 € + honoraires de négociation : 15 000 €
soit 6 % charge acquéreur



REF. PE/01. A vendre à VILLEBRET (Allier) 03, à 5 mn de MONTLUCON. Pavillon toit quatre pans petites tuiles, élevé sur sous-sol semi-enterré comprenant garage, buanderie-lingerie, chambre-bureau avec salle d'eau, wc. Au rez-de-chaussée sur terrasses séjour avec cheminée pierre, cuisine é... Coût annuel d'énergie de 2082 à 2818€ - année réf. 2023.*

214 44
kWh/m².an kgCO₂/m².an **D** **i**

SCP SOURDILLE-RENAUD et RESLINGER
06 09 17 39 70
ou **04 70 28 17 69**
christine.sourdille@notaires.fr

41 LOIR ET-CHER

MAISONS

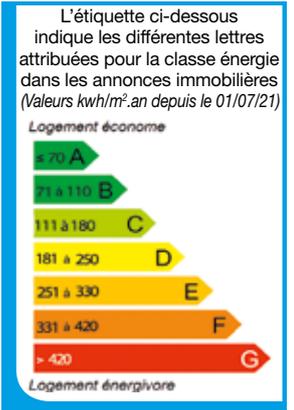
MAREUIL SUR CHER 58 850 €
55 000 € + honoraires de négociation : 3 850 €
soit 7 % charge acquéreur



REF. 36063-31. MAREUIL SUR CHER Pavillon Plain-Pied, 56m² hab., terrain 1139m² : entrée via petite véranda, cuisine, séjour, salle de bains avec wc, 2 chbres en enfilade. Débarras attenant et cave type "cul de loup". Garage. Cout annuel d'énergie de 1.190 € à 1.650 € Année ref 2021 Réf 31

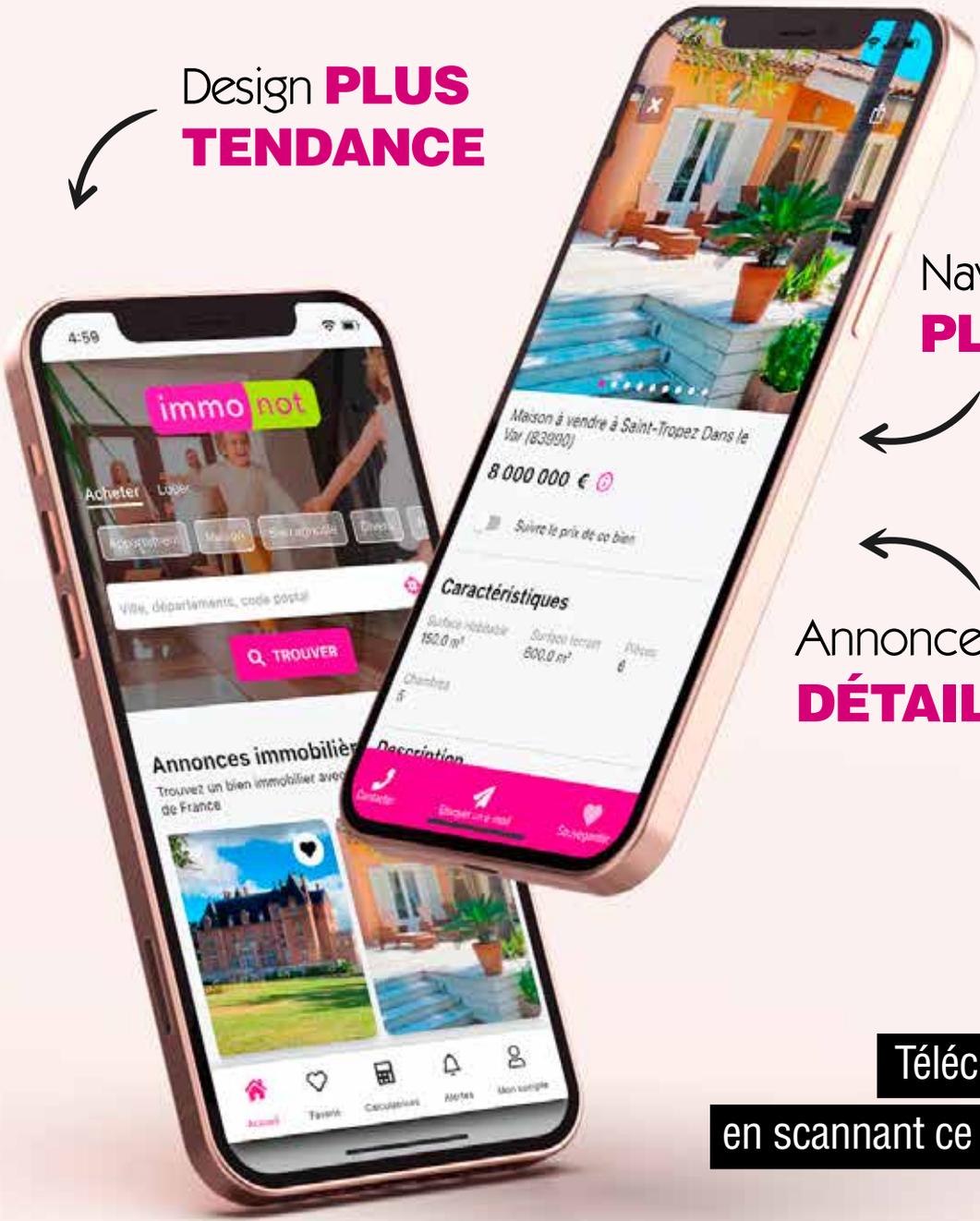
312 17
kWh/m².an kgCO₂/m².an **E**

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





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



Design **PLUS TENDANCE**

Navigation **PLUS SIMPLE**

Annonces **PLUS DÉTAILLÉES**

Téléchargez-la
en scannant ce QR Code



Des annonces immobilières de notaires dans toute la France

AEB

LOCATION-VENTE

Le bon outil au bon moment

LOCATION • VENTE

MATÉRIEL BTP • PRO / PARTICULIERS / INDUSTRIE

0 820 200 232

Service 0,09 € / min
* prix appel

www.aeb-branger.fr

NOUVELLE SAISON NOUVEAU PROJET !

JARDINAGE / ESPACES VERTS
ÉLECTROPORTATIFS
MATÉRIELS & CONSOMMABLES
POUR LE BTP

-15%

**SUR UNE 1ÈRE
LOCATION**

SUR PRÉSENTATION
DE CE COUPON*



**CONTACTEZ-NOUS PAR MAIL À CONTACT@AEB-BRANGER.FR
OU RETROUVEZ AEB DANS 18 AGENCES EN RÉGION CENTRE !**

MONTHOU-SUR-CHER • AUXY • BLOIS • BOURGES • CHARTRES
CHATEAUX • GIEN • ORLÉANS • POITIERS • FLEURY-MÉROGIS
ROMORANTIN • ST-AMAND • TOURS • VENDÔME • VIERZON

*Offre non-cumulable, valable jusqu'au 31/12/2023 sur la base du tarif PU Grand Public 2023

