

# immonot

BERRY - NIVERNAIS

N° 416 -Nov/Déc 2024

Informations et annonces immobilières notariales



**PATRIMOINE**

Bâti par le lien du mariage

**RÉNOVATION** Bourges Plus vous accompagne

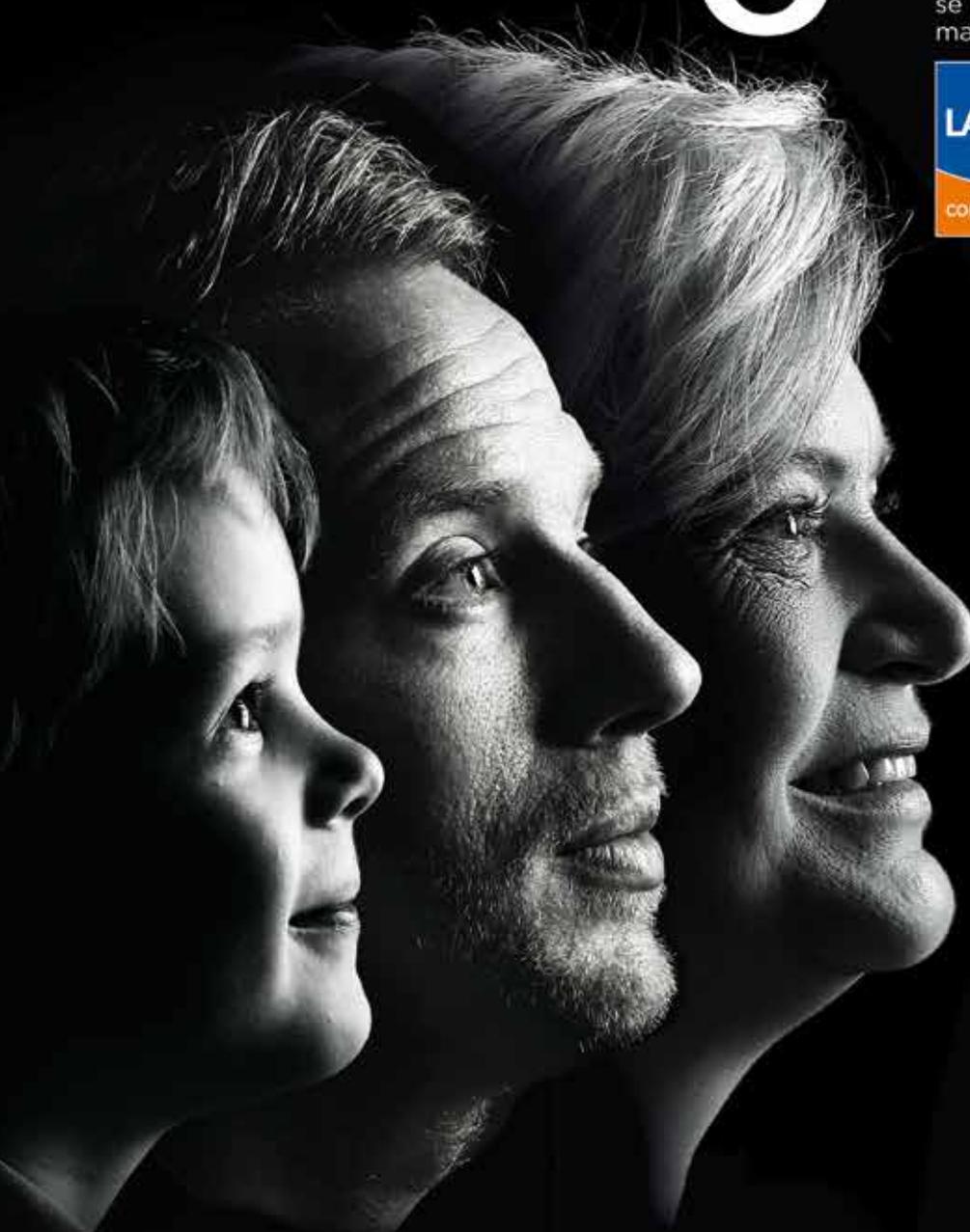
**DONS AUX ASSOCIATIONS** Des bienfaits partagés

©Pavlo Melnyk

Parce que la vie ne doit  
jamais s'arrêter, faites un

# LEQS à la LIGUE

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



Avec 1 100 nouveaux cas détectés chaque jour et 150 000 décès par an, le cancer est la première cause de mortalité en France. En transmettant tout ou partie de votre patrimoine, vous donnez à la Ligue la possibilité de poursuivre son combat quotidien contre la maladie. Grâce à vous, l'association, premier financeur indépendant de la recherche contre le cancer en France, réalise des actions de prévention et de promotion des dépistages, aide les malades et leurs proches et défend leurs droits auprès des pouvoirs publics et des parties prenantes.

**Pour tout renseignement, contactez Céline Ponchel-Pouvreau, Directrice des Libéralités :**  
01 53 55 25 03 - [legs@ligue-cancer.net](mailto:legs@ligue-cancer.net)

8



## Sommaire



12

<b>FLASH INFO</b>	<b>4</b>
<b>MON NOTAIRE M'A DIT</b>	<b>6</b>
<b>DOSSIER</b>	
<b>Patrimoine : bâti par le lien du mariage</b>	<b>8</b>
<b>MON PROJET</b>	
<b>Comment charmer son banquier pour obtenir son financement</b>	<b>12</b>
<b>RÉNOVATION</b>	
<b>Bourges Plus vous accompagne</b>	<b>14</b>
<b>PATRIMOINE</b>	
<b>Dons aux associations, des bienfaits partagés</b>	<b>16</b>
<b>QUIZ</b>	
<b>Achat immobilier, trouvez le bon compromis</b>	<b>20</b>
<b>ENCHÈRES INTERACTIVES</b>	
<b>36 heures immo, home dating de la vente immobilière</b>	<b>22</b>

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

<b>Cher</b>	<b>25</b>
<b>Nièvre</b>	<b>29</b>
<b>Indre</b>	<b>29</b>

## LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



**Le web**  
Toute l'offre immobilière des notaires



**Le mobile**  
Applications iPhone et Android



**La tablette**  
Application iPad



**La vidéo**



**Les réseaux sociaux**  
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**  
Sortie du prochain numéro le **16 décembre 2024**

# édito

IMPRIMÉ  
sur du papier  
100 % recyclé

## NOUVEAUX OCCUPANTS POUR LE LOGEMENT

Les besoins en logement sont importants et le logement a besoin de référents. Avec l'arrivée du nouveau gouvernement, Valérie LÉTARD succède à Guillaume GAZBARIAN à la tête du ministère du Logement.

Si le précédent ministre ne disposa que de quelques mois pour rebâtir le secteur, espérons que cette nouvelle équipe pourra mettre en œuvre un plus vaste plan de travaux. Il faut bien avouer que les chantiers ne manquent pas avec la chute de la construction dans le neuf et le recul des transactions dans l'ancien. Autant d'indicateurs qui ne contribuent pas à l'extension du parc de logements...

Bien décidée à se retrousser les manches, la nouvelle ministre souhaite s'attaquer à trois chantiers importants pour relancer une filière quelque peu malmenée depuis environ 2 ans. Elle estime qu'il faut dans un premier temps accompagner au mieux les ménages à se loger. Dans le contexte économique actuel, il s'agit bien sûr du premier poste de dépense, encore plus lourd à assumer. En second lieu, il convient de poursuivre les efforts en matière de rénovation énergétique. Plus les biens seront compétitifs au niveau de leur consommation, plus ils apparaîtront attractifs lors de l'acquisition. Enfin, Valérie LÉTARD souhaite absolument préserver les acteurs du bâtiment des effets de la crise. Ils souffrent forcément de la baisse des mises en chantier et du recul du nombre de transactions signées.

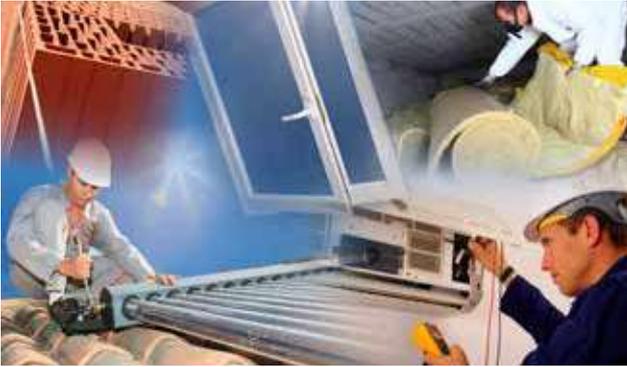
Voilà un programme ambitieux qui fonctionnera d'autant mieux que les porteurs de projets - acquéreurs dans le neuf et l'ancien, vont retrouver la confiance ! Bonne nouvelle car les signaux du côté des taux éclairent plus intensément le chemin des emprunteurs. La nouvelle baisse en septembre de 0,25 point de pourcentage - de 3,75 à 3,50 % du principal taux directeur de la BCE (Banque centrale européenne) le confirme. Une nouvelle donne qui devrait s'accompagner d'offres plus accommodantes dans les banques.

Dans cet environnement financier, la Pierre réserve un meilleur accueil pour acquérir ou investir. Elle incite un maximum de Français à acheter pour améliorer leur confort de vie et constituer un apport afin de se mettre à l'abri !

Pour vous installer dans votre nouveau logement, profitez des enseignements de votre notaire à l'occasion d'un rendez-vous !

Christophe Raffailac  
craffailac@immonot.com  
Rédacteur en chef





## PRÊT AVANCE MUTATION FINANCEZ DES TRAVAUX À TAUX ZÉRO

Instauré par la loi de finances 2024, le « prêt avance mutation », prend la forme d'un prêt hypothécaire garanti par l'État. Ainsi, l'emprunteur ne le rembourse qu'au moment de la vente ou de la succession de son bien, d'où son appellation.

Également appelé « prêt avance rénovation » (PAR+), il permet en effet de réaliser des travaux de rénovation énergétique sans supporter immédiatement les charges liées aux intérêts du prêt.

Ce dispositif s'adresse aux ménages modestes et très modestes souhaitant rénover énergétiquement leur résidence principale.

Pour bénéficier du PAR+, les travaux doivent concerner la résidence principale du propriétaire construite depuis plus de deux ans, les revenus du ménage correspondre aux plafonds fixés par l'Anah et le montant maximum empruntable se limiter à 50 000 €.

Le PAR+ couvre divers types de travaux comme l'isolation thermique, l'installation ou le remplacement de systèmes de chauffage, l'utilisation d'énergies renouvelables...

Source : [www.immonot.com](http://www.immonot.com)



# Politique du logement

## LA RELANCE AVEC LE PTZ ET LE DPE

**Malmenés en raison des coûts d'acquisition immobiliers, les Français attendent quelques signaux positifs pour s'aventurer à nouveau dans la Pierre.**

Un vœu manifestement compris par le Premier ministre, Michel BARNIER, qui vient d'annoncer deux mesures phares pour éclairer la voie des porteurs de projets.

La première concerne le PTZ (prêt à taux zéro) qui étend sa toile pour rayonner sur l'ensemble du territoire et non plus seulement dans les zones tendues. Réservé aux primo accédants, ce dispositif va autoriser les projets de construction de logements neufs sans aucune restriction géographique. Les professionnels de la construction

saluent cette mesure qui devrait redynamiser le secteur. Par ailleurs, un assouplissement du DPE pourrait s'accompagner d'un report des interdictions de location. Cela concerne les « passoires énergétiques », ces logements classés F et G, qui devaient être interdits de louer d'ici 2025, pour les plus énergivores.

Source : [www.mysweetimmo.com](http://www.mysweetimmo.com)

## #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 !



## ENCADREMENT DES LOYERS Prolongation

L'encadrement des loyers qui limite toute augmentation entre deux locataires, ou lors du renouvellement du bail d'un même locataire, devait prendre fin au premier trimestre 2024.

Le dispositif se voit finalement reconduit jusqu'au 31 juillet 2025. L'encadrement des loyers s'applique en zone tendue, dans les zones de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre significatif entre l'offre et la demande de logements.

Précisons qu'une clause peut autoriser une révision selon un indice officiel, comme l'IRL, à condition d'en respecter les valeurs.

Source : [www.journaldelagence.com](http://www.journaldelagence.com)

## SCOOP !

### INVESTISSEMENT «NEUF»

La fin du dispositif Pinel pourrait s'accompagner d'une mesure de transition pour inciter les investisseurs à s'intéresser au neuf.

Ainsi, les acheteurs de logements neufs bénéficieraient d'une exonération des droits de succession ou de donation sur tout ou partie d'un bien acheté dans les 18 prochains mois...

Cette disposition viserait à assurer la transition en attendant la création d'un véritable statut du bailleur privé. À suivre...

Source : [www.bfmtv.com](http://www.bfmtv.com)

## Crédit immobilier + D'INTÉRÊT À EMPRUNTER

Sous l'effet de la baisse des taux directeurs de la BCE (Banque centrale européenne), les organismes de crédit réduisent le coût auquel ils prêtent l'argent. Un mouvement qui devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année puisque la BCE prévoit une nouvelle réévaluation à la baisse de ses taux, courant octobre.

**TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS**  
Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen 3,62 % en août 3,63 % en juillet
15 ans	3,51 %
20 ans	3,54 %
25 ans	3,63 %



Le bon outil au bon moment

Pour tous vos travaux  
**PENSEZ AEB !**

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



## LOCATION • VENTE

MATÉRIEL BTP • PRO / PARTICULIERS

AEB est une entreprise familiale spécialisée dans la location et la vente de matériels pour le secteur du BTP, l'industrie et les particuliers en Région Centre Val-de-Loire, Vienne, et dans la Métropole du Grand Paris.

Espaces verts, gros oeuvre ou second oeuvre, travail en hauteur, ou encore habitats modulaires, rendez-vous dans l'une de nos 18 agences pour qu'un conseiller AEB vous accompagne dans la réalisation de tous vos projets. De la simple truelle jusqu'à la mini-pelle en passant par les vêtements de chantier, venez trouver ce qu'il vous faut !



02 54 71 43 33  
[contact@aeb-branger.fr](mailto:contact@aeb-branger.fr)

### CHIFFRE DU MOIS

# 65 %

Pourcentage de Français équipés de panneaux solaires estimant que leur installation est rentable.

Source étude IFOP pour Effy

### PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ

## Baisse en vue

La Commission de régulation de l'énergie (CRE) vient d'annoncer que, malgré l'augmentation de l'une des principales taxes sur l'électricité, les tarifs réglementés de vente d'électricité pourraient baisser d'au moins 10 % à compter du 1<sup>er</sup> février 2025. Ce qui représenterait une économie d'au moins 200 € sur l'année pour un ménage ayant une facture annuelle de 2 000 €.



## HABITAT DÉGRADÉ

### Un nouveau diagnostic

#### La loi habitat dégradé du 9 avril 2024 instaure un diagnostic structurel des bâtiments, mis en œuvre à la discrétion des municipalités.

Deux types de secteurs sont concernés (à annexer au PLU ou à la carte communale) :

- les zones présentant un pourcentage élevé de logements dégradés ;
- les secteurs historiques où les constructions pourraient être vulnérables du fait de leur période de construction, de leurs spécificités techniques et architecturales, des matériaux utilisés ou de la qualité du sol.

Dans ces secteurs, tout immeuble résidentiel collectif de plus de 15 ans sera soumis à ce diagnostic. Peu importe qu'il appartienne à un seul propriétaire ou à plusieurs et qu'il soit soumis ou non au statut de la copropriété. Dans ce dernier cas, le diagnostic structurel

pourra être remplacé par le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) s'il a été élaboré. Le diagnostic structurel de bâtiment doit inclure une « description des désordres observés portant atteinte à la solidité de l'immeuble et évaluant les risques pour la sécurité des occupants et des tiers ». Il sera réalisé par une personne justifiant des compétences nécessaires et assurée. Il devra être renouvelé tous les 10 ans.

En l'absence de remise du diagnostic ou du PPPT, le maire peut exiger du propriétaire (ou du syndic) qu'il lui fournisse ces documents. À défaut de remise dans le mois suivant la demande, le maire est autorisé à faire effectuer le diagnostic par un tiers, aux frais du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires.

Source : loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé.

## COMPTEUR LINKY

### Risque de pénalités

À partir du 1<sup>er</sup> août 2025, si vous n'avez pas équipé votre logement d'un compteur Linky, Enedis vous facturera un supplément. Et cela même si vous avez réalisé des auto-relevés. Pour mémoire, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, seules les personnes qui ne transmettent pas leur index de consommation au moins une

fois tous les douze mois à Enedis doivent payer un supplément de 9,04 € tous les deux mois (soit 54,24 € hors taxe par an). Le montant qui sera facturé à partir d'août 2025 n'est pas encore connu. Il sera fixé par la Commission de régulation de l'énergie et devrait être plus élevé.

**Acheter un bien immobilier est une étape importante dans la vie d'un couple. Que vous soyez mariés, pacsés ou en concubinage, cet engagement commun doit être mûrement réfléchi afin d'éviter les mauvaises surprises en cas de séparation, de décès ou de désaccord. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous sensibilise sur le sujet.**

# Acheter à deux

## Comment sécuriser vos projets ?

### + 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 SE PROTÉGER DÈS LA SIGNATURE DE L'ACTE D'ACHAT ?

Lors de l'achat d'un bien immobilier à deux, il est essentiel de prendre certaines précautions dès la signature de l'acte pour se protéger en cas de séparation ou d'événements imprévus. Tout d'abord, le choix du régime juridique est crucial. Si vous n'êtes pas mariés, vous pouvez opter pour une convention de PACS. Dans ce cas, soit vous achetez en séparation de biens, soit sous le régime de l'indivision. Si vous êtes en union libre, il faut rédiger l'acte d'achat en indiquant la répartition des parts en fonction de l'apport de chacun. En cas de mariage, il est important de bien comprendre les implications du régime matrimonial choisi (communauté réduite aux acquêts, séparation de biens, etc.).

Ces démarches permettent de clarifier la propriété du bien et d'éviter d'éventuelles disputes sur les parts respectives en cas de rupture. Enfin, il est également conseillé de souscrire à une assurance décès-invalidité adaptée pour protéger chaque co-acquéreur en cas de décès de l'un des deux. Votre notaire vous conseillera en amont avant d'éviter tout problème par la suite. Prenez rendez-vous avant d'acheter afin de voir ce qui est le plus opportun de faire.

moitié. Si en réalité il y en a un qui rembourse une part beaucoup plus importante, ce ne sera pas forcément possible, en cas de revente ou de séparation, de revendiquer une quote-part supérieure à celle indiquée au départ ; et ce même si vous avez comme justificatifs des relevés bancaires. Attention si vous payez plus que votre part, la cour de cassation considère que « cette surcontribution de l'un constitue une créance envers l'autre ».

Si ce dernier ne rembourse pas dans un délai de 5 ans, elle sera prescrite. Il n'y a en revanche pas de prescription entre partenaires pacsés ou personnes mariées.

## 3

### EST-CE UNE BONNE SOLUTION D'ACHETER AVEC UNE SCI QUAND ON ACHÈTE À DEUX ?

Acheter un bien immobilier à deux via une Société Civile Immobilière (SCI) peut être une solution intéressante, mais elle dépend de vos objectifs et de votre situation.

Dans une SCI, les parts sociales peuvent être réparties librement entre les associés (vous et votre co-acquéreur), en fonction des apports de chacun. Cela permet de préciser la contribution de chacun dans le financement du bien, et donc d'éviter des litiges ultérieurs.

Elle permet d'organiser plus facilement la gestion du bien immobilier (location, entretien, travaux, etc.) et vous pouvez prévoir certaines modalités lors de la rédaction des statuts. Toutefois, pour un premier achat à deux en tant que résidence principale, une acquisition en indivision peut être plus simple et moins coûteuse.

Avant de choisir, il est conseillé de consulter votre notaire pour évaluer la meilleure option selon vos objectifs.

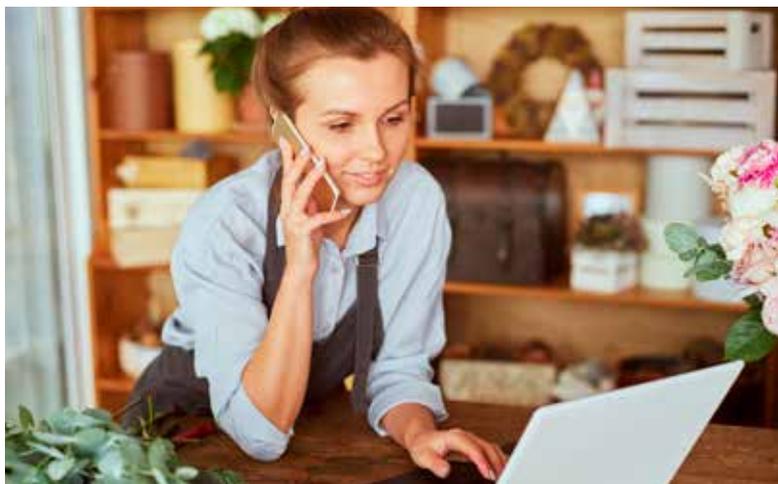
## 2

### QUE FAUT-IL FAIRE QUAND ON EMPRUNTE ENSEMBLE POUR ACHETER UN BIEN IMMOBILIER ?

Quand le notaire rédige l'acte d'achat, les proportions que vous indiquez doivent être le reflet de la réalité. Si vous êtes par exemple en concubinage et que vous achetez 50/50, le prêt devra être remboursé moitié

## 5 LEÇONS

# Pour devenir auto-entrepreneur



**Devenir auto-entrepreneur est une aventure qui offre une liberté de gestion et une flexibilité souvent recherchées par ceux qui souhaitent échapper aux contraintes d'un emploi salarié. Mais connaissez-vous vraiment ce statut ? Voici cinq leçons indispensables pour vous guider.**

par Stéphanie Swiklinski

### Régime de TVA

Jusqu'à un certain seuil (34 400 € pour les prestations de services et 91 900 € pour les activités commerciales en 2024), vous êtes exonéré de TVA. Cela signifie que vous ne facturez pas de TVA à vos clients et ne pouvez pas la récupérer sur vos achats. Si vous dépassez ces seuils, vous devrez collecter la TVA.

### LEÇON N°1 : comprendre le régime juridique

Le régime de l'auto-entrepreneur est une forme simplifiée d'entreprise individuelle. Il permet aux entrepreneurs de bénéficier d'une fiscalité et de formalités administratives allégées. En tant qu'auto-entrepreneur, votre gestion quotidienne est considérablement allégée. Toutefois, ce régime est soumis à des seuils de chiffre d'affaires qu'il est impératif de respecter : en 2024, ces seuils sont fixés à 188 700 € pour les activités de vente de marchandises, d'objets, de fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place, ainsi que les prestations d'hébergement, et à 77 700 € pour les prestations de services et les professions libérales.

### LEÇON N°2 : maîtriser les formalités de création

■ Choisir l'activité que vous souhaitez exercer. Elle peut être commerciale (vente de biens, de marchandises ou de prestations commerciales), artisanale comme la production ou la transformation d'objets, activités manuelles (exemple : plombier, boulanger) ou libérale comme les services intellectuels ou professionnels (exemple : consultant, graphiste).

- La déclaration d'auto-entrepreneur se fait principalement en ligne sur le site officiel de l'Urssaf (ou la plateforme guichet-entreprises.fr) afin d'obtenir son numéro SIRET.
- Selon la nature de votre activité, vous devrez vous enregistrer auprès de certains registres comme le Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) par exemple.

### LEÇON N°3 : opter pour le bon régime fiscal et social

Vous devez ensuite choisir entre deux régimes fiscaux :

- **Prélèvement forfaitaire libératoire** : vous payez vos impôts en même temps que vos cotisations sociales, à un taux fixe proportionnel à votre chiffre d'affaires (entre 1 % et 2,2 % selon votre activité) ;
- **ou le régime classique** : vous déclarez votre chiffre d'affaires et êtes imposé sur le revenu selon un barème progressif.

En tant qu'auto-entrepreneur, vous êtes affilié à la Sécurité sociale des Indépendants (SSI). Vos cotisations sociales (maladie, retraite, maternité, invalidité) sont calculées sur la base de votre chiffre d'affaires et sont à régler chaque mois ou chaque trimestre.

### LEÇON N°4 : respecter les obligations comptables

La comptabilité en auto-entreprise est simplifiée, mais vous avez certaines obligations :

- Tenir un livre de recettes, où vous notez toutes les sommes encaissées.
- Si vous exercez une activité de vente, vous devez également tenir un registre des achats.
- Conserver toutes vos factures (émises et reçues) pendant au moins 10 ans.
- Mentionner « auto-entrepreneur » ou « micro-entreprise » sur tous vos devis et factures.

### LEÇON N°5 : gérer la croissance

La gestion d'une auto-entreprise implique de savoir anticiper la croissance de votre activité. Si votre chiffre d'affaires dépasse certains seuils, vous devrez opérer une transition vers une forme juridique plus adaptée, telle que l'entreprise individuelle classique ou la société (SASU, EURL, etc.). Ce passage peut entraîner des changements significatifs en termes de fiscalité, de comptabilité et de charges sociales.



# Patrimoine

## *Bâti par le lien du mariage*

Si vous hésitez à acheter un bien avant ou après le mariage, il est important de connaître les avantages en termes de financement du bien, de protection du conjoint, de transmission aux siens... Le statut d'époux offre des garanties et des solutions adaptées aux projets immobiliers à plus ou moins long terme.

par Marie-Christine Mémoire



### À SAVOIR

Chaque décision, qu'il s'agisse du choix du régime matrimonial, du financement ou de la transmission, doit être réfléchie pour assurer une gestion optimale et durable du patrimoine familial. N'hésitez pas à consulter un notaire pour vous accompagner dans vos prises de décision.

## « LE CHOIX DU RÉGIME MATRIMONIAL A UN IMPACT DIRECT SUR LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER »

**L'achat d'un bien immobilier est une grande décision et encore plus lorsqu'elle est prise par un couple marié.**

Au-delà de l'aspect symbolique, cela procure un cadre et une sécurité juridique qui n'existe pas avec le Pacs ou l'union libre.

### UNE GESTION ÉQUILBRÉE

L'immobilier et les régimes matrimoniaux sont étroitement liés. Le statut juridique d'un bien acheté ou construit par le couple dépend essentiellement du type de contrat de mariage choisi. Chaque situation familiale et financière étant unique, il est important de bien s'informer auprès d'un notaire avant d'opter pour un des régimes suivants :

■ **la communauté réduite aux acquêts (ou régime légal)** : par défaut, si aucun contrat de mariage n'a été signé, c'est ce régime qui s'applique. Il prévoit que tous les biens acquis après le mariage appartiennent pour moitié aux deux conjoints, même si un seul d'entre eux finance l'achat. Seuls les biens possédés avant le mariage ou obtenus par donation ou héritage restent des biens propres à chaque époux. Si l'un des conjoints utilise des fonds issus d'une donation ou d'un héritage pour financer l'achat, cela doit être mentionné dans l'acte de vente. En cas de divorce, celui qui y a contribué par des fonds propres pourra réclamer une « récompense », c'est-à-dire une compensation financière équivalente à son apport initial :

■ **la séparation de biens** : chaque époux reste propriétaire des biens qu'il acquiert, que ce soit avant ou pendant

le mariage. Cela signifie que si un bien immobilier est acheté durant l'union, la propriété est répartie en fonction de la contribution financière de chaque époux. Par exemple, celui qui finance 70 % de l'achat détient donc 70 % de la propriété. Ce régime est souvent choisi par les couples qui souhaitent garder une indépendance financière tout en protégeant le conjoint sur le long terme. Il est particulièrement adapté aux situations où les époux ont des patrimoines ou des apports initiaux très différents ;

■ **la communauté universelle** : ce régime est souvent adopté dans un souci de protection maximale du conjoint survivant. Tous les biens, qu'ils aient été acquis avant ou après le mariage, sont considérés comme des biens communs. Autrement dit, peu importe qui a financé l'acquisition, tout appartient à parts égales aux deux époux. En cas de décès, et si une clause d'attribution intégrale est prévue, le conjoint survivant hérite automatiquement de l'intégralité du patrimoine, sans qu'il ne soit soumis aux droits de succession. Ce régime peut s'avérer particulièrement intéressant pour les couples sans enfants ou ceux qui veulent privilégier la protection du conjoint avant tout ;

■ **la participation aux acquêts** : elle fonctionne comme la séparation de biens pendant le mariage. Chaque époux reste propriétaire de ce qu'il acquiert, qu'il s'agisse de biens propres ou communs.

.../

.../

Cependant, en cas de divorce, un mécanisme de compensation entrera en jeu. Si l'un des époux a vu son patrimoine croître de manière significative, l'autre pourra prétendre à la moitié de cet enrichissement au moment de la séparation. Ce régime est souvent vu comme un compromis entre la séparation de biens et la communauté, offrant à la fois une indépendance patrimoniale durant l'union et une forme d'équité lors de sa dissolution.

## UN FINANCEMENT PLUS AISÉ

Dans un projet immobilier, le financement est souvent l'une des premières étapes déterminantes. En tant que couple marié, vous bénéficiez de quelques avantages pour obtenir un prêt immobilier. Les banques, soucieuses de réduire les risques, favorisent souvent les couples mariés en raison de leur stabilité juridique et financière :

■ **une assise financière renforcée** : lorsque vous êtes mariés, vous pouvez cumuler vos revenus pour obtenir un prêt plus important, tout en partageant les responsabilités du remboursement. Cette solidité financière rassure les établissements de crédit et vous permet de bénéficier de taux plus avantageux. Prenons l'exemple d'un couple gagnant chacun 2 000 € par mois. En cumulant leurs revenus, ils peuvent emprunter jusqu'à 320 000 € sur 25 ans (environ 33 % d'endettement). En revanche, s'ils n'étaient pas mariés, les établissements prêteurs pourraient être plus « frileux » par crainte de défaillance de l'un des emprunteurs ;

■ **une assurance emprunteur plus protectrice** : en cas de décès ou d'incapacité de l'un des conjoints, l'assurance emprunteur entre en jeu pour rembourser le crédit. Pour les couples mariés, cette assurance couvre souvent la totalité du prêt, assurant ainsi la tranquillité du conjoint survivant qui n'aura pas à assumer seul la charge financière. Cela

constitue un rempart solide contre les imprévus.

## UNE TRANSMISSION À MOINDRE COÛT

Acheter un bien immobilier, c'est aussi penser à l'avenir et à la manière dont vous protégerez votre conjoint en cas de décès. Le mariage offre une exonération totale des droits de succession entre époux. Ce qui élimine la crainte de devoir vendre pour les payer. Le couple a la certitude que la résidence familiale restera dans le patrimoine familial.

Cela évite également toute pression financière, permettant de faire face plus sereinement à la perte d'un conjoint sans la crainte de devoir abandonner le foyer ou liquider des actifs pour payer des frais de succession.

En comparaison, dans un couple non marié, le concubin ou partenaire pacsé survivant est soumis à des droits de succession pouvant atteindre 60 % de la valeur du bien, obligeant souvent à s'en séparer.

## UNE GARANTIE POUR L'AVENIR

Le logement familial d'un couple marié bénéficie d'une protection spécifique tout au long du mariage. En effet, la résidence principale est soumise à la règle de la cogestion, qui empêche l'un des époux de prendre seul des décisions susceptibles de priver la famille de l'usage du logement. Cette protection est très large et concerne des actes importants tels que la vente, la donation, la mise en location ou encore l'apport du bien dans une société. Quelle que soit le régime matrimonial choisi, ces décisions nécessitent toujours le consentement des deux conjoints, même si l'un d'eux est le seul propriétaire du bien.

En cas de décès de l'un des conjoints, la loi prévoit plusieurs mécanismes pour protéger le survivant et lui permettre de continuer à vivre dans le logement familial :

■ dans un premier temps, le **droit temporaire au logement** permet au conjoint survivant de rester dans la résidence principale pendant un an. Ce droit inclut l'utilisation de tous les

### À PRÉVOIR

Plusieurs mécanismes permettent d'aller encore plus loin dans la protection du conjoint survivant :

- **La clause de préciput** : cette disposition permet au conjoint survivant de récupérer certains biens (comme la résidence principale) avant tout partage de succession. Cela renforce la protection du foyer et assure que le conjoint ne soit pas délogé.
- **La clause de tontine** : en achetant avec une clause de tontine, vous garantisiez que le bien reviendra automatiquement au conjoint survivant en cas de décès. Cette clause est particulièrement intéressante pour la résidence principale.





biens se trouvant dans le logement (tels que les meubles et équipements) et s'applique que celui-ci ait été acheté par les deux époux ou par un seul.

Ce droit temporaire est automatique et ne nécessite aucune démarche particulière. Il s'agit d'un droit d'ordre public, ce qui signifie qu'il ne peut être ni retiré ni limité par un testament ou une quelconque disposition.

■ passé le délai d'un an, le conjoint survivant peut bénéficier du droit viager d'habitation si ce logement appartenait exclusivement aux deux époux ou personnellement au défunt. Celui-ci permet de continuer à l'occuper jusqu'à la fin de sa vie. La valeur de ce droit est imputée sur ses droits dans la succession de son défunt conjoint. Cependant, il ne s'applique pas de façon automatique. Le conjoint doit en faire la demande et informer les héritiers de son désir d'en bénéficier. Il faut également savoir qu'il n'est pas d'ordre public. Cela signifie que le défunt peut avoir prévu par testament de priver son conjoint de ce droit, notamment s'il souhaite favoriser d'autres héritiers (par exemple,

#### LA SCI FAMILIALE

Pour certains couples mariés, la constitution d'une société civile immobilière (SCI) peut être une solution intéressante pour faciliter la gestion et la transmission du patrimoine immobilier. En créant une SCI, ils deviennent propriétaires des parts de la société et non directement du bien. Cela permet d'organiser plus efficacement la transmission aux enfants tout en maintenant le contrôle du bien. Par exemple, si les époux possèdent plusieurs biens immobiliers, ils peuvent transmettre des parts de la SCI à leurs enfants par étapes, tout en conservant la gestion des biens. Cela permet d'anticiper la transmission, de réduire les droits à acquitter et d'éviter les conflits potentiels liés à l'indivision.

des enfants d'une précédente union) ou pour d'autres raisons patrimoniales.

Pour sa part, le conjoint survivant peut aussi choisir de renoncer à ce droit viager, par exemple, s'il préfère recevoir une compensation financière équivalente à la valeur de son usufruit. Précisons que la protection du logement familial n'interdit pas aux créanciers des époux de demander le partage du bien s'il est indivis, l'inscription d'une hypothèque judiciaire ou la vente forcée du logement.

*« GRÂCE À LA SÉCURITÉ JURIDIQUE DU MARIAGE ET À SES MÉCANISMES DE PROTECTION EN MATIÈRE DE SUCCESSION, LES COUPLES BÉNÉFICIENT D'UN CADRE IDÉAL »*

# COMMENT CHARMER SON BANQUIER

## *Pour obtenir son financement*



**Vous avez trouvé la maison de vos rêves et il ne vous manque plus qu'un petit coup de pouce financier ? Pas de panique ! Se présenter devant un banquier ou un courtier n'est pas aussi effrayant que ça en a l'air. Voici comment transformer ce rendez-vous en une véritable success story.**

par Stéphanie Swiklinski

### Une seconde chance

Le dispositif « deuxième chance » est une initiative des banques visant à réexaminer les demandes de prêt immobilier qui ont été précédemment refusées. Ce programme temporaire, mis en place en réponse à un marché immobilier ralenti, est destiné aux emprunteurs présentant des dossiers conformes.

### ADOPTÉZ LE LOOK DU « PREMIER DE LA CLASSE »

On dit souvent que la première impression est la bonne, et cela n'a jamais été aussi vrai que lorsque vous franchissez la porte du bureau de votre banquier. Alors non, inutile de sortir votre smoking ou votre robe de soirée, mais une tenue soignée et professionnelle est de mise. Montrez que vous êtes aussi sérieux qu'un premier de la classe le jour des examens. Une chemise bien repassée et des chaussures propres, c'est déjà un bon début !

### FOURNISSEZ UN DOSSIER « BÉTON »

Votre banquier adore les chiffres, mais ce qu'il aime encore plus, c'est un dossier complet et bien ficelé. Alors, mettez-vous à la tâche comme si vous prépariez un exposé pour le prix Nobel. Documents d'identité, justificatifs de revenus, tableau Excel de votre budget prévisionnel, et même le livret de famille du chat si nécessaire ! Plus votre dossier est complet, plus vous donnez l'impression d'être un pro du financement. De toutes façons, il manquera forcément quelque chose... Vous devez cocher toutes les cases dans la liste de documents à

fournir pour que l'on puisse étudier votre demande de financement. Tenez-vous prêt car les banques sont de plus en plus exigeantes.

### SOYEZ TRANSPARENT MAIS PAS TROP !

Oui, l'honnêteté est la meilleure politique. Mais attention, inutile de trop en dire non plus et de débiter la liste de vos envies. Votre banquier n'a pas besoin de savoir que vous avez failli craquer pour une voiture de sport rouge vif la semaine dernière. Parlez de vos projets, de vos ambitions, mais restez concentré sur le sujet principal : votre financement. Soyez transparent sur vos revenus et dépenses. N'oubliez pas les éventuels prêts à la consommation. Ils peuvent parfois sacrément grever votre budget.

### MAÎTRISEZ L'ART DE LA NÉGOCIATION

Votre banquier ou votre courtier ne sont pas des requins affamés, mais ils ont tout de même un métier à faire. Soyez prêt à négocier les termes de votre prêt avec tact et subtilité. Ne vous transformez pas en marchand de tapis, mais n'acceptez pas non plus la première offre sans broncher. Posez des questions, montrez que vous avez fait vos devoirs, et n'oubliez pas d'ajouter une pointe d'humour : « Et si je vous promets de ne pas appeler tous les jours pour savoir si j'ai obtenu mon prêt, je peux avoir un petit pourcentage en moins sur le taux ? ».

### RESTEZ ZEN EN TOUTES CIRCONSTANCES !

Enfin, respirez ! Votre banquier ou votre courtier ne sont pas là pour vous juger, mais pour vous aider à réaliser vos projets. Un sourire, une poignée de main ferme et une attitude positive peuvent faire des merveilles. Après tout, c'est aussi votre enthousiasme et votre détermination qui peuvent faire pencher la balance en votre faveur. Vous l'aurez compris, se présenter devant un banquier ou un courtier pour demander un financement peut sembler intimidant, mais avec un peu de préparation et une bonne dose de confiance, vous avez toutes les chances de réussir. Alors, respirez un bon coup et allez décrocher ce financement ! Qui sait, vous pourriez même finir par être le client préféré de votre banquier...

# « CBS CONSEILS » SES CLIENTS...

*Empruntez au plus « taux » pour acheter !*



**Besoin de financer un bien immobilier ?  
L'équipe de CBS CONSEILS vous accompagne  
pour trouver un prêt dans votre intérêt !**

Le marché du financement immobilier retrouve son effervescence ! Avec la baisse des taux d'intérêt enclenchée depuis le début de l'année, il convient de sélectionner le bon crédit. Il suffit de s'adresser à un partenaire de confiance comme CBS CONSEILS. Implanté à Châteauroux depuis 18 ans, il se charge de faire le tour des banques pour votre compte afin de vous servir la meilleure offre de prêt.

**Pour quelles raisons  
faut-il profiter de cette fin  
d'année pour emprunter ?**

**Stéphane OLLIER :** La baisse des taux d'intérêt constatée depuis début 2024 s'accélère. Elle résulte de la politique accommodante de la BCE (Banque centrale européenne) qui vient de diminuer son principal taux directeur

de 0,25 point de pourcentage (passant de 3,75 à 3,5 %), depuis le 18 septembre. D'autres ajustements baissiers devraient suivre... Parallèlement, les transactions viennent probablement d'atteindre leur point bas pour renouer avec des volumes en hausse. Dans ce contexte, les tensions sur les prix devraient se ressentir... C'est le moment de profiter de la marge de négociation dont les acquéreurs disposent encore. C'est donc vraiment le moment d'emprunter pour acheter !

**Comment faut-il procéder pour  
financer un bien immobilier ?**

**Stéphane OLLIER :** Je préconise d'aller à la rencontre d'un partenaire comme CBS CONSEILS, courtier en prêt immobilier. Il donne la possibilité de disposer d'une simulation bancaire des plus réalistes. Il s'agit d'un élément essentiel à intégrer à son dossier « acquéreur ». Il atteste de la capacité financière de l'acheteur auprès du vendeur. Trop de projets avortent faute d'un plan de financement suffisamment préparé...

**Que faut-il observer en plus du taux  
dans une simulation de crédit ?**

**Stéphane OLLIER :** Les deux principaux postes liés au coût du crédit concernent le taux d'intérêt et le montant de l'assurance emprunteur. Il ne faut pas négliger non plus la garantie du prêt qui peut être gratuite ou quasi gratuite dans certains cas.

J'attire aussi l'attention sur la durée de remboursement. La plus courte reste la plus économique, mais elle peut aussi s'avérer dangereuse pour l'emprunteur. Inversement, une durée trop longue engendre des surcoûts importants (intérêts, assurance). Il faut adapter les paramètres prêt/durée selon les préconisations de CBS CONSEILS.

**Que conseillez-vous pour valoriser  
au mieux son dossier emprunteur ?**

**Stéphane OLLIER :** Les banques attachent du crédit à la bonne tenue de compte, à l'épargne disponible, au taux d'endettement notamment. Autant d'éléments que CBS CONSEILS valorise auprès de ses partenaires bancaires pour réserver la bonne proposition à ses clients et réunir les conditions favorables à l'obtention d'un accord de prêt.

**En quoi le recours au courtier  
est-il opportun pour obtenir  
un accord de prêt ?**

**Stéphane OLLIER :** CBS CONSEILS apporte son expertise et sa vision. En plus de ses relations privilégiées avec de grandes banques pour négocier des taux attractifs, notre cabinet propose des plans de financement exclusifs ! Par exemple, nous avons élaboré plusieurs montages avec des prêts à taux zéro, faisant ressortir des taux moyens d'emprunt proches, voire inférieurs à 1 %.

Propos recueillis le 04/10/2024



65 av d'Argenton 36000 CHATEAUROUX

**Tél. 02 54 07 38 95** [www.cbconseil.com](http://www.cbconseil.com)



# Bourges Plus

## vous accompagne



*La rénovation énergétique est au cœur des préoccupations de beaucoup d'entre nous. Pour être certain de faire les bons choix, rien ne vaut un accompagnement personnalisé. Bourges Plus, la Maison de l'Habitat et Énergie'Nov seront à vos côtés tout au long de votre projet de rénovation énergétique.*

### UN ACCOMPAGNEMENT DE PROXIMITÉ

Depuis 2019, Bourges Plus a mis en place la Maison de l'Habitat, qui accueille également l'espace France Renov de l'agglomération de Bourges. Elle a pour vocation de répondre aux besoins croissants des résidents de l'agglomération en matière d'amélioration du logement (adaptation de salles de bain, changement de système de chauffage, isolation...). Face à la multitude de questions sur les procédés énergétiques, les qualifications des entreprises ou l'accès aux aides financières, les missions de la Maison de l'Habitat sont de trois ordres :

- **Informer** : accessible à tous les résidents, qu'ils soient propriétaires ou locataires, la Maison de l'Habitat se présente comme une ressource incontournable pour obtenir des informations fiables et actualisées. Elle fournit des renseignements détaillés sur les modalités des travaux de rénovation énergétique, les options de chauffage les plus écologiques ou encore les démarches

pour accéder au logement social. Cette mission vise à clarifier les options disponibles et à démystifier les processus souvent complexes liés à l'habitat.

- **Orienter** : les conseillers de la Maison de l'Habitat jouent un rôle clé dans l'orientation des habitants **avant qu'ils ne prennent des engagements avec des**

**artisans ou des entreprises.** En présentant leur projet lors d'une consultation, les résidents peuvent travailler avec des experts pour préciser la nature des travaux à entreprendre. Ces sessions permettent également d'identifier les travaux les plus pertinents pour maximiser les gains énergétiques et les aides financières potentielles, tout en assurant la faisabilité technique et financière des projets.

- **Aider** : pour encourager les améliorations du cadre de vie, la Maison de l'Habitat mobilise un ensemble d'aides financières, accessibles à la majorité des propriétaires. Ces aides sont ajustées en fonction des revenus des demandeurs pour garantir que le soutien soit distribué de manière équitable. Le dispositif inclut, sous conditions, le conseil de diagnostiqueurs thermiques

### LES MATÉRIAUX C'EST IMPORTANT !

Bourges Plus encourage les particuliers et les entreprises locales à privilégier des matériaux biosourcés. Plus respectueux de l'environnement, ils se distinguent par leur efficacité énergétique et des avantages significatifs :

- **la durabilité** : ces matériaux sont souvent renouvelables et exploités de manière à préserver les ressources naturelles ;
- **un impact environnemental réduit** : les matériaux renouvelables stockent le carbone. Ils contribuent à diminuer l'empreinte écologique des structures construites ;
- **l'amélioration de la qualité de vie** : les matériaux écologiques favorisent une meilleure qualité de l'air intérieur, ce qui engendre un cadre de vie plus sain pour les occupants ;
- **les économies d'énergie** : leurs propriétés d'isolation thermique et acoustique exceptionnelles aident à réduire les dépenses en énergie.



et d'autres spécialistes pour guider les résidents dans leurs choix de rénovation, comme le changement de chaudière ou l'isolation complète des bâtiments, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de vie et à la réduction des impacts environnementaux.

## LA PERFORMANCE AVEC ÉNERGIE' NOV

La Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique Énergie'Nov accompagne les propriétaires qui ont l'ambition d'effectuer une rénovation énergétique complète et très performante de leur maison. Ce soutien est orchestré par la Maison de l'Habitat en collaboration avec des partenaires qualifiés qui interviennent à chaque phase du projet lors de :

- l'étape fondamentale de la préqualification technique permettant d'évaluer l'ensemble des travaux nécessaires pour atteindre les objectifs fixés ;
- la préparation financière avec l'estimation des coûts afin de constituer un plan de financement préliminaire, en intégrant les aides disponibles pour la rénovation énergétique ;
- la mobilisation d'artisans locaux, formés aux méthodes de rénovation énergétique et réunis au sein de groupements d'entreprises, dans le but de simplifier les démarches et harmoniser les offres du suivi-qualité. Il est assuré par le réseau de partenaires, incluant la supervision des travaux et la validation de la performance énergétique à travers des tests d'étanchéité à l'air ;
- la mobilisation de primes spécifiques « énergie'Nov » variant de 1 500 € à 7 000 €, récompensant la performance énergétique et l'utilisation de matériaux biosourcés dans la rénovation. Ces primes accessibles à tous les niveaux de revenus s'ajoutent aux aides mises en place par l'État, pour réduire le reste à charge des porteurs de projet de rénovation.

### Rénover avec Énergie'nov c'est la garantie de bénéficier :

- d'une amélioration du confort : une isolation optimale maintient la fraîcheur en été et la chaleur en hiver ;
- d'économies d'énergie : les travaux permettent de réduire considérablement les coûts énergétiques et de se prémunir contre leurs fluctuations ;
- d'une valorisation du bien immobilier : la rénovation augmente la valeur de la propriété et contribue à l'objectif de neutralité carbone pour 2050 ;
- d'une amélioration de la qualité de l'air intérieur : une ventilation adéquate prévient les problèmes de santé liés à la qualité de l'air.

## EXEMPLES DE RÉNOVATION GLOBALE



Avant

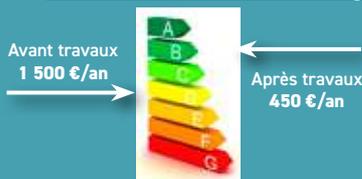


Après

### St Germain du Puy

- Maison individuelle
- Année de construction : 1960 env.
- Surface habitable : 84,5 m<sup>2</sup>
- Coût au m<sup>2</sup> : 621 €

#### Estimation Consommation chauffage



Coût total du projet : 52 477 €

Total aides financières : 29 400 €

Apport personnel : 10 000 €

Reste à charge (PTZ - emprunt à taux 0 %) : 13 077 €



Avant

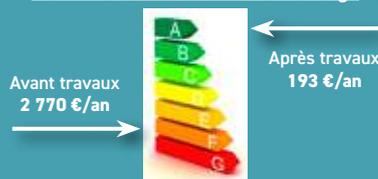


Après

### Bourges

- Maison individuelle
- Année de construction : 1970
- Surface habitable : 68 m<sup>2</sup>
- Coût au m<sup>2</sup> : 1 032 €

#### Estimation Consommation chauffage



Coût total du projet : 72 588 €

Total aides financières : 37 300 €

Éco PTZ : 25 000 €

Reste à charge : 10 288 €

## Comment contacter la Maison de l'Habitat

0800 732 140

Service & appel gratuits

✉ habit@aggllo-bourgesplus.fr

Entreprises : ☎ 02 46 08 10 79

✉ xavier.daguin@aggllo-bourgesplus.fr



# DONS AUX ASSOCIATIONS

## Des bienfaits partagés

**En France, près de 45 % des financements des associations proviennent de la générosité des particuliers. Au-delà du sentiment de participer à une bonne cause, adresser un don à une association peut aussi présenter des avantages fiscaux significatifs.**

par Marie-Christine Ménoire

**En 2024, les dons jouent toujours un rôle essentiel pour soutenir les actions des associations.** Ces gestes de générosité permettent d'élaborer et de concrétiser des initiatives variées, allant de la recherche médicale à la protection de l'environnement en passant par l'aide sociale. Les façons de donner sont multiples et les avantages sont nombreux, tant pour ceux qui donnent que pour ceux qui reçoivent.

### CONSEILS

Choisir à qui et comment donner nécessite réflexion et prudence. Il est conseillé aux donateurs de se renseigner sur les missions et les besoins spécifiques des associations, ainsi que sur leur santé financière et leur conformité aux lois en vigueur. Votre notaire vous aidera dans cette démarche.

### DONNER COMME VOUS VOULEZ

En fonction de vos objectifs, divers types de dons sont envisageables, tels que :

- **le versement de sommes d'argent** reste la méthode la plus directe et la plus fréquente pour soutenir les associations. Ces dons peuvent être ponctuels ou réguliers (par le biais de prélèvements automatiques). Les dons réguliers permettent aux associations de mieux planifier leurs actions sur le long terme ;
- **les dons en nature.** Outre les contributions financières, les dons en nature, tels que les biens immobiliers, les meubles, les bijoux et équipements... ou encore les stocks de marchandises, jouent un rôle crucial. Ces types de dons sont particulièrement importants pour les associations et leur permettent de répondre à des besoins spécifiques de manière directe ;

## Avis de L'EXPERTE



**Mme Elodie LACROIX**  
Responsable Administrative, Financière et de Communication



Association des chiens guides d'aveugles du centre-ouest  
105, rue du cavou 87100 LANDOUGE  
Montsablé 63190 LEZOUX  
[www.chiensguides-limoges.fr](http://www.chiensguides-limoges.fr)

## Suivez le guide pour accompagner... LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES DU CENTRE-OUEST

### Quel accompagnement apportez-vous aux déficients visuels ?

Dès son arrivée à l'école, le chien guide se voit confié à un éducateur référent jusqu'à sa mise à la retraite qui se situe vers l'âge de 10 ans (en moyenne).

Ce professionnel l'accompagne durant toute son éducation, mais aussi son action aux côtés d'une personne déficiente visuelle.

À l'occasion de la remise du chien à la personne déficiente visuelle, l'éducateur accompagne ce dernier lors d'un stage qui dure 2 semaines. Des suivis personnalisés s'organisent dès la constitution de l'équipe maître de chien guide/chien guide. Une première visite au bout de 2 mois et une seconde à 4 mois permettent de valider le bon fonctionnement du binôme et de signer le contrat d'engagement du déficient visuel avec l'école.

Toujours accessible et joignable, l'éducateur référent intervient auprès du maître de chien guide en cas de besoin.

### Quels moyens déployez-vous pour l'éducation des chiens guides ?

L'éducation d'un futur chien guide nécessite 2 années au cours desquelles les éducateurs, appuyés par les familles d'accueil, lui apprennent son futur métier, selon 3 grandes étapes.

Dès l'âge de 2 mois, les chiots arrivent dans leur famille d'accueil. Ils apprennent la propreté, la socialisation et les ordres de base à la maison. Une séance de travail hebdomadaire avec l'éducateur référent permet d'assurer le suivi du chiot.

À partir de l'âge de 5 mois, le chien rentre en pré-éducation jusqu'à l'âge de 12 mois. Durant cette période, sa venue une semaine par mois à l'école permet de lui faire découvrir le travail de guidage.

À partir de 12 mois, l'élève chien guide est interne à l'école. Il ne rentre dans sa famille que les week-ends. Durant la semaine, les apprentissages portent sur les techniques de guidage à maîtriser pour obtenir le Certificat d'aptitude au Guidage. Un titre qui valide la formation du

chien guide et autorise sa mise à disposition gratuite auprès d'une personne déficiente visuelle.

### Comment peut-on soutenir votre association ?

Association caritative de loi 1901, « Les Chiens Guides d'Aveugles du Centre-Ouest » fonctionnent grâce à la générosité du public.

Pour être aidée et soutenue dans ses actions, notre structure peut recevoir des dons par chèque, prélèvement ou via notre site internet : <https://chiensguides-limoges.fr>. Elle peut aussi être bénéficiaire de legs ou donations.

Les dons se voient défiscalisés à hauteur de 66 % tandis que les legs et assurances vie sont totalement exonérés de droits de succession et de mutation.

Il existe aussi le mécénat à destination des entreprises autorisant une exonération à hauteur de 60 %, ou se traduisant par des actions bénévoles. Vous pouvez aussi effectuer un achat solidaire via notre boutique en ligne.

Propos recueillis le 14/10/2024

- la renonciation à des revenus ou à des produits (par exemple, la renonciation à des droits d'auteur). En diversifiant leurs sources de revenus, ces dons permettent aux associations de renforcer leur stabilité financière ;
- la fourniture de services gratuits ou la mise à disposition de personnel ou de professionnels qui offrent gratuitement leur expertise (en gestion, en informatique...). Cette forme de don représente une aide inestimable pour les associations qui bénéficient d'expertises souvent inaccessibles en raison de contraintes budgétaires.

#### DONNER EN PARFAITE CONNAISSANCE DE CAUSE

Plus de 71 000 nouvelles associations ont été enregistrées entre juillet 2022 et juin 2023, confirmant ainsi le dynamisme du secteur associatif et l'élan de générosité des particuliers désireux de soutenir diverses causes. Difficile de choisir celle qui bénéficiera de votre bonté. Pour vous aider à choisir, sachez que, si toutes les associations peuvent recevoir des dons, il n'est pas systématique que ceux-ci ouvrent droit à des avantages fiscaux pour les donateurs. L'organisme bénéficiaire doit :

- être à but non lucratif ;
- agir de manière désintéressée sans générer de bénéfices pour un groupe restreint de personnes ;
- poursuivre un objectif social clairement défini ;
- avoir un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial ou culturel.

Par ailleurs, avant de faire un don, il est recommandé de se renseigner sur l'organisation bénéficiaire pour s'assurer de sa fiabilité : quel est son objectif ? Ses activités correspondent-elles bien à son objet social déclaré ? Peut-on facilement trouver la liste des membres de son conseil d'administration ainsi que des détails sur sa structure ? L'association a-t-elle reçu des avis favorables de la part de la Cour des Comptes, de l'Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS) ou d'autres instances de contrôle public récemment ? Ses comptes sont-ils vérifiés et approuvés sans réserves par des commissaires aux comptes ? Le siège de l'association est-il situé en France ? Est-il simple d'accéder à son rapport annuel ?...

En privilégiant les associations certifiées par le label « don en confiance » délivré par le Comité de la charte du don en confiance, vous avez l'assurance qu'elles adhèrent à des normes éthiques et déontologiques strictes,

## Léguer

Les legs sont une autre façon de transmettre tout ou partie de son patrimoine. Ils se font par le biais d'un testament et prennent effet au décès du testateur. Ils peuvent concerner divers biens, tels que de l'argent, des œuvres d'art ou des biens immobiliers. Avant de faire un legs, il faut prendre en compte votre situation familiale, car cela influencera la part de patrimoine que vous pouvez transmettre à l'association.

## FISCALITÉ

ASSOCIATIONS BÉNÉFICIAIRES	MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT
Organisme d'intérêt général ou reconnu d'utilité publique	66 % dans la limite de 20 % du revenu imposable
Organismes d'aide aux personnes en difficulté	75 % pour un don inférieur ou égal à 1 000 €. La fraction supérieure à 1 000 € donne droit à une réduction d'impôt de 66 % du montant donné
Fondation du patrimoine pour la conservation du patrimoine immobilier religieux (sous conditions et jusqu'au 31/12/2025)	75 % dans la limite de 1 000 €

et acceptent une surveillance continue de la part du comité.

### VOS DONNS SONT ESSENTIELS

Votre contribution financière est essentielle pour

Legs - Donations - Assurances-vie  
**CONTACTEZ-NOUS !**  
[www.chiensguides-limoges.fr](http://www.chiensguides-limoges.fr)

Grâce à vous, quand je serai grande, je serai Chien-Guide d'Aveugles !  
 Merci !

**Haute-Vienne**  
 105, Rue du Couvrou - 87100 Landauge  
 05 55 01 42 28  
[limoges@chiensguides.fr](mailto:limoges@chiensguides.fr)

**Puy de Dôme**  
 Montsoubil - 63190 Lezoux  
 04 73 62 65 76  
[accueil@380ogoo.fr](http://accueil@380ogoo.fr)



que les associations puissent poursuivre et élargir leurs activités, initier de nouveaux programmes, toucher plus de bénéficiaires et renforcer leurs infrastructures. Grâce aux dons, une organisation engagée dans la lutte contre la pauvreté pourra utiliser ces fonds pour distribuer des repas, proposer des hébergements temporaires ou offrir des formations pour l'emploi. Pour une association dédiée à la recherche médicale, les dons serviront à financer des essais cliniques ou soutenir la formation de chercheurs émergents.

Plus qu'une aide financière, les dons et legs symbolisent la confiance du public envers l'association et reconnaissent sa valeur sociale. Cette confiance peut encourager d'autres contributeurs potentiels à se manifester, générant ainsi un cercle vertueux de soutien et de générosité.

#### TOUT LE MONDE Y GAGNE

Donner à une association c'est faire preuve de générosité et cette générosité est récompensée par le biais d'une réduction d'impôts dont le montant varie selon la cause soutenue.

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, vos dons doivent être désintéressés et ne comporter aucune contrepartie. Sont retenus par l'administration fiscale les types de dons suivants :

- les dons et cotisations versés à une ou plusieurs associations,
- les revenus auxquels les particuliers décident de renoncer au profit des associations (par exemple, la mise à disposition d'une association d'un local à titre gratuit),
- les frais personnellement engagés par les bénévoles dans le cadre de leur activité associative et pour lesquels ils renoncent au remboursement.

#### À SAVOIR

Il ne faut pas confondre mécénat et parrainage (ou sponsoring). Dans le cadre de ce dernier, l'entreprise retire une contrepartie directe (publicité...) en échange du soutien accordé. Par exemple, une boulangerie verse de l'argent à un club de foot local en échange de son logo sur les maillots des joueurs ou de banderoles publicitaires en bord de terrain.

Le montant des sommes versées doit être indiqué au moment de votre déclaration annuelle de revenus. Les dons que vous avez réalisés en année N devront être déclarés avec vos revenus au printemps de l'année N+1. Par exemple, au printemps 2025, vous devrez déclarer les dons réalisés en 2024.

Pas besoin de joindre de justificatifs. Mais au cas où, conservez le reçu fiscal que vous aura remis l'association bénéficiaire.

#### LE LEGS : UNE AUTRE FAÇON DE DONNER

Si vous préférez faire un legs, libre à vous. Sachez cependant que dans ce cas, il vous faudra rédiger un testament qui ne prendra effet qu'à votre décès. Par ce biais vous pouvez donner de l'argent, des œuvres d'art... ou des biens immobiliers. Vous pouvez le réviser à tout moment, contrairement au don, qui est irrévocable et effectué de votre vivant.

Avant de faire un legs, vous devrez prendre en compte votre situation familiale, car cela influencera la part de patrimoine que vous pouvez transmettre :

- 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.

#### LE MÉCÉNAT D'ENTREPRISE

Le mécénat d'entreprise est un dispositif qui permet à une société de faire un don à une association œuvrant pour l'intérêt général, sans recevoir de contrepartie directe. L'entreprise peut effectuer un don en numéraire (de manière ponctuelle ou répétée), en nature (nourriture, ordinateurs, local...) ou mettre à disposition son personnel.

Seules les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), à l'impôt sur le revenu (IR), les professions libérales et les entreprises individuelles peuvent bénéficier de la réduction fiscale découlant du don. Elle est de :

- 60 % pour les dons, quel que soit leur montant, au profit des organismes sans but lucratif qui procèdent à la fourniture de prestations ou de produits à des personnes en difficulté,
- 60 % jusqu'à 2 M€ pour les dons destinés aux associations d'intérêt général. Elle est de 40 % au-delà de 2 M€.

Le plafond du don est fixé à 20 000 € ou 5 pour mille du chiffre d'affaires de l'entreprise.

ACCUEIL • **HÉBERGEMENT** • LOGEMENT

# AIDEZ-NOUS À AIDER

LEGS • **DONATIONS** • ASSURANCES VIE



[www.emmaus-solidarite.org](http://www.emmaus-solidarite.org)  
Solidarité inconditionnelle depuis 1954  
32 rue des Bourdonnais 75001 PARIS

Association d'intérêt général, Emmaüs Solidarité accompagne les personnes en situation de grande précarité avec votre soutien.

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Contactez Maria BAPTISTA

✉ [mbaptistalemoine@emmaus.asso.fr](mailto:mbaptistalemoine@emmaus.asso.fr)

☎ 07 66 53 83 87



Un accord entre acquéreur et vendeur réclame de trouver un bon compromis !  
Pour qu'une acquisition ne risque pas de générer de la déception, posez-vous  
les bonnes questions avant de signer l'avant-contrat.

Par Christophe Raffailac

# Achat immobilier

## *Trouvez le bon compromis*



# 1

**UN AVANT-CONTRAT  
CORRESPOND  
À UN ACCORD  
IMMOBILIER...**

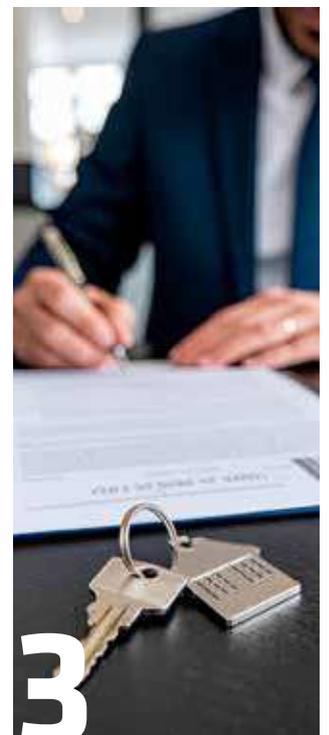
- A** Il s'agit de l'offre d'achat adressée au vendeur d'un bien avec une proposition de prix.
- B** Correspond à l'acte définitif signé chez le notaire lors de la vente d'un bien immobilier.
- C** S'apparente au document qui revêt la forme d'un compromis ou d'une promesse de vente.



# 2

**COMPROMIS  
OU PROMESSE  
DE VENTE SE  
DIFFÉRENCIENT..**

- A** Aucunement car ils présentent les mêmes caractéristiques...
- B** Vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente avec le compromis.
- C** La promesse de vente s'accompagne d'une obligation d'acheter le bien en question à son propriétaire.



# 3

**L'AVANT-CONTRAT  
SE SIGNE DANS  
LES CONDITIONS  
SUIVANTES...**

- A** Acheteur et vendeur sont libres de le rédiger eux-mêmes.
- B** Seul le notaire peut en organiser la signature dans son étude.
- C** Il est préférable que l'acheteur exclusivement en assure la rédaction.

### L'AVANT-CONTRAT MENTIONNE LES ÉLÉMENTS SUIVANTS...

- A**  Seulement le prix de vente du bien résultant de la négociation entre acquéreur et vendeur.
- B**  Uniquement les différents diagnostics exigés pour vendre un bien immobilier.
- C**  Le descriptif complet de la transaction afin de servir de base à la rédaction de l'acte définitif.

### LA RÉDACTION DE L'AVANT-CONTRAT ENTRAÎNE PEU DE CONSÉQUENCES...

- A**  En effet car l'acte authentique définitif n'en tient aucunement compte.
- B**  Pas vraiment, le notaire se trouve dans une situation privilégiée pour le rédiger au regard de toutes les incidences juridiques et techniques.
- C**  Naturellement car une transaction peut faire l'impasse sur la signature de cet avant-contrat.

### LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT AUTORISE UN DÉLAI DE RÉTRACTATION...

- A**  Seulement dans le cadre de la promesse de vente.
- B**  Malheureusement, l'acquéreur ne dispose d'aucune possibilité de revoir sa décision après la signature de l'avant-contrat.
- C**  Promesse et compromis de vente autorisent chacun un délai de rétractation de 10 jours.

## les réponses

**1 C** Le terme « avant-contrat » englobe tant le compromis de vente que la promesse de vente que des acquéreurs et vendeurs signent pour confirmer leur intention de réaliser une transaction immobilière.

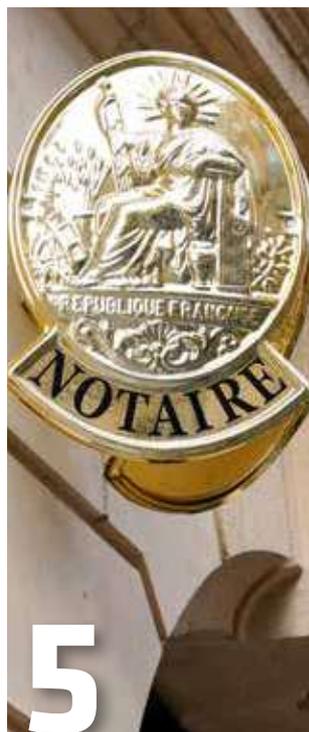
**2 B** Avec le compromis de vente, vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun. Juridiquement, le compromis vaut vente. À la différence de la promesse de vente qui engage le propriétaire à vendre son bien à un acquéreur, lui accordant ainsi une exclusivité pour un temps limité de trois mois généralement.

**3 A** Acquéreur et vendeur peuvent librement rédiger leur avant-contrat eux-mêmes sur une feuille de papier ou à l'aide de contrats-types. Il s'agit alors d'un acte sous seing privé. Compte tenu de la portée des éléments qui y figurent, il vaut mieux en confier la rédaction à un professionnel comme le notaire, car cet avant-contrat sert de base à l'élaboration de l'acte définitif.

**4 C** L'avant-contrat comporte des clauses sur le prix, les conditions de vente, les éventuelles charges ou servitudes, les délais de signature, ainsi que les conditions suspensives. Il convient d'y annexer certains éléments comme le Dossier de diagnostic technique (DDT), le règlement de copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales...

**5 B** Un avant-contrat constitue un accord signé entre un acquéreur et un vendeur avant la conclusion définitive d'une transaction immobilière. Il vise à fixer les conditions de la transaction avant la signature de l'acte de vente chez le notaire. Compte tenu de sa portée juridique, il vaut mieux en confier la rédaction au notaire car il sert de document de référence pour la rédaction de l'acte authentique de vente, signé en son étude.

**6 A** Lorsqu'un acheteur signe une promesse de vente ou un compromis de vente, il bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours. Ce délai débute à compter du lendemain de la remise de l'avant-contrat signé, que ce soit la promesse ou le compromis de vente. Pendant ces 10 jours, l'acquéreur peut se rétracter sans avoir à justifier de motif et sans pénalité. Il doit notifier sa décision au vendeur, généralement par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, les sommes déjà versées (comme l'indemnité d'immobilisation ou le dépôt de garantie) doivent lui être restituées dans un délai de 21 jours suivant la rétractation.



## votre score

### 5 À 6 BONNES RÉPONSES / MENTION TRÈS BIEN

Félicitations ! Vos connaissances juridiques montrent que vous maîtrisez bien les arcanes de la transaction immobilière.

### 3 À 4 BONNES RÉPONSES / MENTION BIEN

Des résultats encourageants... Ils avouent cependant quelques faiblesses pour mener à bien une acquisition sans consulter un professionnel comme le notaire.

### 1 À 2 BONNE(S) RÉPONSE(S) = PASSABLE

Du travail s'impose ! Compte tenu des enjeux juridiques et techniques que comporte une vente, il faut absolument se rapprocher d'un notaire pour établir un contrat sûr.



# 36 HEURES IMMO

*Home dating de la vente immobilière*

## 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<sup>re</sup> offre possible, prix minimum au  
début 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

**Des acquéreurs  
qui se donnent  
rendez-vous pour  
acheter un bien  
immobilier afin  
d'être sélectionné  
par le vendeur,  
c'est le principe de  
36 heures immo.  
La plateforme  
qui permet de  
recueillir des offres  
d'achat en ligne,  
comme pour des  
enchères.**

par Christophe Raffailac



À l'instar des candidats qui se rendent à des rencontres de Job dating pour être recrutés rapidement, des acheteurs se donnent rendez-vous pour être mis en relation avec des vendeurs. Pour cela, ils font appel à « 36 heures immo » qui leur procure la possibilité de décrocher le bien immobilier qui répond à leur besoin. Ce rapprochement s'effectue via un principe d'offres en ligne, comme pour des enchères.

En effet, le produit à vendre apparaît sur la plateforme [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com). Avec ce système de vente interactive, les acheteurs potentiels se positionnent d'un clic en ajoutant à chaque fois le montant du pas d'enchères. Comme le prix de la première offre possible s'avère très attractif, les candidats à l'acquisition se retrouvent nombreux le jour J, à l'heure H pour tenter d'être repéré par le vendeur. En effet, ce dernier sélectionne le candidat idéal à la fin de la vente qui dure 36 heures. Ainsi, il ne se base pas seulement sur le meilleur prix qui résulte des enchères, il s'attache également à la qualité du dossier du prétendant. Une formule qui laisse un maximum d'opportunités à tous les candidats à l'acquisition qui vont s'illustrer au travers d'un plan de financement au comptant ou de l'intérêt qu'ils auront démontré pour le logement... Voilà les règles de la vente interactive « 36 heures immo » qui permet de réunir vendeur et acquéreurs pour signer rapidement... et sereinement.

**DES ANNONCES****LA COMMERCIALISATION**

Avec « 36 heures immo », les occasions de découvrir votre bien à vendre sur différents supports vont se multiplier ! Non seulement l'annonce apparaît sur la plateforme [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com), mais elle se retrouve sur autant de sites immobiliers incontournables comme immonot, seloger, leboncoin...

Cette publicité débute dès que vous avez signé le mandat de vente qui autorise le notaire à négocier votre bien. Il s'agit d'un mandat exclusif de courte durée - de 4 à 6 semaines - car ce processus de vente interactive favorise la réactivité.

Au préalable, le notaire se charge d'expertiser votre bien compte tenu de sa parfaite connaissance du secteur géographique. En découle un juste prix de marché qu'il vous propose de décaler légèrement. En effet, pour stimuler les acheteurs, il faut généralement appliquer un rabais de 10 à 15 % qui permet de braquer tous les projecteurs sur la vente « 36 heures immo » !

**DES RENCONTRES****LA NÉGOCIATION**

Compte tenu de cette belle médiatisation, les clients saisissent l'occasion qui leur est donnée de visiter le bien. Ils participent ainsi aux portes ouvertes qui servent à recueillir un maximum d'informations sur votre maison ou appartement.

Les potentiels acheteurs peuvent participer à la vente en recevant un numéro d'agrément, autrement dit les codes pour accéder à la plateforme [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com). Pour en être détenteur, il leur suffit de présenter une simulation bancaire qui atteste de leur capacité à financer le bien.

**DES OFFRES****LA SÉLECTION**

La phase la plus exaltante peut démarrer, elle va voir les prétendants à l'acquisition se confronter au cours des offres en ligne. Cette étape qui s'apparente à des enchères donne lieu à de belles sensations !

En tant que vendeur, vous assistez au décollage de la première offre possible qui se bonifie à chaque clic ! Il vient ajouter le montant du pas d'enchères fixé en accord avec le vendeur ! Dans certaines transactions, la dernière proposition peut dépasser de 50 % voire plus le montant de la première offre possible. Dans les dernières minutes de la vente, vous assistez avec frénésie à l'envolée du prix, et constatez toutes les qualités de l'outil « 36 heures immo ».

**DES GARANTIES****LA RÉGLEMENTATION**

Le résultat tant attendu va enfin être connu car vous dévoilez le nom de l'acquéreur retenu. Pour réaliser cette sélection, vous prenez en compte le prix proposé et étudiez la qualité du dossier présenté.

De son côté, le notaire se charge de rédiger le compromis de vente pour que la signature intervienne en toute sécurité juridique et avec la réactivité systématique !

**VENTE RÉCENTE  
LA TESTE-DE-BUCH (33)**

Maison 3 pièces - 60 m<sup>2</sup>  
9 acquéreurs • 30 enchères

**1<sup>RE</sup> OFFRE POSSIBLE : 249 000 €**  
**DERNIÈRE OFFRE : 363 000 €**

Maison de plain-pied de 1974 de 60 m<sup>2</sup> sur une jolie parcelle d'environ 900 m<sup>2</sup> avec garage attenant.

**VENTE RÉCENTE  
FURSAC (23)**

Maison 3 pièces - 68 m<sup>2</sup>  
2 acquéreurs • 7 enchères

**1<sup>RE</sup> OFFRE POSSIBLE : 50 000 €**  
**DERNIÈRE OFFRE : 75 000 €**

Maison sur sous-sol complet avec salon séjour donnant sur un balcon.

**Contact utile !**

Pour négocier votre bien avec la plateforme d'enchères interactives [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com) consultez votre notaire ou un conseiller 36 heures immo au 05 55 73 80 02.

# LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

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

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

## CHER

BOURGES (18000)

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

3 rue de Séraucourt - BP 296  
Tél. 02 48 48 18 88 - Fax 02 48 48 18 89  
[office.notarial.seraucourt@notaires.fr](mailto:office.notarial.seraucourt@notaires.fr)

LES AIX D'ANGILLON (18220)

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

21-23 rue la République - BP 11  
Tél. 02 48 66 68 88 - Fax 02 48 64 33 77  
[negolesaix.18006@notaires.fr](mailto:negolesaix.18006@notaires.fr)

LEVET (18340)

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

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

MEHUN SUR YEVRE (18500)

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

52 bis avenue Jean Chatelet - BP 39  
Tél. 02 48 23 02 50 - Fax 02 48 57 27 22  
[florent.pasquet.18014@notaires.fr](mailto:florent.pasquet.18014@notaires.fr)

ST AMAND MONTROND (18200)

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

1 cours Fleurus  
Tél. 02 48 82 12 24 - Fax 02 48 96 54 48  
[scp-vignancour-medard@notaires.fr](mailto:scp-vignancour-medard@notaires.fr)

ST MARTIN D'AUXIGNY (18110)

### **ETUDE GIRAUD-JANISSON**

10 route de Mery-ès-Bois  
Tél. 02 48 64 50 02 - Fax 02 48 64 12 06  
[negotiation.18016@notaires.fr](mailto:negotiation.18016@notaires.fr)

## INDRE

CHATEAUROUX (36000)

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

16 rue de la République - BP 105  
Tél. 02 54 22 00 53  
[delest-zago@notaires.fr](mailto:delest-zago@notaires.fr)

### **SCP FRUCHON et associés**

Centre Colbert - 1 Ter avenue de la Châtre -  
BP 237  
Tél. 02 54 22 68 53 - Fax 02 54 07 04 09  
[scp.fruchonetassocies@notaires.fr](mailto:scp.fruchonetassocies@notaires.fr)

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

43 rue Victor Hugo - BP 231  
Tél. 02 54 08 78 78 - Fax 02 54 08 78 79  
[office.houelleu@notaires.fr](mailto:office.houelleu@notaires.fr)

ISSOUDUN (36100)

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

7 rue de l'Avenier - BP 128  
Tél. 02 54 21 01 31 - Fax 02 54 03 18 22  
[immobilier.36061@notaires.fr](mailto:immobilier.36061@notaires.fr)

LA CHATRE (36400)

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

75 rue Jean Pacton - BP 122  
Tél. 02 54 06 12 12 - Fax 02 54 06 09 18  
[seclachatre@notaires.fr](mailto:seclachatre@notaires.fr)

NEUVY ST SEPULCHRE (36230)

### **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](mailto: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](mailto: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](mailto:ludovic.livernette@notaires.fr)

VICQ SUR NAHON (36600)

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

5 rue de l'Eglise - BP 100  
Tél. 02 54 40 31 81  
Fax 02 54 40 33 37  
[etude.langlois@notaires.fr](mailto:etude.langlois@notaires.fr)

## NIÈVRE

COSNE COURS SUR LOIRE (58200)

### **SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire**

14 rue du Maréchal Leclerc - BP 91  
Tél. 03 86 39 58 90 - Fax 03 86 28 55 67  
[office.cavet-jacob-associes@notaires.fr](mailto:office.cavet-jacob-associes@notaires.fr)

## NOTAIRES HORS DÉPARTEMENT

MONTLUCON (03100)

### **SCP Alexandre RESLINGER et Amanda GUILLET**

28 rue Achille Allier - BP 3237  
Tél. 04 70 28 17 69 - Fax 04 70 28 57 80  
[reslingerguillet.03058@notaires.fr](mailto:reslingerguillet.03058@notaires.fr)

BOUSSAC (23600)

### **Me Nicolas-Brice MICOLIER**

42 place de l'Hôtel de Ville - BP 16  
Tél. 05 55 65 01 02  
Fax 05 55 65 17 23  
[nicolas-brice.micolier.23010@notaires.fr](mailto:nicolas-brice.micolier.23010@notaires.fr)

# BIENS IMMOBILIERS À VENDRE

Retrouvez l'intégralité  
des annonces sur



# SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES

Cher

Retrouvez les annonces  
sur immonot

**APPARTEMENTS**

248 8 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**245 600 €**  
**BOURGES**  
308 000 € + honoraires de négociation :15 600 €  
soit 6,78 % charge acquéreur  
Proche Préfecture- Appt 113.68 m² avec  
balcons et magnifique vue sur la Cathédrale.  
4ème et dernier étage. Séjour 47 m² et 2  
chambres. Cave-Garage en s/sol. Chauff élec.  
Appel charges 464 €/trim. Prévoir travaux de  
rafraichissements. RÉF 04046

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

**MAISONS**

213 62 **E** **i**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**323 936 €**  
**BLET**  
308 000 € + honoraires de négociation :15 936 € soit 5,17 % charge acquéreur  
Fermette avec au RDC : Cuisine aménagée,  
dégagement, wc, SDE, salon/séjour, salon,  
SDB, wc, séjour, cellier. Au 1er: Mezzanine/  
chambre, mezzanine/atelier, pièce/mezzanine,  
2 chambres, wc, SDB. Dépendance, chauffé-  
rie, débarras, piscine. L'ensemble sur terrain  
de 2,64 ha. Coût annuel d'énergie de 4340 à  
5940€ - année réf. 2021.\* RÉF 1054461DA

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

126 4 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**139 600 €**  
**BOURGES**  
130 000 € + honoraires de négociation :9 600 €  
soit 7,38 % charge acquéreur  
Maison 96 m² plain pied -DPE en "C". 3  
chambres. Garage. Jardin 545 m². Travaux  
réalisés de 2022 à 2024 : enduits, terrasse  
bois, menuiseries ext + volets roulants, chauffé-  
pomme à chaleur, salle d'eau, aménagement  
PMR, etc... RÉF 04050

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

262 57 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**143 100 €**  
**BOURGES**  
135 000 € + honoraires de négociation :8 100 €  
soit 6 % charge acquéreur  
Maison de ville de 74 m² comprenant : Rdc :  
entrée, cuisine, salon séjour. 1er étage : palier,  
2 chambres, s.d'eau + WC. 2ème étage :  
chambre + grenier. Rez-de-jardin : buanderie,  
cave, véranda et jardin.Louée depuis le  
01/07/2006. Loyer 700 € /mois. RÉF 04051

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

240 7 **D** **i**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**159 300 €**  
**BOURGES**  
150 000 € + honoraires de négociation :9 300 €  
soit 6,20 % charge acquéreur  
Pavillon de plain-pied comprenant : Salon/  
séjour, cuisine aménagée/équipée, 4  
chambres, wc, salle de bains. Garage atten-  
nant. Autre garage non attenant. L'ensemble  
sur terrain de 864 m². Coût annuel d'énergie  
de 1810 à 2490€. \* RÉF 1059985CA

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

303 66 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**160 800 €**  
**BOURGES**  
150 000 € + honoraires de négociation :10 800 €  
soit 7,20 % charge acquéreur  
Maison Bourgeoise de 1890 de 137 m² à  
rénover comprenant rdc + étage + combles.  
4 chambres. Beaux éléments anciens : par-  
quet, carreaux de ciment, cheminées, etc...  
2 garages. Dépendances. Terrain d'environ  
1200 m². RÉF 04045

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

266 57 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**171 400 €**  
**BOURGES**  
160 000 € + honoraires de négociation :11 400 €  
soit 7,12 % charge acquéreur  
Au calme, maison de 116 m², compr : Rdc :  
véranda chauffée, salon séjour, cuisine A/E, 2  
chambres, s.d'eau, Wc, placard. Etage : palier,  
3 chambres. Garage, atelier. Jardin de 1651  
m². Menuiseries ALU, chauffage gaz 2023, ter-  
rasse bois. Bon état général. RÉF 04052

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

194 25 **D** **i**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**189 000 €**  
**BOURGES**  
180 000 € + honoraires de négociation :9 000 € soit 5 % charge acquéreur  
ASNIERES - Maison à vendre à BOURGES  
(CHER), à Asnières, grande maison familiale  
mitoyenne comprenant un séjour-salon avec  
une cheminée, une cuisine ouverte aménagée et équi-  
pée, cinq chambres à l'étage, un bureau ou dress-  
ing, une salle d'eau et une salle de bains. Garage et  
jardin de 504m² avec terrasse. Coût annuel d'énergie  
de 2264 à 3062€ - année réf. 2023.\* RÉF 18016/1806

ETUDE GIRAUD-JANISSON  
**02 48 64 50 02**  
negociation.18016@notaires.fr

315 61 **E** **i**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**240 000 €**  
**BOURGES**  
240 000 € + honoraires de négociation :12 000 € soit 5 % charge acquéreur  
SAINT HENRI - Immeuble à vendre à Bourges (Cher) quartier Saint Henri, idéal pour un com-  
merce ou un immeuble de rapport, un ensemble comprenant une habitation d'environ 116 m²  
sur trois niveaux composée d'une entrée donnant sur cour avec un vestibule, un séjour, une  
cuisine aménagée, une salle d'eau et un wc. Au premier étage un dégagement desservant trois  
chambres, une pièce avec un lavabo, une salle d'eau et un wc avec un lave main. Combles amé-  
nagés d'environ 25m² Loi Carrez. Grenier. Une partie commerciale avec une boutique d'environ  
19.50m² avec une vitrine sur rue de 3.60m de long, et un atelier d'environ 70m² avec grenier.  
Cour et jardinnet. Coût annuel d'énergie de 3188 à 4314€ - année réf. 2023.\* RÉF 18016/1809

ETUDE GIRAUD-JANISSON - **02 48 64 50 02**  
negociation.18016@notaires.fr

**252 000 €**

256 49 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**299 970 €**  
**CHAUMONT**  
285 000 € + honoraires de négociation :14 970 €  
soit 5,25 % charge acquéreur  
Ancien Prieuré comprenant : Cuisine aménagée/  
équipée, cellier, salon/séjour, salle d'eau, wc, 3  
chambres, chauffage. Grenier aménageable.  
Atelier, cabanon, abri voitures. L'ensemble sur  
terrain de 1,86 ha Coût annuel d'énergie de 2200  
à 3030€ - année réf. 2021.\* RÉF 986933DA

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



318 10 E kWh/m².an kgCO2/m².an

**CULAN 127 920 €**  
**120 000 € + honoraires de négociation : 7 920 € soit 6,60 % charge acquéreur**  
 Quartier historique charmante maison de 124,5 hab., 4 chambres, séjour, salon... Grand grenier aménageable. Terrasse, jardin expo sud avec vue sur le château. Ensemble s/ 390 m². Garage 90 m² + jardin. DPE : E. A saisir ! Non concerné par ERP. Coût annuel d'énergie de 2391 à 3235€ - année réf. 2021.\* RÉF 23010-111813

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



288 9 E kWh/m².an kgCO2/m².an

**ETRECHY 83 600 €**  
**80 000 € + honoraires de négociation : 3 600 € soit 4,50 % charge acquéreur**  
 MAISON terrain 750 m². Entrée, salon/salle à manger, toilette, cuisine, arrière-cuisine A l'étage palier 3 chbres, salle de bain, toilette. Cave. Garage Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 2.020€ et 2.790€ DPE : E GES : B Coût annuel d'énergie de 2020 à 2790€ - année réf. 2021.\* RÉF 2036

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



2013 2723 G kWh/m².an kgCO2/m².an

**GRACAY 35 000 € + honoraires de négociation : 2 940 € soit 8,40 % charge acquéreur**  
 Nous vous proposons cette maison à rénover d'une surface habitable de 101 m², située sur un terrain de 478 m². La maison proche centre ville comprend, un salon, séjour avec cheminée, une cuisine, ainsi qu'une salle d'eau et des toilettes séparées, deux chambres. Grenier aménageable. Garage. Cellier attenant à la maison donnant sur la cour et Jardin. Coût annuel d'énergie de 2013 à 2723€ - année réf. 2021.\* RÉF 1425133G

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



**37 940 €**



515 16 G kWh/m².an kgCO2/m².an

**FOECY 115 280 €**  
**110 000 € + honoraires de négociation : 5 280 € soit 4,80 % charge acquéreur**  
 Un pavillon élevé sur sous-sol divisé en garage pour deux voitures, buanderie, chaufferie - d'un rez-de-chaussée divisé en entrée, cuisine, salle de séjour, salle d'eau, wc, une chambre - d'un premier étage divisé en palier et deux chambres. Jardin avec dépendances. Coût annuel d'énergie de 3240 à 4420€ - année réf. 2021.\* RÉF 18016/1752

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



242 74 F kWh/m².an kgCO2/m².an

**HENRICHEMONT 75 000 € + honoraires de négociation : 4 000 € soit 5,33 % charge acquéreur**  
 Maison à vendre à HENRICHEMONT (CHER), Une maison ancienne mitoyenne d'un côté comprenant au rez-de-chaussée une entrée dans un séjour, un salon, une cuisine avec chaufferie donnant sur une petite véranda, une chambre, une salle de bain avec un meuble vasque et wc. A l'étage une chambre et un grenier accessible par l'extérieur. Attenant à la maison un atelier avec un grenier. Terrain clos et arboré, cour commune. Coût annuel d'énergie de 1718 à 2324€ - année réf. 2021.\* RÉF 18016/1752

ETUDE GIRAUD-JANISSON  
**02 48 64 50 02**  
 negociation.18016@notaires.fr



**79 000 €**



315 86 E kWh/m².an kgCO2/m².an

**LES AIX D'ANGILLON 149 000 €**  
**143 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 4,20 % charge acquéreur**  
 Maison sur sous-sol, bureau, cuisine aménagée, SAM, toilette, 3 chbres, salle d'eau. Sous-Sol Dépendance. Terrain 2.247 m². LOGEMENT A CONSOMMATION ENERGETIQUE EXCESSIVE. DPE : F GES : F Coût annuel d'énergie : 2.660€/3.630€ Prix moyens des énergies sur 2021 Coût annuel d'énergie de 2660 à 3630€ - année réf. 2021.\* RÉF 2024

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



i LIGNIERES 47 594 €

**44 900 € + honoraires de négociation : 2 694 € soit 6 % charge acquéreur**  
 Maison de ville à vendre à LIGNIERES comprenant : une pièce principale, une cuisine, SDB/ WC, une chambre à l'étage. Bien sans travaux, parfait pour location. RÉF 18022/769

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



227 7 D kWh/m².an kgCO2/m².an

**MENETOU SALON 195 000 € + honoraires de négociation : 9 750 € soit 5 % charge acquéreur**  
 LES BEAUNES - Un ensemble immobilier comprenant : - Une maison ancienne mitoyenne d'un côté composée au rez-de-chaussée d'une entrée dans un séjour-salon avec cheminées (insert), une cuisine ouverte, un dégagement desservant une salle d'eau avec un wc et une pièce non isolée à usage de cellier. A premier étage une pièce palière avec rangements desservant deux chambres, une salle de bain avec une douche et double vasque, un wc. Au deuxième étage un palier desservant deux chambres et un rangement. - Une longère de trois pièces sans confort avec grenier en mauvais état. Attenant un garage et un petit bâtiment à l'état de ruine. Grand terrain arboré avec un puits et un bûcher. Coût annuel d'énergie de 2316 à 3134€ - année réf. 2023.\* RÉF 18016/1783

ETUDE GIRAUD-JANISSON  
**02 48 64 50 02**  
 negociation.18016@notaires.fr



**204 750 €**



410 49 F kWh/m².an kgCO2/m².an

**MAREUIL SUR ARNON 43 960 €**  
**40 000 € + honoraires de négociation : 3 960 € soit 9,90 % charge acquéreur**  
 Maison comprenant au RDC : Cuisine, séjour, chambre, wc, salle d'eau. Au 1er : Palier, 2 chambres, grenier. Cave. Garage, petites dépendances. L'ensemble sur terrain de 697 m². Coût annuel d'énergie de 2760 à 3810€ - année réf. 2023.\* RÉF 1055545CA



420 119 G kWh/m².an kgCO2/m².an

**LIGNIERES 91 120 €**  
**85 000 € + honoraires de négociation : 6 120 € soit 7,20 % charge acquéreur**  
 Pavillon comprenant au RDC : Entrée, cuisine, séjour, SDE, 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.\* RÉF 1013921CA

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

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

**immo not**  
 l'immobilier des notaires

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



192 kWh/m².an 6 kgCO2/m².an **D** **i**

**NOHANT EN GOUT 193 325 €**  
**185 000 €** + honoraires de négociation : 8 325 € soit 4,50 % charge acquéreur  
 Maison sur sous-sol. Terrain 1.823 m² cuisine aménagée SAM, chbre/ salle d'eau privative et wc. Sous-Sol aménagé 2 chbres, sdb, wc. Garage. Estimation des coûts annuels d'énergie DPE : D GES : B Estimation des coûts minimum de 1.870€ à 2.580€ Coût annuel d'énergie de 1870 à 2580€ - année réf. 2023.\* RÉF 2034

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



234 kWh/m².an 7 kgCO2/m².an **D**

**PLAIMPIED GIVAUDINS 161 975 €**  
**155 000 €** + honoraires de négociation : 6 975 € soit 4,50 % charge acquéreur  
 Maison, cuisine aménagée, salon/salle à manger avec cheminée/insert, dégt, chbre, salle d'eau, wc. Grenier.Auvent. Atelier. Véranda 20 m². Studio indépendant de 33 m².Estimation des coûts annuels d'énergie du logement DPE : E GES : B entre 910€/1.250€Libre au 1/04 2025. Coût annuel d'énergie de 1500 à 2090€ - année réf. 2023.\* RÉF 2038

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



166 kWh/m².an 38 kgCO2/m².an **D** **i**

**SENNECAY 294 500 €**  
**280 000 €** + honoraires de négociation : 14 500 € soit 5,18 % charge acquéreur  
 Maison avec au RDC : Entrée, 2 chambres, wc, cuisine aménagée/équipée, SDB, salon/séjour. Au 1er : SDE/WC, dégagement, 2 chambres, greniers. Cave/chaufferie. Studio non attenant. Double garage avec panneaux photovoltaïques sur le toit. L'ensemble sur terrain de 1664 m² env. Coût annuel d'énergie de 3350 à 4600€ - année réf. 2023.\* RÉF 1056507LA

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



301 kWh/m².an 71 kgCO2/m².an **E** **i**

**ST AMAND MONTROND 106 000 €**  
**100 000 €** + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur  
 Maison à vendre sur sous-sol comprenant : - Un sous-sol comprenant : une cuisine d'été, un bureau, chaufferie, garage et atelier - une cuisine, salon/salle à manger, un couloir, trois chambres, wc et salle de bains. RÉF 18022/763

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



383 kWh/m².an 106 kgCO2/m².an **G** **i**

**ST AMAND MONTROND 106 000 €**  
**100 000 €** + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur  
 Maison à vendre comprenant : - 1er étage : une entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, couloir, deux chambres, SDD - sous-sol : Une chambre, un garage, cuisine été, buanderie + chaufferie, atelier. - Jardin Coût annuel d'énergie de 4030 à 5510€ - année réf. 2024.\* RÉF 18022/762

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



27 kWh/m².an 27 kgCO2/m².an **D** **i**

**ST AMAND MONTROND 173 600 €**  
**165 000 €** + honoraires de négociation : 8 600 € soit 5,21 % charge acquéreur  
 Maison d'habitation sur rez-de-jardin comprenant : - Entrée, couloir, cuisine, WC, salle de bains, deux chambres, SAM/salon + véranda - Rez-de-jardin : garage, débarras, chaufferie, buanderie/ cuisine, salon, une chambre, SDB/WC, cave - jardin + terrasse Coût annuel d'énergie de 2150 à 2970€ - année réf. 2024.\* RÉF 18022/734

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



544 kWh/m².an 18 kgCO2/m².an **G** **i**

**ST BAUDEL 35 000 €**  
**32 000 €** + honoraires de négociation : 3 000 € soit 9,38 % charge acquéreur  
 SAINT-BAUDEL (18), maison Centre Bourg 64m²+ Terrain Coût annuel d'énergie de 2090 à 2870€ - année réf. 2021.\* RÉF 11813/1323

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



245 kWh/m².an 51 kgCO2/m².an **E**

**ST DOULCHARD 137 000 €**  
**130 000 €** + honoraires de négociation : 7 000 € soit 5,38 % charge acquéreur  
 Proche bourg, Pavillon LOUE, de 120 m² sur s-sol complet, compr : 4 chambres et 2s.bains. Terrain 663 m². Chauffage gaz de 2023. Prévoir travaux. Loué depuis 2012 - Loyer 800 € + 15 € p/charges. RÉF 04047

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



136 kWh/m².an 21 kgCO2/m².an **C**

**ST DOULCHARD 518 000 €**  
**500 000 €** + honoraires de négociation : 18 000 € soit 3,60 % charge acquéreur  
 Au calme, magnifique maison spacieuse et lumineuse de 200 m² hab sur jardin aménagé de 3962 m²,compr : 6 chambres, 2 s.bains, 3 WC. Très grande terrasse. Garage double, atelier + grenier. Dépendance, cave. Maison en parfait état d'entretien RÉF 04128

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



320 kWh/m².an 10 kgCO2/m².an **E**

**ST FLORENT SUR CHER 49 500 €**  
**45 000 €** + honoraires de négociation : 4 500 € soit 10 % charge acquéreur  
 Maison comprenant : véranda, cuisine, S. d'eau, WC, salon séjour. Etage : palier et 2 chbres. Garage non accolé. BEC thermodynamique 2018, Pompe à chaleur 2012,huisseries PVC. Terrain 343 m². Prévoir travaux économie d'énergie et toiture à court terme. RÉF 04054

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



249 kWh/m².an 8 kgCO2/m².an **D**

**ST GEORGES SUR MOULON 178 500 €**  
**170 000 €** + honoraires de négociation : 8 500 € soit 5 % charge acquéreur  
 Maison à vendre à SAINT GEORGES SUR MOULON (CHER). Une maison de 1976 sur sous-sol comprenant au rez-de-chaussée une entrée, un séjour avec une cheminée (insert) donnant sur une véranda (double vitrage en bois) et une terrasse couverte, une cuisine aménagée et équipée, une chambre, une salle de d'eau avec un meuble vasque et un wc. A l'étage un palier desservant deux chambres en enfilade, une chambre, une salle d'eau et un dressing. Au sous-sol une buanderie, un atelier, une cave et un garage (deux voitures) avec porte motorisée. Terrain arboré de 1768m². Coût annuel d'énergie de 2253 à 3049€ - année réf. 2023.\* RÉF 18016/876

ETUDE GIRAUD-JANISSON  
**02 48 64 50 02**  
 negociation.18016@notaires.fr



# OUI POUR OUVRIR UN GÎTE en restant soi-même




Les experts Gîtes de France® vous accompagnent tout au long de votre projet !

09 78 35 01 67

contact@chambres-gites-de-france.com



420 kWh/m².an 132 kgCO2/m².an **G**

**ST GERMAIN DU PUY 106 000 €**  
100 000 € + honoraires de négociation :6 000 €  
soit 6 % charge acquéreur

Maison LOUÉE sur s-sol semi enterré de 114 m², compr : Rdc :séjour salon 41 m², 2 chbres, WC, s.bains. S-sol: chambre 25 m² avec lavabo, garage. Travaux à prévoir. Terrain 967 m². Louée 941.95 €/mois depuis 2002. RÉF 04048

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



252 kWh/m².an 54 kgCO2/m².an **E**

**ST GERMAIN DU PUY 125 400 €**  
120 000 € + honoraires de négociation :5 400 € soit 4,50 % charge acquéreur

Maison de plain-pied entrée, cuisine aménagée, cellier/chaufferie, SAM, salon ou chbre, toilette, sdb/douche, 2 chbres. Garage. Jardin 381 m². Estimations des coûts annuels d'énergie de 1.870€ à 2.580€ DPE :E GES :E Prix moyens des énergies indexés sur les années 2023 Coût annuel d'énergie de 1870 à 2580€ - année réf. 2023.\* RÉF 2032

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



306 kWh/m².an 49 kgCO2/m².an **E**

**ST GERMAIN DU PUY 159 885 €**  
153 000 € + honoraires de négociation :6 885 € soit 4,50 % charge acquéreur

Maison accolée entrée, cuisine aménagée, salon/salle à manger avec cheminée, wc, salle d'eau, 2 chambres. Sous-sol avec cuisine d'été, partie garage, chaufferie, atelier, une pièce. dépendances. DPE :E GES :D Estimation annuelle des coût d'énergie 1.641/2221€ Coût annuel d'énergie de 1641 à 2221€ - année réf. 2021.\* RÉF 2026

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

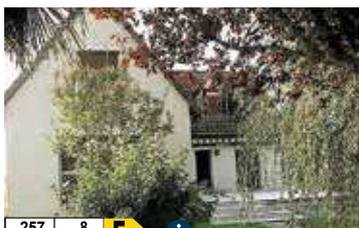


168 kWh/m².an 5 kgCO2/m².an **C**

**ST GERMAIN DU PUY 278 100 €**  
270 000 € + honoraires de négociation :8 100 € soit 3 % charge acquéreur

2 maisons une de 185 m². Maison avec pièce de vie ouverte sur cuis. aménagée, arr. cuis., 2 chbres/ dressing, salle de bains, chbre avec dressing et salle d'eau, wc. Sous-sol avec garage, buanderie/ atelier, cave, une chbre/ salle d'eau/wc, chbre/ dressing, cuisine. Maison l... RÉF 2031

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



257 kWh/m².an 8 kgCO2/m².an **E**

**STE SOLANGE 188 100 €**  
180 000 € + honoraires de négociation :8 100 € soit 4,50 % charge acquéreur

Maison sur sous-sol entrée, cuisine aménagée, salon/salle à manger avec cheminée de 48 m², mezzanine salle de bains, toilette, 2 chbres. A l'étage 2 chbres Terrasse. Sous-Sol. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 2.700€ et 3.710€ DPE : E GES : B Coût annuel d'énergie de 2700 à 3710€ - année réf. 2023.\* RÉF 2035

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

328 kWh/m².an 66 kgCO2/m².an **E**

**SUBLIGNY 236 000 €**  
225 000 € + honoraires de négociation :11 000 € soit 4,89 % charge acquéreur

A Subigny dans le Cher (18), dans un hameau calme en plein coeur de la verdure avec une vue sur les vignes et la campagne sancerroise, charmante longère berrichonne de 139 m² composée de : - au rez-de-chaussée : grande entrée, une grande pièce de vie de 55 m² avec une cuisine aménagée et équipée de 17 m² semi-ouverte (poutres, pierres apparentes, cheminée), une chambre de 21 m² avec une mezzanine, une chambre de 17 m², salle de bains avec douche et baignoire, wc, une pièce à usage de buanderie facilement aménageable en 3ème chambre. Grenier aménageable sur le tout avec accès intérieur. Chaufferie attenante à la maison. Double garage de 46 m² non attenant avec bucher derrière. Terrain arboré de 1.127 m². La toiture en petites tuiles a été refaite en 2012, la maison est équipée de double vitrage, de la fibre. Le charme authentique de ce bien opérera sur les amoureux des belles pierres, des poutres et des tommettes. Assainissement individuel. Coût annuel d'énergie de 2890 à 3960€ - année RÉF ST 246

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



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

logement très performant  
**A**  
**B**  
**C**  
**D**  
consommation (énergie primaire) 216 kWh/m².an émissions 52 kg CO2/m².an  
**E**  
passive énergétique  
**F**  
**G** logement extrêmement consommateur d'énergie

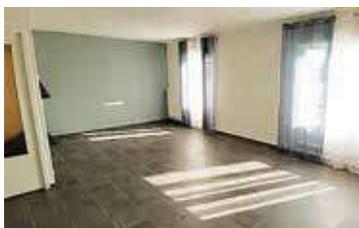


134 kWh/m².an 27 kgCO2/m².an **C**

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

La maison de plain-pied avec une isolation extérieure ainsi que les combles se compose d'une entrée ouvrant sur un salon/salle à manger sur une cuisine aménagée et équipée (plaques, hotte, four, four micro-onde et LV) avec une arrière cuisine, de salles de bains, wc, trois chambres dont une avec une douche, et de plusieurs espaces de rangement. Coût annuel d'énergie de 920 à 1290€ - année réf. 2021.\* RÉF 142509M

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



148 kWh/m².an 23 kgCO2/m².an **C**

**VIERZON 300 000 €**  
300 000 € + honoraires de négociation :10 000 € soit 3,33 % charge acquéreur

Une maison d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine ouverte sur salon/salle à manger, deux chambres dont une donnant accès sur terrasse, salle de douches, WC, cellier/buanderie donnant accès sur l'extérieur. Véranda. - à l'étage : \* Par un premier escalier : palier, salle de bains/WC, trois chambres \* Par un second escalier : palier, suite parentale avec dressing, baignoire et WC. -au sous-sol : palier, garage, deux pièces, cave, wc Piscine 8x4, local piscine comprenant douche et WC. Hangar pouvant accueillir un camping-car comprenant un studio d'environ 20 m² avec SdD et wc. Terrain avec une pièce d'eau et un puits. Coût annuel d'énergie de 1949 à 2637€ - année réf. 2021.\* RÉF 142486M

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



DPE exempté **i**

**ST GEORGES SUR LA PREE 49 864 €**  
46 000 € + honoraires de négociation :3 864 €  
soit 8,40 % charge acquéreur

Saint Georges sur la Prée un ensemble de 2,8466ha complètement clos composé de près avec un hangar (2004) de 450 m² charpente bois + bac acier et d'une mare. RÉF 142517G

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



**ORVAL 15 000 €**  
15 000 € + honoraires de négociation :1 000 €  
soit 6,67 % charge acquéreur

Terrain à bâtir à ORVAL d'une contenance 932 m² constructible. RÉF 18022/764

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

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

**Vous souhaitez qu'on parle de vous ?**

- dans un article,
- une interview,
- un publireportage

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

# Nièvre

Retrouvez les annonces sur immonot



**MAISONS**



208	6	D	i
KWh/m² an	kgCO2/m² an		

**LA CELLE SUR LOIRE 103 800 €**  
**98 000 € + honoraires de négociation : 5 800 € soit 5,92 % charge acquéreur**  
 A La Celle-sur-Loire dans la Nièvre (58), maison de village restaurée et très bien isolée comprenant : - au rez-de-chaussée : cuisine aménagée, séjour avec cheminée (insert), une chambre, salle de bains (douche et baignoire), wc, - à l'étage, palier trois chambres, un bureau, dressing, terrasse couverte, Débarras attenant, Jardin non attenant. Double vitrage, installation électrique récente, climatisation réversible. Coût annuel d'énergie de 1010 à 1440€ - année réf. 2021.\* RÉF ST 239  
 SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire  
**03 86 39 58 99**  
 stephanie.taupin.58047@notaires.fr



268	58	E	i
KWh/m² an	kgCO2/m² an		

**COSNE COURS SUR LOIRE 116 600 €**  
**110 000 € + honoraires de négociation : 6 600 € soit 6 % charge acquéreur**  
 A deux pas du centre-ville de Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), un ensemble immobilier comprenant : 1/ Une maison de ville de 115 m² composée de : - au rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cheminée de 34 m² ouvrant sur une courrette de 45 m², cuisine, wc, salle d'eau, - au premier étage : palier, une chambre avec cabinet de toilettes, une chambre avec salle de bains-wc, - au deuxième étage : palier, une chambre, grenier. Garage attenant de 26 m². 2/ Un appartement de 30 m² environ au dessus du garage, composé de deux pièces salle d'eau, wc, loué actuellement 315 euros par mois. Coût annuel d'énergie de 1960 à 2710€ - année réf. 2021.\* RÉF ST 244  
 SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire  
**03 86 39 58 99**  
 stephanie.taupin.58047@notaires.fr



79	2	B	i
KWh/m² an	kgCO2/m² an		

**POUILLY SUR LOIRE 419 000 €**  
**400 000 € + honoraires de négociation : 19 000 € soit 4,75 % charge acquéreur**  
 En plein coeur du centre-ville de POUILLY SUR LOIRE (58150), très belle maison de caractère située à deux pas des commerces et des écoles. Ce bien offre le charme des demeures anciennes et le confort de la modernité grâce à de gros travaux réalisés ces dernières années. La propriété est composée de : - au rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cheminée ouverte, cuisine aménagée et équipée, salon avec insert, une pièce à usage de bureau ou chambre, buanderie, wc avec lave-mains, - au premier étage : palier, deux chambres avec salle de bains-wc ou salle d'eau-wc privatifs, une chambre, une petite chambre ou bureau avec cabinet de toilette, une suite parentale de 40 m² avec chambre, dressings, salle de bains-wc, - au deuxième étage : palier, une chambre, une salle de bains-wc, grenier aménageable sur le reste de la maison avec un balcon offrant une belle vue sur les vignes. Une petite cour intérieure en prolongement de la cuisine permet de profiter de l'extérieur en toute discrétion sans a RÉF ST 247

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

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

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



282	56	E	i
KWh/m² an	kgCO2/m² an		

**NEVERS 269 000 € (honoraires charge vendeur)**  
 A NEVERS, dans un quartier calme et recherché, très belle maison familiale de 142 m², composée de : - au rez-de-chaussée : Porche d'entrée en pierre et authentique, chaufferie, garage, débarras, - au rez-de-jardin : entrée, cuisine aménagée et équipée, salle à manger d'environ 22 m², salon d'environ 28 m², wc, couloir, - à l'étage : palier, trois chambres entre 10 et 13 m², bureau, salle d'eau, salle de bains entièrement refaite, wc. Grenier aménageable pour partie au dessus. Cette maison offre des pièces de vie ouvertes sur une très belle terrasse située à l'arrière avec accès direct à un beau jardin arboré. Elle est équipée de double vitrage, d'une chaudière au gaz de ville de 2023, d'un grand garage avec porte électrique Coût annuel d'énergie de 2534 à 3428€ - année réf. 2021.\* RÉF ST 242  
 SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire  
**03 86 39 58 99 - stephanie.taupin.58047@notaires.fr**

# Indre

Retrouvez les annonces sur immonot



**APPARTEMENTS**

259	56	E	i
KWh/m² an	kgCO2/m² an		

**CHATEAUROUX 63 000 €**  
**60 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 5 % charge acquéreur**  
 Un appartement sans ascenseur avec cave offrant : entrée, cuisine, séjour, salle d'eau, deux chambres, WC. Copropriété de 2 lots, 1046€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1190 à 1650€ - année réf. 2021.\* RÉF 11807/435  
 SCP FRUCHON et associés  
**06 08 98 01 15**  
 jacques-olinde.fruchon.36003@notaires.fr



147	31	D	i
KWh/m² an	kgCO2/m² an		

**CHATEAUROUX 95 040 €**  
**90 000 € + honoraires de négociation : 5 040 € soit 5,60 % charge acquéreur**  
 CHATEAUROUX, avenue du Général Rubis, appartement de type 4 avec balcon situé au 4e étage de l'immeuble avec cave disposant d'une vaste entrée avec placards, séjour, cuisine, trois chambres, salle d'eau et W.C Copropriété de 58 lots dont 29 principaux, charges courantes 1038 €/trimestre. Copropriété de 58 lots, 4152€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1150 à 1600€ - année réf. 2023.\* RÉF 36004/272  
 SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
 jennifer.lepie.36004@notaires.fr

184	38	D	i
KWh/m² an	kgCO2/m² an		

**CHATEAUROUX 69 140 €**  
**65 000 € + honoraires de négociation : 4 140 € soit 6,37 % charge acquéreur**  
 LES MARINS - Appartement T3 60,66 m² avec balc. Chambre, sdb. Garage et cave. Chauffage collectif. Copropriété de 28 lots, 2436€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 590 à 850€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/232  
 SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
 jennifer.lepie.36004@notaires.fr

112	17	C	
KWh/m² an	kgCO2/m² an		

**CHATEAUROUX 109 000 € (honoraires charge vendeur)**  
 A vendre CHATEAUROUX (36) quartier du Rochat appartement très bon état et lumineux comprenant séjour, cuisine A/E, dégagement, 2 chambres, salle d'eau avec wc, un wc indépendant, dressing, balcon 2 caves et garage Copropriété de 5 lots, 3836€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 680 à 990€ - année réf. 2021.\* RÉF APPT/754  
 SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAVEAU  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr

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



131 22 C i

**CHATEAUROUX**

**115 000 € + honoraires de négociation :5 940 € soit 5,17 % charge acquéreur**  
CHATEAUROUX, dans résidence sécurisée, bel appartement lumineux de type 3 avec balcon, emplacement de stationnement et cave disposant d'une entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée, deux chambres et salle d'eau. Copropriété de 372 lots dont 128 lots principaux. Charges courantes 678 €/trimestre. Copropriété de 372 lots, 2712€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 570 à 820€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/262

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

**120 940 €**



210 45 D i

**CHATEAUROUX**

**190 800 € (honoraires charge vendeur)**  
CENTRE VILLE - Centre ville bel appartement type 4 refait à neuf 93m<sup>2</sup> lumineux au 5eme étage avec ascenseur comprenant entrée, séjour, cuisine A/E, 3 chambres, salle de bains, wc, cave et garage. Petite copropriété Copropriété de 3 lots, 1200€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1310 à 1830€ - année réf. 2021.\* RÉF APPT/771

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



147 31 D i

**ARGENTON SUR CREUSE 120 000 €**

**115 000 € + honoraires de négociation :5 000 € soit 4,35 % charge acquéreur**  
ARGENTON SUR CREUSE - Maison en bord de Creuse Elle comprend au RDC cuisine, Wc et un séjour avec une terrasse Au 1er étage un palier desservant deux chambres et une salle de bain. Au 2d étage une seule pièce. Une cave et des rangements Un jardin accédant au bord d... Coût annuel d'énergie de 1230 à 1700€ - année réf. 2024.\* RÉF CG/332

SELAS CHAPUS et MERCUROL  
**02 54 30 83 32 ou 06 75 08 84 74**  
caroline.gautret.36053@notaires.fr



474 15 G i

**ARGY 63 000 €**

**60 000 € + honoraires de négociation :3 000 € soit 5 % charge acquéreur**  
VILLOURS - Une longère à restaurer avec séjour-cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC. Le bien dispose d'un jardin, d'un garage et de dépendances. Coût annuel d'énergie de 1460 à 2010€ - année réf. 2021.\* RÉF 11807/433

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



**BEAULIEU 95 400 €**

**90 000 € + honoraires de négociation :5 400 € soit 6 % charge acquéreur**  
Maison de campagne restaurée au calme avec jardin : Pièce à vivre avec cuisine aménagée, salle d'eau, WC, 2 chambres, cellier, grange, terrasse. Classe énergétique : non requis. RÉF B/36/1091

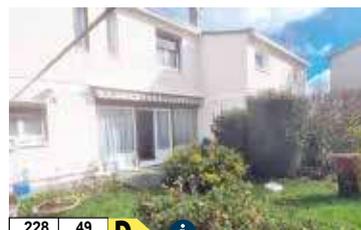
SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
immobilier.36010@notaires.fr



**CHAILLAC 153 700 €**

**145 000 € + honoraires de négociation :8 700 € soit 6 % charge acquéreur**  
Maison restaurée de bourg comprenant : cuisine aménagée, arrière-cuisine ,salle à manger, salon, 2 WC, 2 salles d'eau, 3 chambres, garage, jardin. Classe énergétique : en cours RÉF C/36/1014

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
immobilier.36010@notaires.fr



228 49 D i

**CHATEAUROUX 131 250 €**

**125 000 € + honoraires de négociation :6 250 € soit 5 % charge acquéreur**  
Une maison avec avant-cour et jardin offrant au rez de chaussée : entrée, séjour, cuisine, WC. A l'étage : trois chambres, salle d'eau avec WC, salle de bains Cave. Deux garages. Coût annuel d'énergie de 1360 à 1880€ - année réf. 2021.\* RÉF 11807/428

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



358 26 F i

**CHATEAUROUX 137 800 €**

**130 000 € + honoraires de négociation :7 800 € soit 6 % charge acquéreur**  
Dans quartier de l'Hippodrome, pavillon surélevé sur sous-sol comprenant entrée, cuisine aménagée, séjour avec balcon, trois chambres, wc, salle d'eau. Au sous-sol : garage, local chaudière, bureau, atelier, une débarras. Jardin clos et arboré avec un cabanon de jardin. RÉF 037/2416

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



309 57 E i

**CHATEAUROUX**

**168 000 € (honoraires charge vendeur)**  
CHATEAUROUX quartier rue de mousseaux maison en bon état comprenant entrée, cuisine A/E, séjour, véranda, wc. Au 1er étage : 2 chambres, bureau, salle d'eau-wc, dépendance, joli jardin. Garage possible Coût annuel d'énergie de 1710 à 2360€ - année réf. 2021.\* RÉF MAIS/761

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



278 61 E i

**CHATEAUROUX**

**199 000 € (honoraires charge vendeur)**  
MARINS - Chateauroux (36) quartier des marins maison à rafraichir comprenant au rdc : entrée, 2 grands garage au 1er étage : cuisine A/E, séjour double, 1 chambre, wc. Au 1er étage : 3 chambres, salle de bains, wc, agréable jardin. (Possibilité de transformer en immeuble de rapport) Coût annuel d'énergie de 2390 à 3260€ - année réf. 2021.\* RÉF MAIS/763

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



358 11 F i

**CHATEAUROUX 209 000 €**

**200 000 € + honoraires de négociation :9 000 € soit 4,50 % charge acquéreur**  
Maison T5 de 145,08 m<sup>2</sup> avec jardin sur terrain de 1 675 m<sup>2</sup>. 3 chambres. 2 sdb. Balc., cave et terrasse. Coût annuel d'énergie de 2660 à 3100€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/227

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



205 45 D i

**CHATEAUROUX**

**239 468 € (honoraires charge vendeur)**  
CENTRE VILLE - Chateauroux, 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.\* RÉF MAIS/727

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



242 36 D i

**CHATEAUROUX**

**239 660 €**  
**229 000 € + honoraires de négociation :10 660 € soit 4,66 % charge acquéreur**  
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, chaufferie, Jardin, terrasse. Coût annuel d'énergie de 2470 à 3420€ - année réf. 2021.\* RÉF 11807/409

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



246 47 D i

**CHATEAUROUX**

**241 000 € (honoraires charge vendeur)**  
JEAN GIRAUDOUX/LEON XIII - Quartier résidentiel (Giraudoux/LéonXIII) agréable maison d'architecte de 170m<sup>2</sup> hab, comprenant hall d'entrée, séjour (avec cheminée et terrasse), salon, bureau, cuisine A/E, wc. A l'étage 4 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing, salle d'eau. Sous sol... Coût annuel d'énergie de 2600 à 3580€ - année réf. 2021.\* RÉF MAIS/714

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



138 4 C i

**CHATEAUROUX 291 880 €**

**280 000 € + honoraires de négociation :11 880 € soit 4,24 % charge acquéreur**  
Maison T7 160 m<sup>2</sup> avec jardin sur terrain de 170 m<sup>2</sup>. TBE. 6 chambres. Sdb. Garage, terrasse, cave et grenier. Coût annuel d'énergie de 1340 à 1870€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/263

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



191 kWh/m² an 31 kgCO2/m² an **D** **i**

**CHATEAUROUX**

**340 000 € + honoraires de négociation :14 040 € soit 4,15 % charge acquéreur**  
 CHATEAUROUX, quartier Etats-Unis/Strasbourg, Maison de ville de type 6 entièrement rénovée avec cave et garage disposant d'une entrée, séjour, salle à manger, cuisine, arrière-cuisine. Au premier étage, deux chambres dont une avec salle de bains, dressing. Au deuxième étage, deux chambres, dressing, salle d'eau et W.C. Jardin avec terrasse et pergola bioclimatique. RÉF 36004/260

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

**354 040 €**



310 kWh/m² an 68 kgCO2/m² an **E** **i**

**CHATEAUROUX**

**300 000 € + honoraires de négociation :12 600 € soit 4,20 % charge acquéreur**  
 Maison T7 205 m² avec jardin. 5 chambres. Sdb. Garage, grenier, terrasse, cave et balc. TBE. Coût annuel d'énergie de 3760 à 5140€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/257

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

**312 600 €**



172 kWh/m² an 5 kgCO2/m² an **C** **i**

**CHATEAUROUX**

**355 272 € (honoraires charge vendeur)**  
 HYPPODROME - A VENDRE CHATEAUROUX (36) quartier hippodrome agréable pavillon en bon état 230 m² hab comprenant : hall d'entrée, séjour 57 m² ouvert sur la cuisine, arrière cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc. A l'étage : palier, 3 chambres, salle de bains, wc. véranda, 2 garages, jardin Coût annuel d'énergie de 2260 à 3120€ - année réf. 2021.\* RÉF MAIS/759

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



161 kWh/m² an 34 kgCO2/m² an **D** **i**

**CHATEAUROUX**

**360 000 € + honoraires de négociation :14 760 € soit 4,10 % charge acquéreur**  
 STRASBOURG - A vendre maison à Chateauroux (36000) de 259.11m² avec 5 chambres, piscine, grenier, jardin, terrasse. Proche écoles, commerces, gare, centre-ville. Prix : 395480€ Coût annuel d'énergie de 2610 à 3580€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/234

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

**374 760 €**



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

**COINGS**

**115 000 € + honoraires de négociation :5 750 € soit 5 % charge acquéreur**  
 Une maison avec vaste jardin offrant une entrée, une cuisine, un séjour, WC, a l'étage, deux chambres, salle d'eau avec WC. Dépendances dont un garage. Coût annuel d'énergie de 1310 à 1820€ - année réf. 2021.\* RÉF 11807/432

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

**120 750 €**



273 kWh/m² an 87 kgCO2/m² an **E** **i**

**DEOLS**

**145 000 € + honoraires de négociation :7 250 € soit 5 % charge acquéreur**  
 Située en centre-ville de Déols cette maison offre la vie de plain-pied avec un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, WC. Elle dispose d'un jardin avec un accès voiture, d'un garage, d'une cave, d'une véranda. Un vaste garage de 65m² vient compléter ce bien. Coût annuel d'énergie de 1222 à 1654€ - année réf. 2021.\* RÉF 11807/434

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

**152 250 €**



209 kWh/m² an 45 kgCO2/m² an **D** **i**

**DEOLS**

**180 000 € (honoraires charge vendeur)**  
 A VENDRE DEOLS (brassieux) pavillon type 6 comprenant séjour, cuisine aménagée, 4 chambres dont une avec salle d'eau privative, 1 bureau, buanderie, salle de bains, garage double. cave et très beau jardin sur 2523m² Coût annuel d'énergie de 2290 à 3140€ - année réf. 2021.\* RÉF MAIS/768

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



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

**DEOLS**

**175 000 € + honoraires de négociation :3 100 € soit 4,63 % charge acquéreur**  
 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.\* RÉF 36004/221

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

**183 100 €**



**EGUIZON CHANTOME 159 000 €**

**150 000 € + honoraires de négociation :9 000 € soit 6 % charge acquéreur**  
 Pavillon proche lac avec terrain et TAB, sous-sol enterré : cuisine aménagée, salle à manger, salon, WC, salle d'eau, 3 chambres, double garage, atelier, pièce, dépendance. Classe énergétique : en cours RÉF EGZ/36/1096

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
 immobilier.36010@notaires.fr



314 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E** **i**

**ISSOUDUN**

**45 000 € + honoraires de négociation :3 000 € soit 6,67 % charge acquéreur**  
 à Issoudun maison de centre ville de 3 pièces de 69 m² 2 chambres Coût annuel d'énergie de 1342 à 1816€ - année réf. 2021.\* RÉF 11813/1301

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

**48 000 €**



261 kWh/m² an 8 kgCO2/m² an **E** **i**

**ISSOUDUN**

**145 000 € + honoraires de négociation :7 830 € soit 5,40 % charge acquéreur**  
 ISSOUDUN PAVILLON 5 PIECES 3 CHBRES SSOL COMPLET + DEPENDANCES COUR JARDIN Coût annuel d'énergie de 1830 à 2530€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1369

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

**152 830 €**

# Comptoir régional de l'or

## ACHAT - VENTE



**Paiement immédiat**

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**



126 34 C i

**LA BERTHEUX 230 560 €**  
**220 000 € + honoraires de négociation :10 560 €**  
 soit 4,80 % charge acquéreur  
 LA BERTHEUX (36) BELLE PROPRIETE  
 + PISCINE + DEPENDANCES RÉF 11813/1357  
 SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
 immobilier.36061@notaires.fr



309 67 E i

**LA CHATRE 644 800 €**  
**620 000 € + honoraires de négociation :24 800 €** soit 4 % charge acquéreur  
 Maison XVIIIème siècle, centre ville: entrée, salon-séjour, cuisine, bureau, chambre avec salle d'eau/WC. A l'étage: palier, chambre avec salle d'eau, WC, 3 chambres, salle d'eau, WC, bibliothèque, salle de billard. Cave voutée Cour avec garage et ancienne écurie. Jardin. Coût annuel d'énergie de 7350 à 10000€ - année réf. 2021.\* RÉF 2415  
 SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC  
**02 54 06 12 12**  
 seclachatre@notaires.fr



**LA CHATRE LANGLIN 74 200 €**

**70 000 € + honoraires de négociation :4 200 €**  
 soit 6 % charge acquéreur  
 Maison de bourg avec grange et jardin, 3 chambres, cuisine, Salle d'eau, WC, salon, salle à manger.  
 Classe énergétique : en cours RÉF LCL/36/1089  
 SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
 immobilier.36010@notaires.fr



DPE exempté i

**LA CHATRE LANGLIN 95 400 €**  
**90 000 € + honoraires de négociation :5 400 €**  
 soit 6 % charge acquéreur  
 Ancienne ferme composée : maison, grange, deux étables, bergerie, mare, jardin et terre agricole. La maison est composée au rez-de-chaussée : séjour avec cheminée avec insert, cuisine, chambre, salle d'eau et wc. A l'étage : palier, quatre chambres. Au 1er : grenier aménageable. RÉF 037/2453  
 SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires - **02 54 47 00 01**  
 nego.cauet@notaires.fr



248 43 D i

**LE BLANC 188 680 €** (honoraires charge vendeur)  
 Pavillonnaire au calme, maison sur sous-sol semi enterré comprenant : entrée, cuisine aménagée et équipée, salon/salle à manger, couloir desservant salle d'eau, wc, trois chambres. Au sous-sol : garage et buanderie. Terrasse à l'arrière de la maison. Magnifique jardin fleuri. Coût annuel d'énergie de 1460 à 2020€ - année réf. 2021.\* RÉF 037/2421  
 SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires - **02 54 47 00 01**  
 nego.cauet@notaires.fr



337 72 F i

**LE POINCONNET 129 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 A VENDRE A LE POINCONNET (36) maison à restaurer (sauf toiture neuve) comprenant entrée, 4 pièces, buanderie salle d'eau, wc grenier aménageable, cellier, hangar et très beau jardin sur 1865 m² Coût annuel d'énergie de 1770 à 2450€ - année réf. 2021.\* RÉF MAIS/756  
 SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAUVEAU  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr



315 99 F i

**LE POINCONNET 136 500 €**  
**130 000 € + honoraires de négociation :6 500 €**  
 soit 5 % charge acquéreur  
 Une maison sur sous-sol avec dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC Au sous-sol : entrée, cave, chaufferie, garage, Terrain clos. Coût annuel d'énergie de 3351 à 4533€ - année réf. 2021.\* RÉF 11807/437  
 SCP FRUCHON et associés  
**06 08 98 01 15**  
 jacques-olinde.fruchon.36003@notaires.fr



395 87 F i

**LE POINCONNET 172 740 €**  
**165 000 € + honoraires de négociation :7 740 €**  
 soit 4,69 % charge acquéreur  
 Maison T5 de 80 m² avec jardin (2 000 m²) sur 2 095 m² de terrain. 3 chambres. Garage, cave, grenier et terrasse. Chauffage gaz. Coût annuel d'énergie de 1980 à 2720€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/229  
 SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
 jennifer.lepie.36004@notaires.fr



146 18 C i

**LE POINCONNET 282 960 €** (honoraires charge vendeur)  
 LE POINCONNET agréable pavillon en bon état type 6 comprenant entrée, séjour, cuisine A/E, 2 chambres, salle de bains, wc, buanderie, véranda. Au 1er étage 3 chambres, salle d'eau, wc. garage double, préau et jardin sur 1.484m² Coût annuel d'énergie de 1580 à 2240€ - année réf. 2021.\* RÉF MAIS/745  
 SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAUVEAU  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr



431 14 G

**LIGNAC 31 800 €**  
**30 000 € + honoraires de négociation :1 800 €**  
 soit 6 % charge acquéreur  
 Maison de bourg mitoyenne de chaque côté comprenant une pièce à vivre, une chambre, salle d'eau avec wc, une pièce. Terrasse avec cabanon à l'avant de la maison et jardin à l'arrière. Coût annuel d'énergie de 1380 à 1866€ - année réf. 2021.\* RÉF 037/1960  
 SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires - **02 54 47 00 01**  
 nego.cauet@notaires.fr



155 4 C i

**MEUNET SUR VATAN 238 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 LA GUERINIERE - Une maison d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée, séjour- salle à manger avec un poêle, une chambre salle de bains- wc - au premier étage : deux chambres dont une avec un dressing, wc, salle d'eau - piscine - garage - dépendances -hangar Coût annuel d'énergie de 1270 à 1718€ - année réf. 2023.\* RÉF MAIS/770  
 SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAUVEAU  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr



306 9 E i

**MONTGIVRAY 233 200 €**  
**220 000 € + honoraires de négociation :13 200 €**  
 soit 6 % charge acquéreur  
 Pavillon élevé sur sous-sol total, composé de : cuisine aménagée, séjour-salon avec cheminée, deux chambres, salle de bains, WC. Grenier aménageable au-dessus. Terrain arboré autour avec hangar. Coût annuel d'énergie de 1820 à 2530€ - année réf. 2021.\* RÉF 2407  
 SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC  
**02 54 06 12 12**  
 seclachatre@notaires.fr



354 11 F i

**MONTIERCHAUME 120 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 MONTIERCHAUME (36) pavillon à rénover comprenant entrée, séjour, cuisine A/E, 4 chambres, salle de bains, wc, salle d'eau, véranda. Grande dépendance comprenant garage, cellier, atelier et jardin sur 1.280 m² Coût annuel d'énergie de 1950 à 2680€ - année réf. 2002.\* RÉF MAIS/746  
 SCP HOUELLEU et HOUELLEU-DELAUVEAU  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr



i

**NEUILLY ST SEPULCHRE 196 000 €**  
**188 000 € + honoraires de négociation :8 000 €**  
 soit 4,26 % charge acquéreur  
 Maison à Vendre La maison se compose de 7 pièces, dont 3 chambres, une cuisine avec un coin repas, une buanderie, un salon-salle à manger, une salle de jeux et 2 salles d'eau. Une terrasse extérieure un garage un appendis Un atelier de 100m² avec une entrée indépendante RÉF CG/329  
 SELAS CHAPUS et MERCUROL  
**02 54 30 83 32 ou 06 75 08 84 74**  
 caroline.gautret.36053@notaires.fr



235 7 D i

**NIHERNE 177 920 €**  
**170 000 € + honoraires de négociation :7 920 €**  
 soit 4,66 % charge acquéreur  
 À Niherne, charmante maison de 95m² sur terrain de 2514m². 4 pièces, 3 chambres, sous-sol et balcon. Proche bus, écoles et commerces. Prix : 177920€. À visiter ! Coût annuel d'énergie de 1710 à 2360€ - année réf. 2022.\* RÉF 36004/279  
 SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
 jennifer.lepie.36004@notaires.fr



**PARNAC 85 000 €** + honoraires de négociation :5 000 €  
 soit 5,88 % charge acquéreur  
 Fermette avec terrain et dépendances : salle à manger, cuisine aménagée, arrière-cuisine, salon avec insert, salle d'eau, 2 WC, 3 chambres, grange, garage, cave, ancienne maison, terrain. Classe énergétique : non soumis RÉF P/36/1097  
 SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
 immobilier.36010@notaires.fr



237 kWh/m² an 7 kgCO2/m² an **D** **i**

**PAUDY 200 260 €**

**190 000 €** + honoraires de négociation :10 260 € soit 5,40 % charge acquéreur  
Paudy dans l'Indre 1 ensemble immobilier 2 maisons dépendance grand terrain Coût annuel d'énergie de 2080 à 2860€ - année réf. 2021.\* RÉF 11813/1265

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



232 kWh/m² an 7 kgCO2/m² an **D** **i**

**REULLY**

**199 000 €** (honoraires charge vendeur)  
A VENDRE A REULLY (36) agréable maison en bon état comprenant au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée, séjour avec cheminée, une chambre avec salle d'eau, wc Au 1er étage pièce palier, 4 chambres, salle d'eau wc grenier aménageable, garage double et beau jardin arborée Coût annuel d'énergie de 1950 à 2700€ - année réf. 2021.\* RÉF MAÏS/766

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



**ST BENOIT DU SAULT 20 140 €**

**19 000 €** + honoraires de négociation :140 € soit 6 % charge acquéreur  
Maison comprenant : cuisine aménagée ouverte sur salle à manger Salon, 2 chambres, salle de bains, WC, grenier, jardin. Classe énergétique : non requis. RÉF STB/36/1060

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
immobilier.36010@notaires.fr



323 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

**ST BENOIT DU SAULT 111 300 €**

**105 000 €** + honoraires de négociation :6 300 € soit 6 % charge acquéreur  
Pavillon entièrement restauré avec jardin, proche commerces, 4 chambres, cuisine aménagée, Salle d'eau, WC, salon, salle à manger, garage, terrasse RÉF STB/36/1055

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
immobilier.36010@notaires.fr



460 kWh/m² an 126 kgCO2/m² an **G**

**ST GAULTIER 84 800 €**

**80 000 €** + honoraires de négociation :4 800 € soit 6 % charge acquéreur  
Au porte de la Brenne ce pavillon sur sous-sol surélevé comprenant entrée : cuisine avec débarras, séjour, wc, salle d'eau, deux chambres. Au sous-sol : atelier, local chaudière, débarras, cuisine d'été, wc et chambre. Jardin clos et arboré avec garage. Coût annuel d'énergie de 2218 à 3002€ - année réf. 2021.\* RÉF 037/2103

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



78 kWh/m² an 2 kgCO2/m² an **B** **i**

**ST GAULTIER**

**159 000 €** (honoraires charge vendeur)  
Pavillon élevé sous-sol entièrement rénové comprenant : véranda, entrée, salon, salle à manger, cuisine équipée et aménagée, salle d'eau, 2chambres, wc. Au sous-sol : 1chambre, cuisine d'été, garage avec coin atelier, chaufferie, débarras et une 2e véranda. Jardin avec cabanon. Coût annuel d'énergie de 451 à 611€ - année réf. 2021.\* RÉF 037/2462

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



167 kWh/m² an 51 kgCO2/m² an **E**

**ST GAULTIER**

**169 600 €** (honoraires charge vendeur)  
Pavillon sur sous-sol semi enterré comprenant au rdc : entrée, séjour ouvert sur une cuisine aménagée et équipée, lingerie, wc, salle d'eau, chambre. À l'étage palier :3 chambres, dressing. Au sous-sol : 1 pièce, garage, chaufferie, cave, buanderie. jardin clos, terrasse. Coût annuel d'énergie de 1927 à 2607€ - année réf. 2021.\* RÉF 037/1591

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



527 kWh/m² an 17 kgCO2/m² an **G**

**ST MARCEL 42 400 €**

**40 000 €** + honoraires de négociation :2 400 € soit 6 % charge acquéreur  
Maison comprenant :pièce de vie avec cuisine aménagée, chambre, salle de bains avec WC, bureau avec balcon, terrasse couverte, jardin. RÉF STM/36/1088

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
immobilier.36010@notaires.fr



306 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E** **i**

**VAL FOUZON**

**190 000 €** + honoraires de négociation :12 350 € soit 6,50 % charge acquéreur

Au calme, dans un hameau situé entre Chabris et Valençay, à 30 mn de St-Aignan, Longère rénovée avec minutie et goût, comprenant ; au rez-de-chaussée ; vaste entrée avec penderie, cuisine aménagée, arrière-cuisine, un séjour lumineux de 36 m² avec cheminée/insert. grande salle d'eau, un wc indépendant avec lavabo, une chambre, une buanderie/lingerie donnant accès à un garage et un studio indépendant de 30 m² composé d'une pièce de vie avec coin kitchenette et d'une salle d'eau/wc.À l'étage ; un vaste dortoir (divisible) de 45 m², et plus de 80 m² de grenier aménageable. A la suite ; un hangar à bois/garage de plus de 40 m². Autre dépendance comprenant un appentis/garage, un cellier, un atelier et abris outils de jardin. Jardin de plus de 4 000 m² entièrement clos et arboré. Coût annuel d'énergie de 2550 à 3510€.\* RÉF 021/1487

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



**202 350 €**



308 kWh/m² an 39 kgCO2/m² an **E** **i**

**VELLES**

**468 000 €** (honoraires charge vendeur)  
A VENDRE VELLES sortie sud de Châteauroux pavillon atypique de plain pied sur beau parc arboré de 2ha47ares, 140 m² habitable : séjour avec cheminée, cuisine A/E, bureau, 3 chambres, dépendances (2 garages, atelier, hangar 80m², 1 cabanon habitable 25m²) terrain constructible... Coût annuel d'énergie de 3310 à 4570€ - année réf. 2021.\* RÉF MAÏS/751

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



**bons de réduction & codes promo**





108 3 B i

**VALENCAY**  
**335 000 €** + honoraires de négociation : 21 775 € soit 6,50 % charge acquéreur

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> avec plan d'eau. Portail motorisé. Coût annuel d'énergie de 1356 à 1834€ - année réf. 2023.\* RÉF 021/1461

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



302 81 F i

**THEVET ST JULIEN**  
**84 800 €** + honoraires de négociation : 4 800 € soit 6 % charge acquéreur

Maison de bourg élevée sur cave pour partie. Cuisine aménagée, séjour, chambre, WC, salle d'eau. A l'étage: palier, deux chambres, WC-salle de bains. Petite véranda. Garage attenant, buanderie, dépendances. Terrain attenant. Coût annuel d'énergie de 3720 à 5070€ - année réf. 2021.\* RÉF 2413

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



DPE exempté i

**TERRAINS À BÂTIR**  
**LA CHATRE**  
**31 000 €** + honoraires de négociation : 3 000 € soit 10,71 % charge acquéreur

Un terrain à bâtir avec garage (permis de construire: 24m<sup>2</sup>) proche du centre ville. Réseaux à proximité. RÉF 2411

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

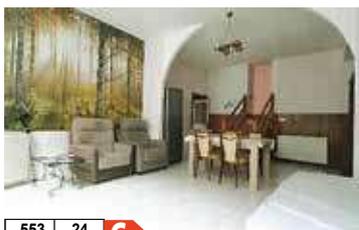


360 11 F i

**ST VALENTIN**  
**63 600 €** + honoraires de négociation : 3 600 € soit 6 % charge acquéreur

SAINT VALENTIN MAISON 4 PIECES 2 CHBRES GARAGE JARDIN Coût annuel d'énergie de 1632 à 2208€ - année réf. 2021.\* RÉF 11813/1312

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



553 24 G

**THENAY**  
**37 100 €** + honoraires de négociation : 2 100 € soit 6 % charge acquéreur

Maison tt confort comprenant : cave, cuisine, salle à manger, salon, chambre, salle d'eau, WC, garage, jardin. RÉF T/36/1086

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
 immobilier.36010@notaires.fr



302 81 F i

**MONTIERCHAUME**  
**43 000 €** + honoraires de négociation : 3 000 € soit 7,50 % charge acquéreur

MONTIERCHAUME 36 terrain à bâtir 1347 m<sup>2</sup> RÉF 11813/1146

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



223 38 D i

**MONTLUÇON**  
**48 600 €** + honoraires de négociation : 3 600 € soit 8 % charge acquéreur

A vendre à MONTLUÇON (Allier) 03, centre ville, bel appartement de 70 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage avec ascenseur, entrée, cuisine équipée, salle d'eau, wc, séjour sur balcon, une ou deux chambres, Huisseries DV, volets roulants électrique... Copropriété de 150 lots, 175€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1220 à 1700€ - année réf. 2024.\* RÉF LA/06

SCP RESLINGER et GUILLET  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
 reslingerguillet.03058@notaires.fr



141 28 C i

**ISSOUDUN**  
**158 100 €** + honoraires de négociation : 8 100 € soit 5,40 % charge acquéreur

A ISSOUDUN CENTRE Un ensemble immobilier composé de 2 maisons d'habitation GARAGES COUR Idéal investisseurs Coût annuel d'énergie de 932 à 1262€ - année réf. 2021.\* RÉF 11813/1307

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



25900 € + honoraires de négociation : 1500 € soit 6 % charge acquéreur

A vendre bel étang entretenu et clôturé comprenant une maisonnette de 20 m<sup>2</sup> composée d'une pièce avec poêle à bois, un hangar et un barbecue en pierre. RÉF 037/2246

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



293 64 E i

**MONTLUÇON**  
**116 600 €** + honoraires de négociation : 6 600 € soit 6 % charge acquéreur

A vendre à MONTLUÇON (Allier) 03, maison élevée sur cave d'une surface habitable de 135 m<sup>2</sup> sur deux niveaux (RC et 1<sup>er</sup> Et). Au 2<sup>e</sup> étage grenier aménageable. Huisseries PVC, chauffage GAZ. Terrain de 400 m<sup>2</sup>. Coût annuel d'énergie de 2450 à 3360€ - année réf. 2023.\* RÉF DAG/01

SCP RESLINGER et GUILLET  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
 reslingerguillet.03058@notaires.fr



114 3 C i

**MONTLUÇON**  
**185 000 €** + honoraires de négociation : 10 000 € soit 5,71 % charge acquéreur

A vendre à MONTLUÇON (Allier) 03, quartier Les Marais, maison entièrement rénovée de plain-pied avec véranda, cuisine équipée ouverte sur séjour, trois chambres, wc avec lave-main, salle de bain avec douche et baignoire. A l'extérieur cellier, garage, carport, dépendance. Ter... Coût annuel d'énergie de 914 à 1236€ - année réf. 2024.\* RÉF DE/02

SCP RESLINGER et GUILLET  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
 reslingerguillet.03058@notaires.fr



325 10 B i

**AINAY LE CHATEAU**  
**26 500 €** + honoraires de négociation : 1 500 € soit 6 % charge acquéreur

A vendre à AINAY LE CHATEAU immeuble de rapport comprenant deux appartements : - type F2 : une pièce principale, un salon, une chambre, une salle de bains + wc ( 70m<sup>2</sup> environ) soit 320.00 euros/mois - type F1 : une pièce principale, une chambre, une salle de douche/ WC ( 30m<sup>2</sup>)... Coût annuel d'énergie de 660 à 940€ - année réf. 2022.\* RÉF 18022/768

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



291 66 E i

**VIERSAT**  
**106 000 €** + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur

A vendre à VIERSAT (Creuse) 23, Maison élevée sur sous-sol comprenant cave, buanderie, chaufferie, garage, salle d'eau avec wc. Au 1<sup>er</sup> étage, cuisine, séjour, salle d'eau avec wc, deux chambres. Au 2<sup>e</sup> étage deux chambres, cabinet de toilette avec wc. A l'extérieur deux garage... Coût annuel d'énergie de 2910 à 4020€ - année réf. 2024.\* RÉF PEY/03

SCP RESLINGER et GUILLET  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
 reslingerguillet.03058@notaires.fr



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

Fermette : cuisine ouverte sur salle à manger Salon, 3 chambres, salle de bains, 2 WC, salle d'eau, grenier aménageable, jardin avec puits et dépendances. Classe énergétique : non requis RÉF C/87/1090

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
 immobilier.36010@notaires.fr

**AEB**  
LOCATION • VENTE

*Le bon outil au bon moment*

**LOCATION • VENTE**

**MATÉRIEL BTP • PRO ET PARTICULIERS**

**0 820 200 232**

Service 0,09 € / min  
+ prix appel

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

## **POUR TOUS VOS TRAVAUX PENSEZ AEB !**

JARDIN / TERRASSE / ÉLECTROPORATIFS  
MATÉRIELS ET CONSOMMABLES POUR LE BTP



**-15%**

**SUR UNE 1ÈRE  
LOCATION**

SUR PRÉSENTATION  
DE CE COUPON \*

**CONTACTEZ-NOUS PAR MAIL À [CONTACT@AEB-BRANGER.FR](mailto:CONTACT@AEB-BRANGER.FR)  
OU RETROUVEZ AEB DANS 18 AGENCES EN RÉGION CENTRE !**

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

\*Offre non-cumulable, valable jusqu'au 31/12/2024 sur la base du tarif PU Grand Public 2024





Maisons conformes RE2020

Classe  
énergétique **A**

\*\*\*  
Étude  
de projet  
**GRATUITE**

  
**NOMBREUX  
TERRAINS**

À VOUS  
PROPOSER



Assurance dommages  
ouvrage



Garantie de parfait  
achèvement

Une équipe à votre écoute  
**POUR VOTRE PROJET DE CONSTRUCTION**

2 AGENCES POUR VOUS ACCUEILLIR

8 rue Charles Durand - **18000 BOURGES**

☎ **02 48 50 26 25**

✉ [contact18@brunopetit.fr](mailto:contact18@brunopetit.fr)

360 avenue De La Châtre - **36000 CHATEAUROUX**

☎ **02 54 22 66 24**

✉ [accueil36@brunopetit.fr](mailto:accueil36@brunopetit.fr)