

# immonot

BERRY - NIVERNAIS

N° 419 - Mai/Juin 2025

Informations et annonces immobilières notariales

**Circuit des 36 HEURES IMMO**

**La vente qui bat des records !**



**PRÊT À TAUX ZÉRO 2025** Pour des projets plus accessibles

**LOCATION SAISONNIÈRE** Votre bien a du potentiel !

Gargillesse © Fabien

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

# . LEGS 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)



IMPRIMÉ  
sur du papier  
100% recyclé

# édito

## Sommaire

<b>FLASH INFO</b>	<b>4</b>
<b>MON NOTAIRE M'A DIT</b>	<b>6</b>
<b>MON PROJET</b>	
<b>Le PTZ 2025, pour des projets plus accessibles</b>	<b>8</b>
<b>DOSSIERS</b>	
<b>Circuit des 36 heures immo : la vente qui bat des records !</b>	<b>10</b>
<b>Location saisonnière, votre bien a du potentiel !</b>	<b>14</b>
<b>IMMOBILIER</b>	<b>18</b>
<b>VRAI/FAUX</b>	<b>20</b>
<b>PATRIMOINE</b>	<b>22</b>
<b>INFOGRAPHIE FRAIS D'ACQUISITION</b>	<b>23</b>

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

<b>Indre</b>	<b>25</b>
<b>Cher</b>	<b>30</b>
<b>Nièvre</b>	<b>34</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 **30 juin 2025**

## BIEN TAUX CHEZ VOUS !

Cette maison que vous espérez tant se rapproche à grands pas ! Si les derniers mois réservaient un parcours résidentiel un peu sinueux aux primo accédants, ce printemps 2025 ouvre la voie à de beaux projets !

La nouvelle trajectoire bien plus fluide pour arriver à sa nouvelle résidence découle de la loi de finances. L'accès au logement se trouve largement facilité avec le nouveau PTZ (prêt à taux zéro). Désormais, il emprunte toutes les routes de France pour trouver une propriété correspondant à chacun d'entre nous.

Le PTZ en vigueur depuis le premier avril 2025 autorise la construction d'une maison ou l'achat d'un logement neuf dans toutes les communes sur l'ensemble du territoire. Pour mémoire, la précédente édition limitait les projets aux grandes agglomérations, en zones tendues classées A ou B1. Avec ce PTZ qui peut financer jusqu'à 50 % du coût de votre projet dans le neuf, votre pouvoir d'achat fait un bond en avant ! Précisons que le montant du prêt accordé dépend de la situation du bien, de la composition du foyer, du niveau d'imposition des emprunteurs... notamment.

Rappelons que la piste du PTZ réservée aux primo-accédants peut aussi être empruntée si vous envisagez d'acheter un bien immobilier dans l'ancien. Il faut dans ce cas engager des travaux de rénovation énergétique à hauteur de 25 % du coût de l'opération.

Votre maison vous ouvre d'autant plus grandes ses portes que les taux d'intérêt continuent de baisser. Ils se situent désormais aux alentours de 3 % pour un emprunt sur 20 ans. Autant de signaux positifs qui vous indiquent que serez « bien taux chez vous »...

Pour des conseils personnalisés sur votre itinéraire de primo-accédant, consultez votre notaire qui vous guidera pour établir un plan de financement plus personnalisé selon votre situation familiale et patrimoniale.

Christophe Raffailac  
[craffailac@immonot.com](mailto:craffailac@immonot.com)  
Rédacteur en chef

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

Directeur de la publication François-Xavier DUNY Rédaction Christophe RAFFAILLAC - N. DUNY - M-C MÉMOIRE - S. SWIKLINSKI Graphisme S. ZILLI  
Maquette A. BOUCHAUD Publicité D. POUYADOUX [dpouyadoux@immonot.com](mailto:dpouyadoux@immonot.com) Tél. 05 55 73 80 63 Petites annonces M. MAGNEUX - [mmagneux@immonot.com](mailto:mmagneux@immonot.com)  
Tél. 05 55 73 80 34 Diffusion M-L. REY Tél. 05 55 73 80 58 Iconographie Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) Impression FABRÈGUE - 87500 ST YRIEIX  
Distribution S. DUPUY - DPD. Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués.

En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Citeo : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets, vous participez à la préservation de l'environnement. [www.citeo.com](http://www.citeo.com). Ne pas jeter sur la voie publique. Ce magazine et le site [immonot.com](http://immonot.com) sont certifiés qualité ISO 9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.





## IMPÔT DE PLUS-VALUE Soldes exceptionnels en 2025

Pour une fois, la vente d'un bien autre que la résidence principale n'entraîne pas une forte taxation. L'impôt de plus-value profite d'une réduction jusqu'à 85 %. À condition toutefois que l'acquéreur s'engage à construire plusieurs logements sur la parcelle, comme le prévoit la loi de finances 2025.

Cette réduction de 85 % s'applique pour la vente d'un bien dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, de démolition et reconstruction. La mesure vaut aussi pour la vente d'un terrain à bâtir ou d'un logement situé en zone tendue, avec un abattement de 60 %. Ces secteurs géographiques se trouvent dans le périmètre d'une Opération de revitalisation de territoire (ORT), ou bien au sein des zones A et B1, caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Dans un objectif de sobriété foncière, cet abattement fiscal se déclenche si l'acheteur construit plusieurs logements. Le bâtiment d'habitation collectif doit sortir de terre dans un délai de 4 ans. À défaut de respecter cette échéance, l'acheteur supporte une amende égale à 10 % du prix de vente.

De son côté, le vendeur profite dans tous les cas de la réduction de l'impôt sur la plus-value dans le cadre d'un compromis de vente signé devant notaire avant le 31 décembre 2025.

Source : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)



## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE *Contrôles plus transparents*

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) constitue un outil essentiel pour définir la qualité d'un bien au regard de sa consommation énergétique. Il peut s'accompagner d'importantes répercussions lorsqu'il

rend un logement indécemment attribuant une classe G. Consciente des enjeux pour les propriétaires, Valérie Létard, ministre chargée du Logement, déploie un plan d'action visant les DPE frauduleux. Elle vise une série de dix mesures

## LIVRETS MOINS GÉNÉREUX...

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2025, les taux des principaux livrets d'épargne réglementée en France subissent une baisse de leur rémunération, en raison du recul de l'inflation.

**Livret A** : le taux d'intérêt annuel passe de 3 % à 2,4 %, conformément à la formule de calcul réglementaire basée sur l'évolution des prix et des taux interbancaires.

**LLDS** : le livret de Développement Durable et Solidaire connaît la même évolution que le livret A, rétrogradant de 3 % à 2,4 %.

**LEP** : le livret d'Épargne Populaire voit sa rémunération peu impactée car elle se replie de 4 % à 3,5 %.

**PEL** : pour les nouveaux PEL ouverts en 2025, le taux brut est fixé à 1,75 %, contre 2,25 % en 2024.

Sources : [www.moneyvox.fr](http://www.moneyvox.fr)



## DÉBROUSSAILLEMENT Quel risque ?

Le débroussaillage consiste à réduire les matières végétales de toute nature (herbe, branchage, feuilles...) pour diminuer l'intensité des incendies et freiner leur propagation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les vendeurs et bailleurs d'un bien immobilier situé dans une zone soumise à une obligation légale de débroussaillage doivent en informer obligatoirement l'acheteur ou le locataire. Cette information doit avoir lieu dès l'annonce immobilière et être intégrée à l'état des risques.

Source : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

## Fiscalité

### LMNP MOINS ENSOLEILLÉ !

Les loueurs en meublé non professionnel (LMNP) perdent quelques étoiles fiscales !

Le régime très favorable dit « micro-BIC » appelé parfois « niche fiscale AirBnB » voit son seuil d'application fortement abaissé. Pour les meublés non classés, l'ancien abattement de 50 % dans la limite de 77 700 € passe à 30 % dans la limite de 15 000 € de revenus locatifs annuels.

La fiscalité n'est alors plus forfaitaire mais est établie suivant les normes comptables avec des amortissements du bien.

## Taux d'intérêt

### PENSEZ À RENÉGOCIER !

Avec un repli de 4 % à 3 % en moyenne en un an, cette baisse des taux d'intérêt offre l'opportunité aux emprunteurs de renégocier leur crédit. Rappelons qu'il faut un écart d'environ 1 % entre le taux du prêt initialement contracté et celui nouvellement signé pour réduire le coût du crédit.

### TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA  
Le 10/03/25

Durée	Taux moyen 3,19 % en février 3,22 % en janvier
15 ans	3,07 %
20 ans	3,06 %
25 ans	3,16 %

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



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 juqu'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

# + 10 %

Augmentation des cotisations en assurance vie par rapport à janvier 2024.

### GESTION DE L'EAU

## Faites le test

L'Ademe a mis en place un simulateur permettant d'évaluer votre consommation d'eau.

En 10 minutes, répondez à des questions sur votre mode de vie et le simulateur calculera ensuite :

- votre empreinte carbone (en CO2/an ;
- votre empreinte eau (en litres/jour).

En fonction du résultat, il vous donnera des conseils pour réduire votre impact. Faites le test sur : [nosgestesclimat.fr/?mtm\\_campaign=Relais%20campagne%20eau](https://nosgestesclimat.fr/?mtm_campaign=Relais%20campagne%20eau)

## INDIVISION SUCCESSORALE ET LOGEMENT

# Un projet de réforme

En 2021, 91 300 logements étaient vacants en France. Les logements en attente de règlement d'indivision successorale représentent une grande partie de ceux-ci. En effet, des indivisions successorales conflictuelles peuvent s'éterniser pendant des décennies, laissant des biens hérités inoccupés, impossibles à vendre ou à louer. Pour remédier à ce phénomène, une proposition de loi visant à simplifier la sortie de l'indivision successorale, a été votée à l'Assemblée nationale le 6 mars dernier. L'un des articles de ce texte vise à faciliter le partage des biens en indivision. Actuellement, un héritier opposé à la vente peut bloquer la procédure simplement en refusant d'y participer. Actuellement, selon l'article 815-5-1 du

Code civil, un tribunal peut autoriser la vente d'un bien indivis en cas de désaccord, à condition que les demandeurs détiennent au moins deux tiers des droits. La proposition de loi abaisse ce seuil à 50 %, permettant ainsi à un héritier détenant la moitié des parts d'obtenir la vente malgré l'opposition des autres. Il est prévu une expérimentation de cinq ans de cette « procédure d'accélération du partage judiciaire », déjà appliquée en Alsace-Moselle. Enfin, le texte prévoit aussi la création d'une base de données recensant les biens en état d'abandon, notamment ceux concernés par des procédures telles que la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste. À suivre...



**PRÊT  
IMMOBILIER  
& ASSURANCE  
EMPRUNTEUR**

UN BON TAUX  
OBTENU ET MON  
ASSURANCE  
BIEN NÉGOCIÉE  
C'EST DU PLUS  
POUR MON  
BUDGET



Obtention du meilleur taux  
Négociation des conditions  
Accompagnement sur le montage du dossier

**AGENCE CHÂTEAUX**  
**02 47 60 10 91**  
[contact-chateaux@lacentraledefinancement.fr](mailto:contact-chateaux@lacentraledefinancement.fr)

**AGENCE LOCHES**  
**02 47 91 27 00**  
[contact-loches@lacentraledefinancement.fr](mailto:contact-loches@lacentraledefinancement.fr)

La Centrale de Financement - SASU au capital de 5 000 €  
Siège social : 1 place du Général de Gaulle - 51000 LOCHES  
Tel : 02 46 85 80 75 - APE 6499B - Immatriculation ORIAS  
N° 20009218 - SIREN 515042322 - SIRET 51504232200010  
SIREN / SIRET N°51504232200010 RCS DE TOURS  
Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.  
Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

BDS&A LANGRIS - 03 26 10 21 16 - Photo : © Shutterstock



**La CENTRALE  
DE FINANCEMENT**  
*Le bon taux quand il faut.*



**Après une séparation ou un divorce, la pension alimentaire assure le bien-être des enfants en ajustant les contributions de chaque parent en fonction de leurs capacités financières. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous en dit plus sur ce sujet sensible au cœur des familles.**

# Pension alimentaire

## Entre devoir familial et règles de droit

### + 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

### QU'EST-CE QU'UNE PENSION ALIMENTAIRE ET DANS QUELLES SITUATIONS PEUT-ELLE ÊTRE DEMANDÉE ?

La pension alimentaire est une somme d'argent que l'un des parents doit verser à l'autre pour contribuer à l'entretien et à l'éducation des enfants après une séparation ou un divorce. Elle peut également être demandée pour un conjoint ou un parent dans le besoin. Les situations où elle peut être versée incluent principalement les cas de divorce, séparation de corps ou hors de tout mariage, si un des parents assume seul la charge financière des enfants. Il s'agit d'une obligation légale relative à l'autorité parentale et aux devoirs envers les enfants.

C'est l'article 373-2-2 du Code civil qui dispose que « la pension alimentaire peut être versée sous forme de prise en charge directe des frais exposés au profit de l'enfant. Le montant de la pension, ses modalités de versement et ses éventuelles adaptations peuvent être définis selon la situation familiale et les besoins spécifiques de l'enfant, ainsi que les ressources des parents. » C'est le juge aux affaires familiales qui en fixe le montant.

directement l'ex-conjoint pour tenter de trouver un accord amiable. Si cela ne fonctionne pas, le créancier peut engager des procédures judiciaires. Parmi elles, la voie de la saisie sur les salaires du débiteur, ou encore passer par l'Agence de recouvrement des impayés de pensions alimentaires (ARIPA) qui peut prendre en charge le recouvrement des sommes dues. C'est un organisme qui dépend de la Caisse d'allocations familiales (CAF). La CAF, avec son service d'intermédiation financière, collecte la pension alimentaire tous les mois auprès du parent qui paie la pension pour la reverser au parent qui doit la recevoir.

Attention, l'impayé de pension alimentaire peut aussi constituer un délit d'abandon de famille, sanctionné pénalement.

## 3

### PEUT-ON DÉDUIRE LA PENSION ALIMENTAIRE VERSÉE À UN ENFANT DE SES REVENUS ?

Effectivement, la pension alimentaire versée pour un enfant est déductible de votre revenu global de l'impôt sur le revenu, sous certaines conditions. Si votre enfant n'est pas à votre charge fiscalement, vous pouvez déduire la pension alimentaire que vous lui versez.

Précisons que pour la déclaration 2025 des revenus perçus en 2024, si votre enfant est majeur et célibataire, vous pouvez déduire vos dépenses dans la limite de 6 794 € par enfant.

Cette déduction est soumise à la justification des dépenses engagées et à la condition que votre enfant ne soit pas rattaché à votre foyer fiscal.

## 2

### QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE NON-PAIEMENT DE LA PENSION ALIMENTAIRE ?

En cas de non-paiement de la pension alimentaire, plusieurs recours existent pour le bénéficiaire. La première étape peut consister à contacter

# RECEL ET DÉTOURNEMENT D'HÉRITAGE...

## *Bien mal acquis ne profite jamais*



**L'argent ne fait pas le bonheur, il peut parfois diviser une famille ! Surtout lorsque surviennent des problèmes de succession. Recel successoral et détournement d'héritage peuvent venir entacher le bon déroulement des choses. Tenter de s'approprier indûment une part d'héritage peut coûter cher...**

par Marie-Christine Mémoire

### Sanctions

Si un héritier a dissimulé des avoirs ou influencé le défunt pour obtenir un avantage injustifié, il devra restituer ce qu'il a pris, indemniser les autres héritiers et peut même être privé de ses droits d'héritier.

Un testament ou une donation obtenus par manipulation peuvent également être annulés.

L'abus de faiblesse est puni de 3 ans de prison et 375 000 € d'amende. Si des documents ont été falsifiés, comme un testament ou des chèques, il peut s'agir d'une escroquerie, passible de 5 ans de prison et 375 000 € d'amende.

### UN HÉRITIER MAL INTENTIONNÉ

On entend souvent parler de recel de biens volés, mais peut-être plus rarement de recel successoral. Pourtant, cette pratique existe bel et bien et peut avoir de lourdes conséquences. Il s'agit d'un comportement frauduleux adopté par un héritier pour s'octroyer une part plus importante de l'héritage que celle à laquelle il a légalement droit. Le recel successoral n'a pas de définition précise dans la loi, mais il est bien reconnu par la jurisprudence et les spécialistes du droit des successions. Il se caractérise par la réunion de deux éléments essentiels :

- **un élément matériel** : il peut s'agir de la dissimulation d'un testament, de la non-déclaration de biens appartenant à la succession, du fait de passer sous silence une dette envers le défunt ou encore de la destruction d'un document pouvant affecter le partage des biens ;
- **un élément intentionnel** : l'héritier doit avoir agi avec la volonté délibérée de priver les autres cohéritiers d'une part de leur héritage. En d'autres termes, il doit y avoir une intention frauduleuse et non une simple erreur ou omission.

Seuls les héritiers et les créanciers de la succession peuvent engager une action pour recel successoral.

Cette action doit être intentée dans un délai de 5 ans à partir de l'ouverture de la succession. L'existence du recel successoral doit être démontrée par l'héritier qui se prétend lésé, ce qui implique pour lui l'obligation de rapporter la preuve, tant de l'élément matériel que de l'élément intentionnel du recel successoral.

### UN ABUS DE FAIBLESSE

Le détournement d'héritage (ou captation d'héritage) se traduit par des manœuvres frauduleuses de la part d'un tiers non héritier pour profiter de la vulnérabilité d'une personne (âge, maladie, faiblesse psychologique...) afin de s'approprier tout ou partie des biens de sa future succession. Pour y parvenir, divers moyens peuvent être utilisés : utilisation abusive d'une procuration bancaire, détournement de liquidités, souscription d'une assurance-vie, désignation comme légataire universel... Souvent, l'abus vient d'une personne de confiance : un ami proche, un voisin serviable ou encore une aide-ménagère (un peu trop) attentive. Certains signes peuvent alerter les héritiers en cas de détournement d'héritage et d'atteinte à leurs droits.

Par exemple, la présence de testaments contradictoires, des signatures falsifiées ou des documents incohérents ou encore des retraits d'argent suspects sur les comptes du défunt.

### À SAVOIR

Pour limiter les risques de détournement d'héritage, certains professionnels ne peuvent pas recevoir de dons ou d'héritage de la part d'un tiers. C'est le cas par exemple d'un médecin avec son patient, d'un tuteur avec la personne qu'il protège... Dans ces cas, la loi considère automatiquement qu'il y a un risque de « fraude » et aucune preuve ne peut être apportée pour prouver le contraire. En langage juridique on parle de « présomption irréfutable de captation d'héritage ».

# LE PTZ 2025

## Pour des projets plus accessibles



**Petite révolution dans le monde du Prêt à taux zéro (PTZ) ! Grâce à des critères d'attribution repensés, il va offrir de nouvelles perspectives à un plus grand nombre de candidats à l'accession à la propriété.**

par Marie-Christine Ménoire

**Le PTZ est un dispositif clé pour accéder à la propriété.** En 2025, ses conditions d'attribution évoluent afin de le rendre accessible à un plus grand nombre de ménages, tout en intégrant les spécificités régionales et les nouveaux défis écologiques.

### 30 ANS AU SERVICE DES PRIMO ACCÉDANTS

Créé en 1995, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) a gardé le même objectif : faciliter l'accession à la propriété pour un maximum de ménages. Au fil des années et des réformes, il permet toujours d'emprunter plusieurs milliers d'euros, sans avoir à payer d'intérêts sur la somme accordée. L'emprunteur rembourse uniquement le capital, sans coût supplémentaire lié aux intérêts ou au traitement de dossier. Pour prétendre au PTZ, il est essentiel de passer par une banque ou un établissement financier signataire d'une

convention avec l'État et de réunir plusieurs conditions :

- être un primo-accédant ;
- avoir des revenus n'excédant pas un plafond qui varie selon la taille du foyer et la localisation du logement ;
- acheter une résidence principale ;
- associer le PTZ à un prêt classique (prêt immobilier traditionnel, prêt d'accession sociale, prêt épargne logement, prêt action logement).

### 45 900

Nombre de PTZ accordés en 2024. 25 000 d'entre eux ont permis l'achat d'un logement neuf, 17 000 ont été souscrits pour des logements anciens et 3 900 ont bénéficié aux acquisitions en HLM.

Source : ministère chargé du Logement

### UN PRÊT

#### QUI NE MANQUE PAS D'INTÉRÊT

Contrairement à ce que pourrait faire croire son nom, le PTZ a plus d'un atout :

- l'absence d'intérêts réduit significativement le coût global du prêt immobilier, rendant l'accession à la propriété plus abordable pour les ménages qui, autrement, n'auraient pas les moyens de financer un tel achat ;
- le PTZ est assimilable à un apport. De ce fait il diminue le montant à emprunter auprès des banques, facilitant l'acceptation des demandes de prêt ;
- en fixant différents montants et plafonds de revenus selon les régions, le PTZ prend en compte les disparités économiques, aidant là



QUOTITÉ DU PTZ					
TRANCHE	ZONE A ET A BIS	Zone B1	Zone B2	ZONE C	QUOTITÉ DU PTZ
1	≤ 25 000 €	+ 21 500 €	+ 18 000 €	+ 5 000 €	50 %
2	+ 31 000 €	+ 26 000 €	+ 22 500 €	+ 19 500 €	40 %
3	+ 37 000 €	+ 30 000 €	+ 27 000 €	+ 24 000 €	40 %
4	+ 49 000 €	+ 34 500 €	+ 31 500 €	+ 28 500 €	20 %

où les besoins immobiliers sont les plus pressants ;

■ pour les familles qui s'agrandissent ou les personnes en pleine mutation professionnelle, le PTZ peut permettre de gagner en mobilité. Il facilite la mutation vers des zones plus dynamiques ou mieux adaptées aux besoins familiaux ou professionnels.

### MONTANT ET REMBOURSEMENT

Son montant pouvant atteindre jusqu'à 50 % de l'acquisition varie selon plusieurs critères :

- le coût total de l'opération, plafonné en fonction de la zone et du nombre d'occupants du logement ;
- le montant du revenu fiscal de référence (RFR) en N-2 ;
- la tranche de revenus à laquelle appartient l'emprunteur.

Le délai et les conditions de remboursement du PTZ dépendent de :

- la composition de votre foyer fiscal ;
- les ressources de l'ensemble des personnes occupant le logement ;
- la composition de votre foyer fiscal ;
- la localisation de votre logement.

Le PTZ est accordé pour une durée maximale de 25 ans. Son remboursement peut être différé de 15 ans au maximum (sous conditions), c'est-à-dire que vous ne paierez aucune mensualité sur votre PTZ durant cette période. Le PTZ peut être remboursé en une seule période ou en deux périodes, s'il y a un différé de remboursement (durant la période 1, celle du différé, vous ne remboursez pas votre PTZ).

### UN PÉRIMÈTRE ÉLARGI EN 2025

La réforme va permettre au PTZ d'être plus accessible et mieux adapté aux réalités du marché immobilier et aux besoins des ménages. L'élargissement du PTZ devrait permettre de financer environ 30 000 nouvelles habitations. À compter du 1<sup>er</sup> avril 2025, il devient accessible sur l'ensemble du territoire à tous les logements neufs, qu'ils soient individuels ou collectifs. « Une mesure décisive pour relancer la construction et permettre à davantage de ménages modestes d'accéder à la propriété » dit le ministère du Logement.

### DÉFINITION

Le statut de primo-accédant s'applique à ceux qui achètent un bien - neuf ou ancien - pour la toute première fois, sans avoir été propriétaires de leur résidence principale durant les deux dernières années. Néanmoins, cette situation n'empêche pas de détenir une résidence secondaire.

PLAFONDS DE RESSOURCES				
Personnes occupant le logement	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	49 000 €	34 500 €	31 500 €	28 500 €
2	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
À partir de 8	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

PLAFOND DU PTZ				
COMPOSITION DU FOYER	ZONE A ET A BIS	Zone B1	Zone B2	ZONE C
1 PERS	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 PERS	225 000 €	202 500 €	165 000 €	150 000 €
3 PERS	270 000 €	243 000 €	198 000 €	180 000 €
4 PERS	315 000 €	283 500 €	231 000 €	210 000 €
5 PERS ET +	360 000 €	324 000 €	264 000 €	240 000 €

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

**CRÉDIT IMMOBILIER**

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

**RACHAT DE CRÉDITS**

- Locataires
- Propriétaires

**PARTICULIERS ET PROFESSIONNELS**

ACCÉDEZ À VOS ENVIES !

65 av d'Argenton 36000 CHATEAUROUX Tél. 02 54 07 38 95  
[www.cbconseil.com](http://www.cbconseil.com)

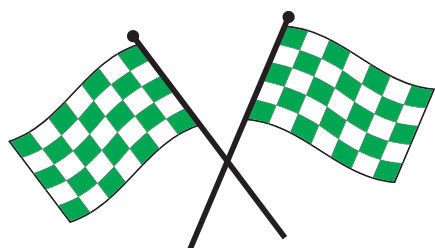


## Circuit des 36 HEURES IMMO

*La vente qui bat des records !*

**Embarquez pour une vente immobilière inédite avec la plateforme 36 heures immo ! Vous allez signer des performances de haut niveau grâce aux enchères en ligne. Il ne reste plus qu'à donner le top départ d'une course où les acquéreurs donnent le meilleur pour remporter votre bien !**

par Christophe Raffailac



**À SAVOIR**  
Retrouvez des centaines d'offres immobilières sur le site [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com)



**Avec 36 heures immo, il ne vous reste plus qu'à agiter le drapeau vert qui donne le départ de la vente immobilière aux enchères !** Au signal, le chrono des 36 heures est déclenché pour laisser la piste libre aux acquéreurs. Confortablement installés dans leur fauteuil, ils disposent des informations nécessaires sur leur écran pour enchaîner les offres de prix avec vélocité. En effet, ils savent que le règlement permet au meilleur offrant de remporter le bien proposé dans cette vente interactive.

De votre côté, vous venez d'organiser, en lien avec votre notaire, la qualification des acquéreurs pressentis pour se lancer dans ce parcours immobilier.

Sélectionnés sur leur capacité de financement, ils se voient remettre un numéro d'agrément qui leur ouvre les portes de leur espace personnel sur la plateforme [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com).

Au préalable, la prise de contact avec les acquéreurs s'est déroulée à l'occasion de journées portes ouvertes organisées pour présenter votre bien immobilier. Des séances particulièrement intéressantes pour que votre maison ou votre appartement dévoile tous ses atouts... et ses éventuels défauts !

Des caractéristiques que votre notaire a pris soin de bien identifier pour fixer la « première offre possible ». Un prix qui se veut attractif afin d'inciter les acquéreurs à se livrer à une belle compétition dans le but d'atteindre la meilleure valorisation. À chaque clic pour reprendre la tête, l'acheteur ajoute le montant du pas d'enchères !

Il ne vous reste plus qu'à vivre intensément cette transaction qui réserve beaucoup de suspense ! Elle se conclut le plus souvent par des chiffres records lorsque le drapeau à damiers signale la fin de la vente en ligne.

« CONFORTABLEMENT INSTALLÉS  
DANS LEUR FAUTEUIL,  
LES ACHETEURS DISPOSENT DES  
INFORMATIONS NÉCESSAIRES SUR  
LEUR ÉCRAN POUR ENCHAÎNER LES  
OFFRES DE PRIX AVEC VÉLOCITÉ ».

#### **UNE PLATEFORME 36 HEURES IMMO ULTRA PERFORMANTE !**

La plateforme [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com) profite des dernières avancées techniques en matière d'enchères en ligne sans sacrifier à la sécurité juridique.

Le notaire pilote depuis l'évaluation du bien jusqu'à la rédaction du compromis de vente et la signature de l'acte, pour réaliser la transaction en 4 à 6 semaines en moyenne !

#### **■ 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.**

## COMMUNICATION

### *Une bonne visibilité*

Avec la plateforme [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com), vous empruntez un parcours qui vous permet d'aller droit au but pour vendre votre bien immobilier. En effet, l'annonce figure sur des supports de communication spécialisés - comme les sites immo not, SeLoger, Leboncoin, les magazines Notaires... qui permettent de cibler un potentiel d'acquéreurs des plus motivés pour participer à la compétition à l'occasion de ces enchères en ligne.

Pour réunir un plateau d'acheteurs de qualité, il convient d'afficher des arguments convaincants au sujet du bien qui se vend. Cela repose sur un prix de départ alléchant pour inciter les participants à tout donner !

Cet appât du gain repose en effet sur un prix étudié que le notaire prend soin de déterminer, toujours en accord avec le vendeur.

.../

.../

Un prix décoté d'environ 10 % qui résulte de l'évaluation réalisée par le notaire et tenant compte de sa bonne connaissance du marché immobilier local. Cependant, le notaire propose aussi de fixer un « prix de réserve », valeur minimale à atteindre pour que la vente puisse se concrétiser. Dans cette logique, la signature d'un mandat exclusif de vente de courte durée (de 4 à 6 semaines) avec le propriétaire vendeur vient officialiser l'enclenchement de cette vente 36 heures immo.

## MISE EN RELATION

### *Excellente connectivité*

Le système « 36 heures immo » se caractérise par sa capacité à interagir avec tous les candidats acquéreurs. Les informations relatives aux visites, première offre possible, pas d'enchères... figurent dans l'annonce immobilière. Elles permettent de vivre cette expérience interactive intensément, tant du côté du vendeur que dans le camp des acheteurs concernés.

Pour une parfaite mise en condition, les intéressés se voient invités à participer à une journée « portes ouvertes » destinée à présenter le bien immobilier. Un moment d'échange privilégié pour le visiter et se familiariser avec le dispositif 36 heures immo. À cette occasion, le notaire et son négociateur donnent un maximum d'informations sur les caractéristiques de la maison ou de l'appartement à vendre. Ils mettent aussi ce moment à profit pour effectuer un briefing sur le déroulement de la vente interactive qui exige de respecter quelques règles de conduite...

Parmi les conditions à vérifier pour participer à la vente 36 heures immo, soulignons l'examen du plan de financement des acquéreurs. Ces derniers sont invités à présenter une simulation bancaire qui atteste de leur capacité à financer le bien. Une fois ce paramètre vérifié, le notaire délivre aux acheteurs intéressés un numéro d'agrément. Il s'agit d'une habilitation pour accéder à leur espace personnel sur la plateforme 36h-immo.com afin de participer aux enchères en ligne.

### ÉTAPES POUR VENDRE AVEC 36 HEURES IMMO

- 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.**



## NÉGOCIATION

### *Place à la vélocité*

Vous voilà arrivés à une étape décisive de la vente interactive puisqu'elle correspond au début des offres en ligne programmées pour durer 36 heures. Les acheteurs participants attendent ce moment avec impatience pour propulser avec passion leurs propositions de prix vers les sommets !

Une fois le compte à rebours des 36 heures déclenché, les acquéreurs peuvent afficher leurs prétentions pour se positionner. Vente interactive oblige, les offres s'effectuent en ligne comme dans une salle de vente virtuelle. Chaque enchère apparaît à l'écran publiquement et s'incrémente, à chaque clic, du montant du pas d'offre. Pleinement associé à la vente par écran interposé, le vendeur assiste aux premières prises de position qui vont réserver pas mal de sensations ! Quel étonnement lorsque le compteur « prix » des 36 heures immo s'emballa au fil des offres qui défilent ! Le cap du « prix de réserve » vient d'être franchi allègrement et la vente donne lieu à des successions d'offres qui donnent le vertige ! Le vendeur fait ses comptes et constate que la vente s'oriente vers un prix record...

## VALORISATION

### *Record de budget*

À l'arrêt du compteur des 36 heures, une valeur inespérée s'affiche sur les ordinateurs. Le prix atteint au moment de la dernière offre montre toute la puissance de la vente 36 heures immo. Le bien vient de signer une vraie performance sur son marché eu égard au montant de la première offre possible. Le prix peut dépasser de 50 % ou plus cette valeur !

Le propriétaire constate avec une grande satisfaction cette proposition de prix qui fait sensation ! Cependant, il garde la tête froide car il dispose d'un temps de réflexion pour désigner le vainqueur.

Faut-il céder à la tentation d'une offre de prix très bien valorisée ou bien préférer la solution d'un plan de financement mieux préparé... Chacun jugera selon sa sensibilité mais, dans tous les cas, le propriétaire vendeur garde la main pour décider.



## TRANSACTION

### *Priorité à la sécurité*

L'efficacité du dispositif 36 heures immo ne doit en aucun cas nuire à la qualité de la transaction. Qu'il s'agisse de la fiabilité technique de la plateforme [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com) et de la sécurité juridique de la transaction, les conditions se trouvent réunies pour passer la ligne d'arrivée avec succès !

Une fois l'acquéreur désigné, le notaire se charge de finaliser la vente interactive en procédant à la rédaction du compromis de vente. À l'instar d'une transaction classique, il s'assure que tous les paramètres au plan des autorisations de travaux, des charges de copropriété, de l'enregistrement des servitudes... permettent de préparer l'acte de vente conformément aux règles qui s'appliquent. Il en profite aussi pour réunir les différents rapports qui servent à constituer le DDT (dossier de diagnostic technique).

Dans ces conditions, le notaire prépare le compromis de vente qui fixe les bases de l'acte authentique qui vient officialiser la transaction.

### **BIEN D'EXCEPTION À 28 000 000 D'EUROS !**

Pour la vente d'un bien d'exception, il faut un maximum d'attentions... La plateforme 36 heures immo réserve des services exclusifs ! Communication soignée, mise en relation privilégiée et négociation connectée ouvrent les portes de l'immobilier de luxe. Les enchères en ligne définissent de nouveaux standards pour les biens inestimables !

- Suivez la vente de cette propriété d'exception située sur la Côte d'Azur dans la prestigieuse baie des Canoubiers à Saint-Tropez sur : [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com)



Pour aboutir à cette vente parfaitement pilotée par la plateforme 36h-immo en lien avec le notaire, des équipes de techniciens veillent en permanence à toutes ses fonctionnalités.

Autant de moyens mobilisés pour que la transaction 36 heures immo se déroule dans un délai record de 4 semaines. Voilà un circuit de vente qui procure de belles émotions et génère de la satisfaction.

À vous d'embarquer aux côtés de votre notaire qui va vous piloter en direction d'un acquéreur naturellement désigné « vainqueur » !





# Location saisonnière

*Votre bien a du potentiel !*

**Transformer un bien immobilier en source de revenus grâce à la location saisonnière est une opportunité qui séduit de nombreux investisseurs. Avec des réservations régulières, des loyers attractifs et la liberté de disposer de son logement selon ses envies, cette formule a de quoi faire rêver.**

par Marie-Christine Mémoire



**La location saisonnière offre de belles opportunités. Plus souple qu'une location classique, elle permet d'adapter les séjours à la demande et d'augmenter la rentabilité, à condition de bien maîtriser son organisation.**

Pour en tirer le meilleur parti, il est essentiel de bien maîtriser la gestion de son bien, d'anticiper les attentes des voyageurs et de s'adapter aux évolutions réglementaires... De l'emplacement au prix, en passant par la fiscalité et la réglementation, chaque détail compte pour faire de cette aventure un véritable succès.

## EMPLACEMENT, PLANIFICATION, PRIX

### *Le trio gagnant*

On ne le dira jamais assez : en immobilier, tout est une question d'emplacement. Vous pouvez avoir l'appartement le plus cosy du monde, s'il est situé au fin fond de nulle part, votre taux de remplissage risque de faire grise mine.

À l'inverse, un studio, même sans prétention, en plein centre d'une grande ville ou proche d'un lieu touristique affichera complet tout au long de l'année. Il faut aussi savoir s'adapter à la demande. Une location en bord de mer fera le plein en juillet-août, mais en novembre, elle risque de se transformer en désert locatif. Certains propriétaires compensent ce phénomène en baissant les prix en basse saison, en visant les professionnels en déplacement ou en proposant des réductions pour les longs séjours.

Il faut dire que fixer le bon tarif de location est tout un art. Trop bas, vous sous-exploitez votre bien. Trop haut, vous risquez de voir les réservations fondre comme neige au soleil. L'ajustement des tarifs est un autre levier de rentabilité. Il ne suffit pas de fixer un prix au hasard. Il faut analyser la concurrence, faire une « étude de marché », s'adapter aux saisons et aux événements locaux...

## L'ORGANISATION

### *Pour une rentabilité assurée*

Entre l'entretien du logement, la gestion des réservations et la satisfaction des voyageurs, chaque détail compte. Le ménage, par exemple, ne peut pas être négligé. Un logement impeccable est une condition sine qua non pour obtenir de

### FAUT-IL SE LANCER EN 2025 ?

La location saisonnière reste un beau projet, à condition d'être bien préparé. Entre la gestion des voyageurs, l'entretien du logement et les obligations administratives et fiscales, il s'agit d'une activité à part entière. Pour maximiser ses gains, mieux vaut bien choisir son emplacement, optimiser la gestion de son bien et rester vigilant face à l'évolution des règles. Les villes touristiques restent des valeurs sûres, mais la campagne et les zones rurales offrent aussi des opportunités intéressantes. Au final, la location saisonnière peut être un excellent investissement, à condition d'y consacrer du temps et de s'adapter aux exigences du marché. Car, comme toujours en immobilier, la rentabilité ne se décrète pas... elle se construit.

bonnes notes et ainsi rester bien classé sur les plateformes. Un bon classement signifie plus de visibilité, donc plus de réservations. À l'inverse, une seule mauvaise expérience peut faire chuter un logement dans les abysses des classements et compromettre sa rentabilité. L'organisation doit être sans faille : nettoyage rapide et efficace entre deux séjours, remise des clés fluide, réponse instantanée aux messages des locataires. Certains propriétaires préfèrent déléguer ces tâches à des services de conciergerie. Une autre alternative consiste à automatiser la gestion avec des boîtes à clés sécurisées et utiliser des applications qui facilitent la communication avec les voyageurs.

La gestion de ces derniers demande aussi de la disponibilité. Répondre rapidement aux messages, régler les petits incidents du quotidien, donner des conseils sur les bonnes adresses du quartier... L'hospitalité fera toute la différence. Un propriétaire réactif et attentif à ses locataires récoltera des avis positifs, attirera plus de réservations et pourra pratiquer des tarifs plus élevés.

.../

**RENTABILISEZ VOTRE BIEN**  
*tout en vous déchargeant de la gestion quotidienne*



**CONCIERGERIE**  
ACCUEIL ENCHANTÉ

**CONFIEZ-NOUS VOTRE LOGEMENT, ON S'OCCUPE DU RESTE !**

- ◆ Rédaction et diffusion d'annonces
- ◆ Réservations et accueil des voyageurs
- ◆ Suivi des plannings et assistance voyageurs 7j/7
- ◆ Optimisation des revenus et ajustement tarifaire
- ◆ Coordination du ménage et linge avec des prestataires de confiance
- ◆ Suivi qualité et accompagnement personnalisé des propriétaires...

Basés à Saint-Marcel (36200), nous vous accompagnons dans la gestion de vos locations saisonnières.

Nous couvrons un large territoire englobant le Parc naturel de la Brenne, la Vallée de la Creuse et le Pays de George Sand.



Contactez-nous !

Thomas & Maude

☎ 06 66 43 69 57

contact@accueilenchante.fr

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

.../



## CHAMBRES D'HÔTES ET GÎTES

### *Une alternative intéressante*

Face aux contraintes de la location saisonnière classique, certains investisseurs préféreront se tourner vers un modèle plus structuré : les gîtes et chambres d'hôtes. Moins soumis aux aléas des plateformes numériques et aux fluctuations du marché, ils permettent de fidéliser une clientèle et d'assurer des revenus plus réguliers. Un gîte, contrairement à un logement loué sur Airbnb, fonctionne sur des séjours généralement plus longs. Il s'adresse à des vacanciers recherchant un cadre spécifique, comme la campagne ou la montagne et propose souvent des équipements supplémentaires (piscine, barbecue, terrain de jeux...). Ce modèle attire des voyageurs qui planifient leurs séjours bien à l'avance, ce qui réduit les périodes creuses et facilite l'anticipation des revenus. Les chambres d'hôtes, quant à elles, impliquent un contact plus direct avec les voyageurs. Contrairement

### OFFREZ-VOUS LES SERVICES D'UNE CONCIERGERIE

Faire appel à une conciergerie pour une location saisonnière, c'est s'assurer une gestion sans contrainte tout en optimisant ses revenus. Ces professionnels prennent en charge l'ensemble des tâches, de la gestion des réservations à l'accueil des voyageurs, en passant par le ménage et l'entretien du logement. En plus de soulager le propriétaire des obligations logistiques, certaines conciergeries assurent aussi la gestion administrative, comme l'enregistrement du bien ou le versement de la taxe de séjour. En cas de problème, elles disposent d'un réseau de prestataires capables d'intervenir rapidement. Avec un service clé en main, la conciergerie permet ainsi de tirer le meilleur parti de la location saisonnière, en assurant une expérience haut de gamme aux voyageurs tout en offrant une tranquillité d'esprit au propriétaire.

à un appartement loué en toute autonomie, elles nécessitent une interaction quotidienne, notamment pour le petit-déjeuner. Gîtes et chambres d'hôtes offrent une plus grande stabilité financière, car ils reposent souvent sur une clientèle régulière et un bouche-à-oreille efficace.

## LE FISC

### *L'invité surprise*

Si les revenus de la location saisonnière font rêver, ils attirent aussi l'attention du fisc. En 2025, les règles se durcissent. Le régime fiscal applicable dépend des revenus générés et de la fréquence de location. Les propriétaires percevant moins de 77 700 € par an en loyers peuvent bénéficier du régime micro-BIC, qui offre un abattement de 50 % sur les revenus déclarés.

En revanche, ceux qui dépassent le seuil des 23 000 € annuels et dont les revenus locatifs représentent une part significative de leurs revenus totaux doivent s'affilier à l'Urssaf en tant que loueurs en meublé professionnels (LMP), ce qui implique le paiement de cotisations sociales.

Pour déterminer le régime fiscal le plus adapté à votre situation, il faut prendre en compte plusieurs éléments :

- le montant des revenus locatifs annuels : s'ils sont inférieurs à 15 000 €, le régime du micro-BIC peut être avantageux grâce à un abattement forfaitaire de 30 % ;
- les charges et dépenses : si vous engagez des dépenses significatives liées à la location (entretien, réparations...), le régime réel peut être plus intéressant, car il permet de les déduire de vos revenus locatifs ;
- la durée de location : pour des locations de courte durée, le régime du micro-BIC offre une gestion simplifiée.

## SOYEZ EN RÈGLE

### *De nouvelles conditions à connaître*

Depuis le début de l'année, la réglementation des locations saisonnières connaît plusieurs évolutions notables, notamment en matière énergétique et administrative. Ces mesures visent à mieux encadrer le marché des locations saisonnières, à protéger l'accès au loge-



ment pour les résidents permanents et à répondre aux enjeux environnementaux.

Plus précisément :

- dans certaines communes, transformer un logement d'habitation en meublé de tourisme nécessite une autorisation préalable. Désormais, pour obtenir cette autorisation de changement d'usage, les biens situés en zone tendue devront répondre à des critères minimaux de performance énergétique. Ils devront être au moins classés F dès 2025, puis E en 2028. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, seuls les logements classés entre A et D pourront être loués en meublé de tourisme, à l'exception des résidences principales des propriétaires.

Les maires pourront exiger la présentation d'un DPE valide et sanctionner tout retard par une amende de 100 € par jour. En cas de non-respect des critères de décence énergétique, une amende administrative pouvant atteindre 5 000 € pourra être appliquée ;

- les communes ont désormais la possibilité de réduire la durée maximale de location des résidences principales à des touristes à 90 jours par an, contre 120 jours auparavant ;

- les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent désormais inclure des zones réservées aux résidences principales et fixer des quotas d'autorisations pour les meublés de tourisme. Deux nouvelles amendes administratives seront prévues : 10 000 € pour défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme et 20 000 € en cas de fausse déclaration ou de faux numéro d'enregistrement ;

- tout copropriétaire se déclarant en mairie comme loueur de meublé de tourisme doit en informer le syndic. Cette démarche garantit la transparence au sein de l'immeuble et permet au syndic de vérifier la conformité avec le règlement de copropriété. Elle contribue aussi à prévenir d'éventuels conflits entre résidents, en particulier si des nuisances ou des allées et venues fréquentes sont constatées.

Enfin, cette information facilite la gestion de l'immeuble et permet d'anticiper d'éventuelles décisions collectives sur la location saisonnière en assemblée générale ;

Fiscalité 2025 des locations saisonnières			
	Seuil abattement forfaitaire	Régime réel au-delà du seuil	Taxation de la plus-value
Chambre d'hôtes	50 % jusqu'à 77 700 €/an	oui	Réintégration des amortissements
Meublés de tourisme classés	50 % jusqu'à 77 700 €/an	oui	Réintégration des amortissements
Meublés de tourisme non classés	30 % jusqu'à 15 000 €/an	oui	Réintégration des amortissements

- désormais, les nouveaux règlements de copropriété devront préciser clairement s'ils autorisent ou interdisent la location en meublé de tourisme.

Dans les copropriétés où un règlement est déjà en place, une modification pourra être adoptée à la majorité de l'article 26 (c'est-à-dire par les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix) pour interdire ce

type de location. Jusqu'à présent, une telle décision nécessitait l'unanimité. Toutefois, cette interdiction ne pourra pas s'appliquer à un logement constituant la résidence principale du loueur et ne sera valable que si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots destinés à un usage d'habitation.

**OUI POUR OUVRIR UN GÎTE**

**Dites OUI à toutes vos envies**  
Vous avez le projet d'ouvrir un Gîte ou une chambre d'hôtes ? Nos experts sont là pour vous accompagner !

**Ouvert 7 jours sur 7 de 9h à 20h**  
 09 78 35 01 67 ou [contact@chambres-gites-de-france.com](mailto:contact@chambres-gites-de-france.com)

[www.gites-de-france.com](http://www.gites-de-france.com)

**MARQUE PRÉFÉRÉE de l'Assemblée**

# URBANISME

## Construisez dans les règles de l'art



**Votre projet de construction ou rénovation requiert certaines autorisations. Pour respecter la réglementation, votre notaire vous livre les bons outils juridiques et urbanistiques.**

par Christophe Raffailac

**Les chantiers bien menés dépendent aussi des autorisations accordées.** Qu'il s'agisse de faire bâtir, agrandir, construire ou lotir, il faut disposer en priorité des bons outils au plan administratif. Déclaration préalable de travaux, permis de construire ou de lotir, certificat d'urbanisme, autant de visas des collectivités locales qui ouvrent la porte à de nombreux projets.

### PERMIS DE CONSTRUIRE

*Pour les grands travaux*

Indispensable pour les projets d'envergure, le permis de construire s'impose notamment pour la construction d'une maison individuelle, mais aussi certains agrandissements. Par exemple, une extension de plus de 40 m<sup>2</sup> en

zone urbaine (ou 20 m<sup>2</sup> ailleurs) nécessite ce précieux sésame. Une transformation qui implique un changement de destination du bien, comme l'aménagement d'une ancienne grange en logement, réclame aussi cette autorisation administrative. De plus, toute modification significative de la façade ou des structures porteuses impose aussi de passer par cette étape. Par exemple, l'aménagement d'une véranda, d'un garage ou d'une dépendance de plus de 20 m<sup>2</sup> entre dans ce cas de figure.

L'obtention du permis de construire repose sur la constitution d'un dossier détaillé à déposer en mairie. Ce dernier comprend notamment les plans de construction et le descriptif du projet. Une fois la demande soumise, l'administration dispose d'un délai de deux à trois mois pour rendre son verdict.

**Comment l'obtenir ? La demande se fait en mairie, accompagnée d'un dossier détaillant les plans du projet. Après dépôt, l'instruction prend généralement deux mois pour une maison individuelle.**

### DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

*Pour les projets plus légers*

Pour des travaux plus modestes, une simple déclaration préalable suffit. Il s'agit des extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> en zone urbaine, 20 m<sup>2</sup> hors zone urbaine, des modifications de façade en secteur protégé ou encore de la construction d'une piscine de moins de 100 m<sup>2</sup> non couverte. De même, certains aménagements extérieurs, comme l'installation d'une clôture dans une zone réglementée, entrent dans ce cadre.

Moins exigeante que le permis de construire, cette déclaration doit néanmoins être déposée en mairie et faire l'objet d'une validation, généralement sous un mois. Elle permet aux autorités de vérifier que le projet respecte bien les règles locales d'urbanisme avant d'être engagé.

**Comment la demander ? Un dossier simplifié doit être déposé en mairie pour un accord généralement donné sous un mois.**

### À savoir...

Le dépôt du dossier de permis de construire peut s'effectuer par voie dématérialisée selon les dispositions prises par la commune ou sur un formulaire papier. Rendez-vous sur le site : <https://demarches.service-public.fr/> via FranceConnect.

## CERTIFICAT D'URBANISME

*Décor bien planté !*

Avant même d'envisager une construction, il s'avère opportun de demander un certificat d'urbanisme. Ce document ne constitue pas une autorisation de construire mais un précieux outil d'information. Il permet de connaître les règles applicables à un terrain et d'évaluer la faisabilité d'un projet immobilier.

Précisons qu'il en existe deux types :

- **Le certificat d'urbanisme d'information** renseigne sur les servitudes, les taxes d'aménagement et les normes d'urbanisme en vigueur sur une parcelle donnée.
- **Le certificat d'urbanisme opérationnel** va plus loin en indiquant si un projet précis peut être réalisé sur le terrain concerné. Cette démarche permet d'éviter toute mauvaise surprise avant l'acquisition d'une parcelle ou la réalisation de travaux.

**Quelle procédure ? La demande s'effectue en mairie avec un formulaire Cerfa et un plan de situation du terrain, pour une réponse généralement donnée sous deux mois.**

## CONSEIL !

Pour éviter les mauvaises surprises, il est essentiel de bien anticiper les démarches et de se renseigner auprès de son notaire ou de la mairie avant d'entamer tout projet immobilier. Chaque autorisation a ses spécificités, mais toutes ont un point commun : elles garantissent la sécurité et la conformité des constructions.

## PERMIS D'AMÉNAGER

*La voie d'accès au terrain*

Lorsqu'un propriétaire souhaite diviser une parcelle en plusieurs lots constructibles, le permis d'aménager devient incontournable. Il s'impose lors de la réalisation de lotissements qui nécessitent la création de voies d'accès, d'espaces verts ou d'équipements publics. Il convient tout d'abord de se renseigner auprès de la mairie pour savoir si le projet se situe dans un secteur protégé, car les règles y sont différentes.

La demande de permis d'aménager implique une étude approfondie et la présentation d'un dossier détaillant l'ensemble du projet, y compris ses impacts sur l'environnement.

Son instruction peut prendre plusieurs mois, car les collectivités doivent s'assurer que l'aménagement envisagé respecte les contraintes locales et l'équilibre urbain.

**Quelles démarches ? Le permis d'aménager doit être déposé en mairie avec une étude d'impact et des plans détaillés.**

**Le délai d'instruction est de trois mois minimum.**





# LA SCPI

*Pour diversifier son patrimoine*

**Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) suscitent un intérêt croissant chez les investisseurs en quête de rendement sans les tracas de la gestion directe d'un bien. Lancez-vous dans ce VRAI/FAUX pour savoir si investir dans une SCPI correspond à vos objectifs financiers et à votre profil d'investisseur. Alors, prêt à élargir vos connaissances ?**

par Stéphanie Swiklinski

**Grâce à la SCPI, vous pouvez diversifier votre portefeuille immobilier.**

**Vrai** Les SCPI permettent de diversifier votre portefeuille en investissant dans différents secteurs immobiliers (bureaux, commerces, résidences, etc.) et dans différentes zones géographiques. La diversification est donc une stratégie clé pour minimiser le risque, car la performance d'un actif individuel a un impact moindre sur l'ensemble du portefeuille.





### Les revenus générés par une SCPI proviennent principalement des loyers perçus.



**Vrai** Les SCPI génèrent des revenus principalement à partir des loyers perçus des biens immobiliers qu'elles possèdent. En effet, les loyers perçus de l'ensemble des locataires constituent la principale source de revenus.

Après avoir déduit les frais de gestion et les autres dépenses, les revenus restants, principalement issus des loyers, sont redistribués aux porteurs de parts sous forme de dividendes.

### Les revenus issus des SCPI sont imposés uniquement à l'impôt sur le revenu



**Faux** Les revenus des SCPI peuvent être soumis à l'impôt sur le revenu, mais il peut y avoir d'autres types d'imposition comme les prélèvements sociaux ou l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) selon les situations. En effet, les parts de SCPI entrent dans le calcul de l'IFI pour les contribuables dont le patrimoine immobilier net taxable dépasse 1,3 million d'euros.

### Investir dans une SCPI est sans risque et garantit un revenu régulier.

### Les SCPI vous permettent en tant qu'investisseur de posséder directement un bien immobilier.



**Faux** Les SCPI permettent aux investisseurs de devenir copropriétaires d'un parc immobilier en achetant des parts, mais vous ne possédez pas directement les biens immobiliers. Vous détenez une fraction des actifs de la société. Vous partagez les avantages (comme les revenus locatifs) et les coûts (comme les frais de gestion) proportionnellement à votre investissement.

**Faux** Comme tout type d'investissement, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) comportent des risques, notamment celui de la vacance locative. Il concerne les périodes pendant lesquelles les biens immobiliers ne sont pas loués. Cela réduit potentiellement les revenus générés par la SCPI, affectant les dividendes distribués aux investisseurs. Par ailleurs, la valeur des actifs immobiliers peut fluctuer en fonction des conditions économiques générales, des taux d'intérêt, de l'offre et de la demande sur le marché immobilier



### Il est possible de revendre ses parts de SCPI à tout moment.



**Vrai** mais cela dépendra de la liquidité du marché. Certaines SCPI ont plus de facilité à trouver acheteurs pour les parts vendues que d'autres. Investir dans des SCPI est par ailleurs généralement considéré comme un investissement à moyen ou long terme, en partie à cause de la nature de la liquidité. En conséquence, si vous envisagez de vendre vos parts, il peut être utile de planifier à l'avance et de surveiller les conditions du marché pour choisir le moment le plus opportun.

# SÉNIOR ET LOCATAIRE ?

*Vous êtes peut-être protégé*



**Lorsque le propriétaire souhaite donner un congé pour vendre ou un congé pour reprise à son locataire, il doit vérifier si celui-ci bénéficie d'une mesure de protection particulière liée à l'âge.**

par Marie-Christine Mémoire

## À savoir

Cette protection s'étend aux personnes vivant sous le même toit que le locataire protégé dès lors qu'elles remplissent également les conditions exigées.

## Important

Si le locataire refuse une proposition de relogement qui satisfait aux conditions légales, le bailleur est alors réputé avoir rempli son obligation.

## UNE PROTECTION SOUS CONDITIONS

Dès lors qu'un locataire atteint l'âge de 65 ans, il bénéficie d'une protection spécifique contre le non-renouvellement de son bail, qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée. Toutefois, cette protection ne s'applique pas automatiquement. Pour en bénéficier, le locataire doit non seulement avoir franchi le cap des 65 ans, mais aussi justifier de ressources annuelles inférieures au plafond fixé pour l'attribution des logements locatifs conventionnés. Les ressources à prendre en compte sont celles perçues au cours des 12 mois qui précèdent la délivrance du congé.

PLAFONDS DE REVENUS			
Composition du foyer	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 pers	26 687 €	26 687 €	23 201 €
2 pers	39 885 €	39 885 €	30 984 €
3 pers	52 284 €	47 944 €	37 259 €
4 pers	62 424 €	57 429 €	44 982 €
5 pers	74 271 €	67 984 €	52 915 €
6 pers	83 575 €	76 504 €	59 636 €
par pers. supplémentaire	9 313 €	8 524 €	6 652 €

## DES DROITS PRÉCIS

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre un logement occupé par un locataire protégé, il ne peut pas simplement lui signifier son congé. La loi l'oblige à lui proposer une solution de relogement adaptée. Cette offre doit répondre à plusieurs exigences :

- le nouveau logement doit offrir une superficie équivalente,
- être compatible avec les ressources du locataire,
- se situer à une distance raisonnable du précédent (dans le même arrondissement ou une commune voisine, dans le même canton ou un canton voisin, sinon, dans la même commune ou une commune voisine, à moins de 5 km).

L'objectif est d'assurer une transition en douceur, en évitant au locataire un changement trop brutal de cadre de vie, notamment en termes d'accès aux commerces, aux transports ou aux services de proximité dont il dépend au quotidien.

## DES RECOURS POSSIBLES

Si le propriétaire ne propose pas de logement adapté ou des logements ne correspondant pas aux besoins ou possibilités du locataire, celui-ci peut contester la validité du congé et demander à rester dans le logement pour un nouveau bail.

Si le locataire protégé reçoit un congé contestable, il peut :

- saisir la commission départementale de conciliation (CDC). Cette procédure gratuite peut permettre une résolution à l'amiable du conflit,
- porter l'affaire devant le juge des contentieux de la protection, qui peut annuler le congé si les conditions légales ne sont pas respectées.

## Exception

Ce régime protecteur en faveur du locataire ne s'applique pas si le bailleur :

- est lui-même âgé de plus de 65 ans à la date d'échéance du bail ;
- ou lorsque ses ressources annuelles, appréciées à la date de notification du congé, sont inférieures aux plafonds appliqués aux locataires.

Ces deux conditions sont alternatives et non cumulatives.

# FRAIS D'ACQUISITION

## L'addition peut s'alourdir...

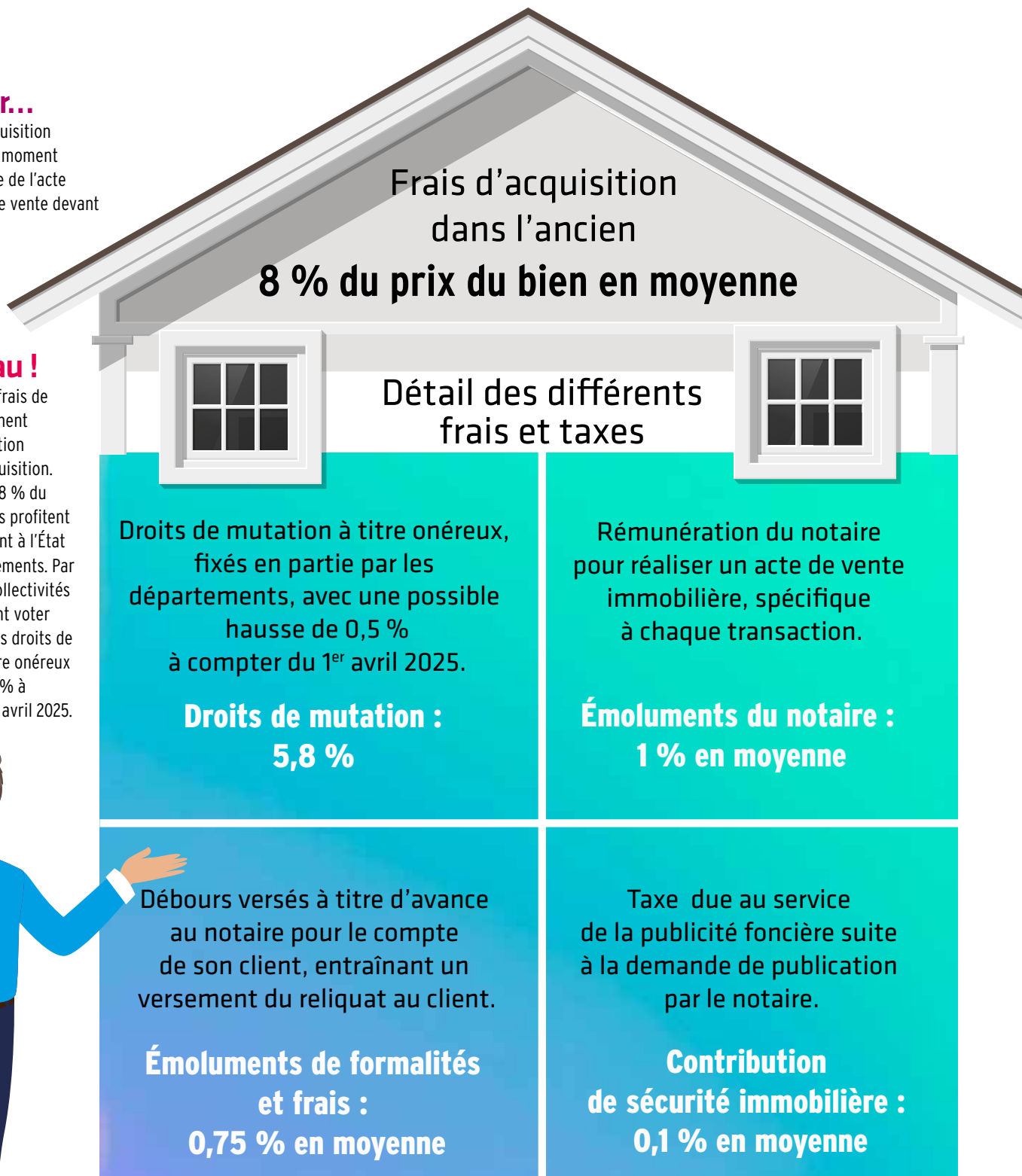
Le prix d'un bien immobilier comporte quelques à-côtés... Les frais d'acquisition réglés au notaire partent essentiellement dans les caisses de l'administration lors de la signature de l'acte.  
**À combien se chiffre l'addition avec l'augmentation qui peut s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025 ?**

### À savoir...

Les frais d'acquisition sont payés au moment de la signature de l'acte authentique de vente devant le notaire.

### Nouveau !

Les fameux « frais de notaire » viennent alourdir l'addition lors d'une acquisition. Représentant 8 % du prix d'achat, ils profitent majoritairement à l'État et aux départements. Par ailleurs, ces collectivités locales peuvent voter une hausse des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 0,5 % à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025.



Évaluez le montant des frais d'acquisition à régler à l'aide du **simulateur immonot**, rubrique « Mon projet immobilier » et « Frais de notaire ».

# 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)

LEVET (18340)

### SCP Laurent RAINIS, Valérie PREVOST et Victor FORET-DODELIN

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

VIERZON (18100)

### SCP Stéphane PATRY

5ter rue de la Gaucherie - BP 329  
Tél. 02 48 53 10 16 - Fax 02 48 71 26 10  
[vierzon@spn.notaires.fr](mailto:vierzon@spn.notaires.fr)

## INDRE

BUZANCAIS (36500)

### SELARL Bruno LUTHIER, Laurent LUTHIER et Myriam PENIN-MAILLET

Rond-point 30 Août 1944 - BP 9  
Tél. 02 54 02 30 30 - Fax 02 54 02 30 39  
[luthier.penin@36011.notaires.fr](mailto:luthier.penin@36011.notaires.fr)

CHATEAUROUX (36000)

### SELARL Louis DELEST et Jennifer ZAGO

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

### SELAS Gilles HOUELLEU et Anne HOUELLEU-DELAVEAU

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

ISSOUDUN (36100)

### SARL Jean-Michel PERREAU et Morgane BELLOY

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

LA CHATRE (36400)

### SCP Françoise COURREGES et Corinne CLAN de POMMAYRAC

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

NEUVY ST SEPULCHRE (36230)

### 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@58047.notaires.fr](mailto:office.cavet-jacob@58047.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)



# Indre

Retrouvez les annonces sur immonot



## APPARTEMENTS

**191** **5** **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUX** **42 880 €**  
**40 000 €** + honoraires de négociation : 2 880 € soit 7,20 % charge acquéreur  
**CHATEAUX** (36000) Résidence Les jardins de Saint-Luc, appartement de type 2 situé étage comprenant, entrée avec placards, séjour avec cuisine ouverte, une chambre et salle d'eau. Copropriété de 85 Lots charges courantes annuelles 1.311 €. Copropriété de 85 lots, 1311€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 590 à 850€ - année réf. 2021.\* Réf 36004/289

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

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

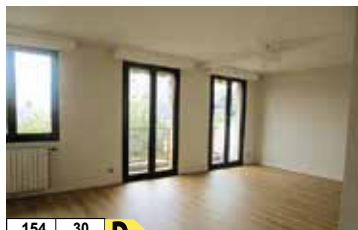
**CHATEAUX** **58 000 €** (honoraires charge vendeur)  
**COUBERTIN - A VENDRE A CHATEAUX** (Indre) appartement F1 à rénover 3ème étage avec ascenseur comprenant entrée, dressing, cuisine A/E, séjour, une chambre, dalle de bain, wc, loggia, balcon, cave, parking. Possibilité de garage en sus Copropriété de 4 lots, 1228€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1140 à 1590€ - année réf. 2021.\* Réf APPT/784

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

**273** **56** **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUX** **74 320 €**  
**70 000 €** + honoraires de négociation : 4 320 € soit 6,17 % charge acquéreur  
**À Châteaux**, appartement 2 pièces de 57,41 m² à vendre. Comprend une chambre, ascenseur. Proche bus, écoles, commerces et centre-ville. Prix : 84 680 €. Copropriété de 152 lots, 2789€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 830 à 1170€ - année réf. 2021.\* Réf 36004/300

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



**154** **30** **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUX** **120 000 €** (honoraires charge vendeur)  
**PREFECTURE - A VENDRE CHATEAUX** (Indre) proche centre ville et proximité Equinox appartement 83 m² lumineux en bon état comprenant entrée, séjour, cuisine A/E, 2 chambres, 2 WC, 2 salles de bain, cave et garage Copropriété de 5 lots, 2608€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1312 à 1774€ - année réf. 2021.\* Réf APPT/773

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



**MAISONS**

**ARGENTON SUR CREUSE** **127 200 €**  
**55 200 €** + honoraires de négociation : 72 000 € soit 130,43 % charge acquéreur  
 Pavillon avec sous-sol comprenant : cuisine aménagée, salle à manger avec balcon, Salon, 2 chambres, salle de bains avec douche, WC, garage, cave, jardin autour. Classe énergétique : en cours Réf ASC/36/1037

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



**274** **8** **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BUZANCAIS** **170 800 €**  
**160 000 €** + honoraires de négociation : 10 800 € soit 6,75 % charge acquéreur  
**BUZANCAIS** (36500), dans quartier calme, une maison d'habitation d'une superficie de 105m² environ, comprenant : entrée (avec placard), séjour-salon (29m²) avec cheminée-insert, cuisine aménagée-équipée ouvrant sur véranda, 3 chambres, salle d'eau, WC - Sous-sol complet (garage, buanderie-salle d'eau, 1 pièce, cave, débarras) - Jardin clos et arboré 1.742m² avec cellier - Chauffage bois (insert) et électrique (convecteurs à inertie) - Fenêtres PVC double vitrage (volets PVC) Coût annuel d'énergie de 1980 à 2730€ - année réf. 2021.\* Réf 1049902

SELARL B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET  
**02 54 02 30 33**  
 aurore.barniers@36011.notaires.fr



**CHAILLAC** **265 000 €**  
**250 000 €** + honoraires de négociation : 15 000 € soit 6 % charge acquéreur  
**Fermette restaurée** comprenant : cuisine aménagée avec four à pain, salon, chambre avec douche, grande pièce, salle de bains, 2 chambres, 2 WC, 2 granges, cave, grange, autre logement aménagé avec cuisine, salle d'eau, salle à manger, chambre, WC, jardin avec 2 tunnels, poulailler, terre (environ 2 ha). Classe énergétique : D : 228/37 Réf C/36/1027

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



**CHASSENEUIL** **68 900 €**  
**65 000 €** + honoraires de négociation : 3 900 € soit 6 % charge acquéreur  
 Maison avec grange et jardin : cuisine aménagée, salle à manger, salon, 4 chambres, salle d'eau avec baignoire et WC, balcon, grenier, cave, chaufferie, étable. Classe énergétique : non requis Réf CH/36/1024

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



**191** **34** **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHASSIGNOLLES** **301 600 €**  
**290 000 €** + honoraires de négociation : 11 600 € soit 4 % charge acquéreur  
 Maison comprenant: entrée, cuisine A/E, séjour-salon avec cheminée, véranda, chambre, salle d'eau, WC, bureau au rdc. A l'étage: 4 chambres, sdb/WC, bibliothèque. Garage attenant et arrière-cuisine. Pergolas. Piscine, garages, atelier, appentis, cave. Terrain attenant clos. Coût annuel d'énergie de 2160 à 2980€ - année réf. 2021.\* Réf 2421

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



**326** **72** **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUX** **105 400 €**  
**100 000 €** + honoraires de négociation : 5 400 € soit 5,40 % charge acquéreur  
**SAINT-DENIS - À vendre à Châteaux**, charmante maison de 122,99 m², 4 pièces, 3 chambres. Terrain de 769 m², grenier et sous-sol. Proche bus et écoles. Prix : 105 400 €. Une visite s'impose ! Coût annuel d'énergie de 3440 à 4690€ - année réf. 2021.\* Réf 36004/292

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



**312** **25** **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUX** **90 000 €** + honoraires de négociation : 5 040 € soit 5,60 % charge acquéreur  
**SAINT-CHRISTOPHE - CHATEAUX**. Quartier Saint-Christophe, maison de ville avec sous-sol offrant 86,99m² et disposant au rez-de-chaussée de deux pièces, chaufferie, véranda et garage. Au premier étage : véranda, cuisine, salle à manger, séjour, une chambre, salle d'eau avec W.C. Au second : une chambre et grenier aménageable. Jardin sur l'arrière. Coût annuel d'énergie de 1952 à 2642€ - année réf. 2023.\* Réf 36004/290

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



**286** **63** **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUX** **135 000 €** (honoraires charge vendeur)  
**PIERRE ET MARIE CURIE - A VENDRE A CHATEAUX** quartier Pierre et Marie Curie maison élevé sur sous sol en bon état comprenant au rez-de-chaussée : 1 pièce, garage, salle d'eau, wc. Au 1er étage : séjour, cuisine A/E? 2 chambres, salle d'eau, wc, grande terrasse et jardin sur 341 m² Coût annuel d'énergie de 2310 à 3170€ - année réf. 2023.\* Réf MAIS/785

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



**275** **58** **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUX** **139 000 €** (honoraires charge vendeur)  
**LES MARINS - Châteaux** (36) quartier des marins maison à rafraîchir comprenant au rdc : entrée, cuisine A/E, séjour double, débarras, wc. Au 1er étage : 3 chambres, salle d'eau-wc. Au 2eme étage : palier, 2 chambres, wc; Sous sol complet avec garage atelier, dépendance et agréable jardin. Coût annuel d'énergie de 3130 à 4280€ - année réf. 2023.\* Réf MAIS/776

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



315 67 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUROUX**

**148 400 €** (honoraires charge vendeur)  
SAINT CHRISTOPHE - quartier St Christophe maison beau potentiel à rénover comprenant au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, salon, salle de bains, wc, buanderie. Au 1er étage : pièce palier, 3 chambres, salle d'eau, wc, débarras. Grenier, garage et jardin sur 778m² Coût annuel d'énergie de 2920 à 3990€ - année réf. 2021.\* RÉF MAIS/778

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



302 53 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUROUX**

**164 300 €** (honoraires charge vendeur)  
PRÉFECTURE - Maison surélevée sur sous-sol comprenant : - Au rez-de-chaussée : garage, une chambre avec cabinet de toilette. - À l'étage : entrée, cuisine aménagée et équipée, salon/séjour, salle d'eau avec wc, deux chambres et dressing. Jardin et terrasse. Coût annuel d'énergie de 2330 à 3210€ - année réf. 2023.\* RÉF 037/2540

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



223 48 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUROUX**

**190 000 € + honoraires de négociation : 3 640 € soit 4,55 % charge acquéreur**  
CHATEAUROUX (36000) proche gare et écoles, maison de ville avec cave disposant au rez-de-chaussée d'une entrée, séjour, salle à manger, cuisine, véranda donnant sur le jardin avec terrasse. Au premier étage : palier, deux chambres dont une avec salle de bains, une pièce. Au deuxième étage : palier, deux chambres et salle d'eau. Coût annuel d'énergie de 2620 à 3610€ - année réf. 2023.\* RÉF 36004/282

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



**198 640 €**



205 45 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUROUX**

**214 840 €** (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

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



172 5 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUROUX**

**298 000 €** (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. À 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

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



154 33 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHATEAUROUX**

**364 400 €**  
**350 000 € + honoraires de négociation : 14 400 € soit 4,11 % charge acquéreur**  
Maison à vendre à Chateauroux (36000), 171.82 m², 5 pièces dont 3 chambres. Terrain de 512 m², piscine, sous-sol, balcon et terrasse. Proche bus, écoles, gare, centre-ville. 364400 €. Coût annuel d'énergie de 2378 à 3218€ - année réf. 2023.\* RÉF 36004/303

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



152 6 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CREVANT**

**212 000 €**  
**200 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 6 % charge acquéreur**  
Pavillon de 2009, composé de : entrée, cuisine A, séjour avec cheminée-insert, bureau, WC, salle d'eau, véranda. À l'étage : palier, 5 chambres, WC, salle de bains (bainé) avec douche. Cellier, cave, garage double attenant. Pergolas. Jardin clos autour. RÉF 2432

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



209 45 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DEOLS**

**169 000 €** (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

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



154 4 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DEOLS**

**245 000 €** (honoraires charge vendeur)  
AVENDRE A DEOLS (36) pavillon en parfait état comprenant au rdc : entrée, séjour, cuisine A/E, suite parentale avec dressing et salle d'eau. Au 1er étage : 3 chambres, salle de bains. Cellier. Abri de jardin, terrasse, jardin sur 810 m² avec piscine et SPA Coût annuel d'énergie de 1408 à 1906€ - année réf. 2021.\* RÉF MAIS/777

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



185 6 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DIOU**

**194 990 €**  
**185 000 € + honoraires de négociation : 9 990 € soit 5,40 % charge acquéreur**  
Pavillon 128 m² hab. TERRAIN 3977 m², + dépendances Coût annuel d'énergie de 1835 à 2483€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1424

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



185 6 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DUNET**

**159 000 €**  
**158 100 € + honoraires de négociation : 900 € soit 0,57 % charge acquéreur**  
Fermette restaurée : cuisinoverte sur salle à manger, salon, salle d'eau, 2 WC, 3 chambres, atelier, garage, chaufferie avec four à pain, jardin. RÉF D/36/10/

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



331 91 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ECUEILLE**

**110 000 € + honoraires de négociation : 3 250 € soit 7,50 % charge acquéreur**  
A Ecueillé, Nord de l'Indre et aux portes de la Touraine, ravissante Meulière à rafraîchir, comprenant, au rez-de-chaussée, entrée/dégagement desservant un salon, une salle à manger, une chambre, une salle d'eau/wc et une cuisine aménagée. À l'étage : grande mezzanine avec coin couchage, deux chambres et une salle de bain/wc. Sous-sol comprenant une chaufferie, un cellier/cave et une buanderie. Garage indépendant et un hangar/atelier. Sur jardin clos de plus de 2 000 m². RÉF 021/1526

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



422 79 **G**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**EGUZON CHANTOME**

**42 400 €**  
**40 000 € + honoraires de négociation : 2 400 € soit 6 % charge acquéreur**  
Maison en centre ville : cuisine, salle à manger, salon avec insert, salle d'eau, WC, 3 chambres, cave, jardinet. RÉF EGZ/36/1076

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



**EGUZON CHANTOME**

**127 200 €**  
**120 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € 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



240 7 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ISSOUDUN 58 300 €**

55 000 € + honoraires de négociation : 3 300 €  
soit 6 % charge acquéreur

Cette maison 63 m² hab. avec cour IDEAL INVESTISSEUR OU 1er ACHAT Coût annuel d'énergie de 1412 à 1640€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1422

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



168 35 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ISSOUDUN 87 980 €**

83 000 € + honoraires de négociation : 4 980 €  
soit 6 % charge acquéreur

ISSOUDUN idéal pour investisseurs maison rénovée actuellement louée 550€/mois - 65m² Hab Coût annuel d'énergie de 1076 à 1456€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1434

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



163 25 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ISSOUDUN 134 912 €**

128 000 € + honoraires de négociation : 6 912 €  
soit 5,40 % charge acquéreur

maison de ville en bordure de rivière "La Théols" à Issoudun 108 m² hab. terrain 488 m² Coût annuel d'énergie de 1374 à 1860€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1429

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



286 9 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ISSOUDUN 137 020 €**

130 000 € + honoraires de négociation : 7 020 €  
soit 5,40 % charge acquéreur

proche de tous commerces, cette maison 143 m² hab. terrain de 219 m² Coût annuel d'énergie de 2890 à 3990€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1410

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



230 62 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LA CHATRE LANGLIN 84 800 €**

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

Maison avec jardin et grand garage: cuisine aménagée, salle à manger, salon, WC, salle de bains avec WC, 4 chambres, cave, grenier. RÉF LCL/36/10238

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

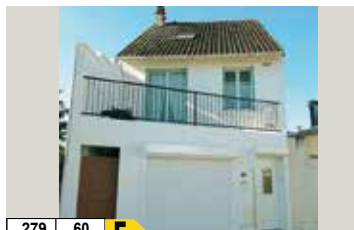


248 43 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**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



279 60 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LE PECHEREAU 80 560 €**

76 000 € + honoraires de négociation : 4 560 € soit 6 % charge acquéreur

Maison de ville comprenant en rez-de-chaussée : entrée, garage, buanderie, wc, une pièce. A l'étage : palier, cuisine aménagée, séjour, chambre, salle de bains, wc. Au 2e étage : deux chambres mansardées. Jardin clos avec cabanon. Coût annuel d'énergie de 2368 à 3204€ - année réf. 2021.\* RÉF 037/2468

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



226 49 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LE POINÇONNET 229 720 €**

220 000 € + honoraires de négociation : 9 720 €  
soit 4,42 % charge acquéreur

À vendre, maison de 205,72 m² à Le Poinçonnet, 36330. 8 pièces, 6 chambres. Terrain de 1360 m² avec jardin et terrasse. Proche bus, écoles, commerces, centre-ville. Prix : 260800 €. Coût annuel d'énergie de 3980 à 5430€ - année réf. 2023.\* RÉF 36004/297

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

# Compagnie Régionale de l'Or

L'expert du rachat d'or & de bijoux

**NOUS VALORISONS, VOUS ENCAISSEZ.**

- ✓ Expertise 100 % gratuite et en direct
- ✓ Valorisation optimale «au potentiel»
- ✓ Paiement immédiat sans plafond
- ✓ Tous bijoux, objets et monnaies en métaux précieux

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



DEPUIS **2013**  
de 15 000 expertises

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

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

**VIERZON - 31 av. de la République**  
(Centre-ville)  
Tous les mardis, mercredis, jeudis

INVESTISSEURS BIENVENUS !

[www.compagnie-regionale-de-lor.fr](http://www.compagnie-regionale-de-lor.fr) + info : 06 58 20 28 88 ou 06 61 57 68 20



182 42 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LE BLANC**

**145 300 €** (honoraires charge vendeur)

Le Blanc - Maison spacieuse, à 300 mètres du centre ville et 500 mètres de l'hôpital. Idéalement située dans un quartier calme et proche des commerces, cette maison de 170 m² habitables vous séduira par ses volumes généreux et son potentiel d'aménagement. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée qui mène à une cuisine ouverte, parfaite pour vos moments conviviaux, s'ouvrant sur un vaste séjour/salon de 47 m². Un espace de vie lumineux, offrant un accès direct à un jardin paisible, sans vis-à-vis, avec une terrasse couverte idéale pour vos repas en extérieur, un wc. Vous profiterez également d'une dépendance de 33m², d'un atelier et d'un grand garage pour deux véhicules, parfaits pour vos projets personnels. À l'étage, une cuisine supplémentaire avec salle à manger, trois chambres, un bureau, deux salles d'eau et deux wc. Un grenier aménageable offre encore plus de possibilités pour répondre à vos besoins. Cette maison atypique est idéale pour une famille ou retraité ou pour ceux. RÉF 1050713

SELARL B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET  
**02 54 38 23 55**  
aurore.barniers@36011.notaires.fr



332 95 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LIGNAC**

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

Maison au rdç: entrée, bureau, cuisine, 2 séjours, arrière cuisine, pièce d'eau, garage. A l'étage : palier, 4 chbres, salle d'eau avec wc. Garage, au-dessus 2 chbres, grenier. Chauffage, cave. Cour, jardin et 2ème garage. Parcelle de terre supplémentaire vendue avec la maison. Coût annuel d'énergie de 7121 à 9635€ - année réf. 2023.\* RÉF 037/1613

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



226 7 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LUANT**

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

Maison à vendre à Luan (36350). 98 m² habitables, 4 pièces, 3 chambres. Terrain de 2381 m², jardin, balcon, sous-sol. Prix : 115760 €. Contactez-nous pour plus d'infos. Coût annuel d'énergie de 1690 à 2340€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/301

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



296 47 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LUCAY LE MALE**

**572 500 €** + honoraires de négociation :22 000 € soit 4 % charge acquéreur

Maison de Maître au milieu d'un parc arboré d'1ha 79aet 29ca comprenant Un corps de logis sur 3 niveaux avec 2 ailes à chaque côté d'environ 300m² logement de gardien, chai, chenil, atelier, écurie, sellerie, chaufferie, grand garage (5 véhicules), grange avec pool house, piscine à restaurer. Logis comprenant : 8 chambres, bureau, cuisine aménagée avec arrière-cuisine, 3 Salles d'eau, 1 salle de bains, 3 WC, salon, salle à manger, 2 autres dépendances. Classe énergétique : en cours RÉF LLM/36/1039

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



296 47 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LE PONT CHRETIEN CHABENET**

**118 720 €**

112 000 € + honoraires de négociation :6 720 € soit 6 % charge acquéreur  
Jolie maison comprenant au rez-de-chaussée : cuisine, séjour avec cheminée insert, chambre avec dressing et salle d'eau, wc, bureau, salle d'eau avec wc. A l'étage : mezzanine pouvant servir de chambre, grenier, cave voûtée et jardin. De l'autre côté de la rue grange et jardin. Coût annuel d'énergie de 2216 à 2998€ - année réf. 2021.\* RÉF 037/2384

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



332 95 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LIGNAC**

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

Maison au rdç: entrée, bureau, cuisine, 2 séjours, arrière cuisine, pièce d'eau, garage. A l'étage : palier, 4 chbres, salle d'eau avec wc. Garage, au-dessus 2 chbres, grenier. Chauffage, cave. Cour, jardin et 2ème garage. Parcelle de terre supplémentaire vendue avec la maison. Coût annuel d'énergie de 7121 à 9635€ - année réf. 2023.\* RÉF 037/1613

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



226 7 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LUANT**

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

Maison à vendre à Luan (36350). 98 m² habitables, 4 pièces, 3 chambres. Terrain de 2381 m², jardin, balcon, sous-sol. Prix : 115760 €. Contactez-nous pour plus d'infos. Coût annuel d'énergie de 1690 à 2340€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/301

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



296 47 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LUCAY LE MALE**

**572 500 €** + honoraires de négociation :22 000 € soit 4 % charge acquéreur

Maison de Maître au milieu d'un parc arboré d'1ha 79aet 29ca comprenant Un corps de logis sur 3 niveaux avec 2 ailes à chaque côté d'environ 300m² logement de gardien, chai, chenil, atelier, écurie, sellerie, chaufferie, grand garage (5 véhicules), grange avec pool house, piscine à restaurer. Logis comprenant : 8 chambres, bureau, cuisine aménagée avec arrière-cuisine, 3 Salles d'eau, 1 salle de bains, 3 WC, salon, salle à manger, 2 autres dépendances. Classe énergétique : en cours RÉF LLM/36/1039

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



251 38 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MEZIERES EN BRENNÉ**

**355 000 €** (honoraires charge vendeur)

Propriété de caractère au bord du Canal de la Claise - En plein cœur de Mézières en Brenne. Cette demeure datant de 1846, idéale pour un projet familial grâce à la proximité des écoles, des commerces et des services médicaux, cette propriété se prête également parfaitement à une activité de gîtes pour les passionnés de patrimoine. - Une maison principale sur deux niveaux avec une vie de plain-pied composé d'une entrée, un séjour avec une cheminée ouverte, une cuisine avec deux pièces anciennes pouvant faire office d'arrière cuisine, un salon avec une cheminée ouverte, un bureau, une chambre avec sa salle d'eau/douche à l'italienne avec un wc et un dressing, à l'étage deux chambres, un dégagement, une salle d'eau avec un wc, un grand grenier aménageable. - Un pavillon attenant, pouvant être indépendant, composé d'une cuisine, une salle à manger, un cabinet de toilette, un wc, une chaufferie (fuel). A l'étage deux chambres, un dégagement, une salle d'eau avec un wc. - Une maison d'invit RÉF 1050568

SELARL B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET  
**02 54 38 23 55**  
aurore.barniers@36011.notaires.fr



332 95 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LIGNAC**

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

Maison au rdç: entrée, bureau, cuisine, 2 séjours, arrière cuisine, pièce d'eau, garage. A l'étage : palier, 4 chbres, salle d'eau avec wc. Garage, au-dessus 2 chbres, grenier. Chauffage, cave. Cour, jardin et 2ème garage. Parcelle de terre supplémentaire vendue avec la maison. Coût annuel d'énergie de 7121 à 9635€ - année réf. 2023.\* RÉF 037/1613

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



226 7 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LUANT**

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

Maison à vendre à Luan (36350). 98 m² habitables, 4 pièces, 3 chambres. Terrain de 2381 m², jardin, balcon, sous-sol. Prix : 115760 €. Contactez-nous pour plus d'infos. Coût annuel d'énergie de 1690 à 2340€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/301

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



296 47 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LUCAY LE MALE**

**572 500 €** + honoraires de négociation :22 000 € soit 4 % charge acquéreur

Maison de Maître au milieu d'un parc arboré d'1ha 79aet 29ca comprenant Un corps de logis sur 3 niveaux avec 2 ailes à chaque côté d'environ 300m² logement de gardien, chai, chenil, atelier, écurie, sellerie, chaufferie, grand garage (5 véhicules), grange avec pool house, piscine à restaurer. Logis comprenant : 8 chambres, bureau, cuisine aménagée avec arrière-cuisine, 3 Salles d'eau, 1 salle de bains, 3 WC, salon, salle à manger, 2 autres dépendances. Classe énergétique : en cours RÉF LLM/36/1039

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



296 47 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MONTIPOURET**

**110 000 €** + honoraires de négociation :5 000 € soit 4,76 % charge acquéreur

A MONTIPOURET, Maison de bourg comprenant cuisine, salle à manger, salle d'eau, wc séparé, un couloir desservant 2 chambres. Une cave - remise Un garage motorisé Cour goudronnée Coût annuel d'énergie de 1000 à 2000€ - année réf. 2024.\* RÉF CG/355

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



354 10 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**POULLIGNY NOTRE DAME**

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

Maison composée de : deux cuisines, deux chambres, une pièce, couloir central, WC, salle d'eau. Grenier sur le tout. Cellier en appentis. Étable attenante. Porcherie et hangar de stockage à la suite. Autres dépendances: granges, étables, hangar et bergerie. Deux garages. Cour RÉF 2431

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



262 7 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**RIVARENNES**

**121 900 €** + honoraires de négociation :6 900 € soit 6 % charge acquéreur

Dans le bourg, à vendre maison de caractère comprenant au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, réserve. A l'étage palier desservant : deux chambres, salle de bains, wc. Combles isolés, cave voûtée, grand atelier d'artiste et jardin. Coût annuel d'énergie de 1290 à 1790€ - année réf. 2023.\* RÉF 037/2495

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



262 7 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**RIVARENNES**

**121 900 €** + honoraires de négociation :6 900 € soit 6 % charge acquéreur

Fermette BE comprenant : cuisine, salle à manger, salon, 2 chambres, salle d'eau, WC, garage, véranda, petits toits, jardin. RÉF R/36/1045

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



**337** **49** **F**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**ST BENOIT DU SAULX**  
**159 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 Maison sur sous-sol surélevé comprenant : au sous-sol garage, cave, chaufferie. Au rez-de-chaussée : grande entrée, salle à manger, cuisine, arrière-cuisine, salon, 2 chambres, salle de bains avec wc, wc séparé. À l'étage : grande chambre, deux greniers. Jardin clos. Coût annuel d'énergie de 3011 à 4073€ - année réf. 2021.\* RÉF 037/1151  
 SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires - **02 54 47 00 01**  
 nego.cauet@notaires.fr



**386** **76** **F**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**ST BENOIT DU SAULX** **161 250 €**  
**150 000 €** + honoraires de négociation :11250 €  
 soit 7,50 % charge acquéreur  
 Majestueuse maison de bourg située dans le coeur historique de la ville comprenant 9 pièces, un vaste espace de vie lumineux avec une cuisine ouverte sur le salon séjour. Cinq chambres, une salle d'eau et une salle de bain, 4 wc, cave et garage. RÉF 021/1533  
 Me C-A. LANGLOIS  
**02 54 40 31 81**  
 malet.etudelanglois40@gmail.com



**173** **37** **D**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**ST BENOIT DU SAULX**  
**262 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 Au coeur d'un village médiéval avec tous commerces, propriété de caractère, entièrement rénovée avec accès pour personnes à mobilité réduite (ascenseur) avec jardins de curé, garage, comprenant : 5 chambres (dt 1 en RZ) et 3 anti-chambres, cuisine aménagée avec cellier, 2 Salles d'eau, 3 WC, salle à manger, escalier à vis, terrasse de charme, caves voûtées, dépendances. RÉF STB/36/1044  
 SCP GUILBAUD et LIVERNETTE  
**02 54 47 51 42**  
 immobilier.36010@notaires.fr



**388** **95** **F**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**ST DENIS DE JOUHET** **79 000 €**  
**75 000 €** + honoraires de négociation :4 000 € soit 5,33 % charge acquéreur  
 Une longère divisée en 2 maisons mitoyenne. 1 : Entrée, cuisine, débarras, salon-salle à manger, 2 chambres et salle d'eau - wc 2 : Pièce de vie, chambres, cuisine, salle de bains-wc Grenier commun Grange et garage Possibilité de rajouter un étang sur la commune de NEUVY. Coût annuel d'énergie de 3040 à 4180€ - année réf. 2024.\* RÉF CG/356  
 SELAS CHAPUS et MERCUROL  
**02 54 30 83 32** ou **06 75 08 84 74**  
 caroline.gautret.36053@notaires.fr



**78** **2** **B**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**ST GAULLIER**  
**145 000 €** (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



**260** **7** **E**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**THEVET ST JULIEN** **143 100 €**  
**135 000 €** + honoraires de négociation :8 100 €  
 soit 6 % charge acquéreur  
 Maison composée d'une pièce à vivre avec cuisine aménagée, petite véranda, deux chambres, WC, salle d'eau, chambre parentale avec douche et WC. Terrasse. Chalet en bois à usage de studio. Terrain attenant. Coût annuel d'énergie de 1896 à 2564€ - année réf. 2021.\* RÉF 2430  
 SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC  
**02 54 06 12 12**  
 seclachatre@notaires.fr

# 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**



**247** **54** **E**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**VIGNEUIL**  
**119 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 Pavillon élevé sur sous sol comprenant au rez-de-chaussée : garage, 2 chambres, salle d'eau, wc, cave. Au 1er étage : entrée, séjour, cuisine A/E, 2 chambres, salle d'eau, wc. Dépendance, abri de jardin et jardin sur 1.475 m² Coût annuel d'énergie de 2060 à 2830€ - année réf. 2023.\* RÉF MAIS/786  
 SELAS HOUELLEU et HOUELLEU-DELAVEAU  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr



**TERRAINS À BÂTIR**  
**CHATEAUROUX**  
**58 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 A VENDRE A CHATEAUROUX rue de Châtelleraut terrain à bâtir 2448 m² facade 19ml en bordure de rivière RÉF TEBA/782  
 SELAS HOUELLEU et HOUELLEU-DELAVEAU  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr



**153** **4** **C**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**CHATEAUROUX**  
**419 200 €** (honoraires charge vendeur)  
 CENTRE VILLE - Immeuble de rapport parfait état. RDC : local commercial 34 m² env. Studio 42 m² env avec 1 grande pièce avec cuisine A/E, SdE, wc., 1er étage : appart 86 m² env. avec cuisine A/E ouverte sur séjour, 2 ch, SdE, wc. Grenier aménageable, hangar Coût annuel d'énergie de 1570 à 2200€ - année réf. 2023.\* RÉF IMMR/780  
 SELAS HOUELLEU et HOUELLEU-DELAVEAU  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr



**MEOBECQ** **70 100 €**  
**65 000 €** + honoraires de négociation :5 100 €  
 soit 7,85 % charge acquéreur  
 MEOBECQ (36500), un étang sur un terrain d'une superficie totale de 4ha 64a 80ca (dont 2ha en eau environ) avec cabane. RÉF 1048146  
 SELARL B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET  
**02 54 02 30 33**  
 aurore.barniers@36011.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**  
**E**  
**F**  
**G**  
 logement extrêmement consommateur d'énergie

consommation (énergie primaire) 216 kWh/m².an  
 émissions 52 kg CO2/m².an  
 passoire énergétique



**MONTIERCHAUME** **43 000 €**  
**40 000 €** + honoraires de négociation :3 000 €  
 soit 7,50 % charge acquéreur  
 MONTIERCHAUME 36 terrain à bâtir 1347 m²  
 RÉF 11813/1146  
 SARL PERREAU et BELLOY  
**02 54 21 01 31**  
 immobilier.36061@notaires.fr

# Cher

Retrouvez les annonces sur **immonot**




**APPELLEMENTS**  
**171** **36** **D**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BOURGES 60 100 €**  
**55 000 €** + honoraires de négociation : 5 100 €  
 soit 9,27 % charge acquéreur  
**EXCLUSIVITÉ** - rue Cuvier- Appartement T3 - 57 m² - 3ème et dernier étage ascenseur + cave, comprenant : entrée dans salon séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, s.bains et WC. Chauff gaz individuel. Fenêtres PVC. Appt à rafraichir. RÉF 04016  
 SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT  
**02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



**326** **5** **E**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BOURGES 65 400 €**  
**60 000 €** + honoraires de négociation : 5 400 €  
 soit 9 % charge acquéreur  
**EXCLUSIVITÉ** - EXCLU - APPT de 98.97 m² env. + parking, cpt salon séjour 30.39 m² env. , cuisine, 3 chambres, s.d'eau, s.bains, WC, placards. Travaux à prévoir. Charges Copro 650 € env./trim chauffage compris. RÉF 04059  
 SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT  
**02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



**180** **37** **D**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BOURGES 127 200 €**  
**120 000 €** + honoraires de négociation : 7 200 €  
 soit 6 % charge acquéreur  
 Dans résidence, Appt T3 - 52 m² loi carrez (75.40 m² au sol), au 3ème et dernier étage sans ascenseur + grenier de 11 m². Séjour salon, cuisine A/E, WC, s.bains et 2 chbres + grand placard aménagé. Place de parking. Charges copro 158 €/trimestre RÉF 04107  
 SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT  
**02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



**248** **8** **D**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BOURGES 245 600 €**  
**230 000 €** + honoraires de négociation : 15 600 €  
 soit 6,78 % charge acquéreur  
 Centre Ville - 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 SERAUCOURT  
**02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



**573** **88** **G**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**ST AMAND MONTROND 53 000 €**  
**50 000 €** + honoraires de négociation : 3 000 € soit 6 % charge acquéreur  
 Appartement à vendre vide de type F2 au 3ème étage comprenant : - une entrée, une salle de douches/WC, un salon, coin cuisine, et une chambre - une cave. ( un autre appartement au 2ème Type F3 dans la même résidence loué 450.00 euros/mois est également ... Copropriété de 4 lots. Coût annuel d'énergie de 2150 à 2950€ - année réf. 2025.\* RÉF 18022/782  
 SCP VIGNANCOUR et MÉDARD  
**02 48 82 12 20**  
 negociation.18022@notaires.fr



**304** **9** **E**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**ARPEUILLES 85 760 €**  
**80 000 €** + honoraires de négociation : 5 760 €  
 soit 7,20 % charge acquéreur  
 Pavillon comprenant au RDC : Entrée/couloir, séjour/salon, cuisine, salle d'eau, wc, vestibule, 2 chambres. Garage attenant. L'ensemble sur terrain de 2056 m². Coût annuel d'énergie de 1710 à 2350€.\* RÉF 1075042LA  
 SCP L. RAINIS, V. PREVOST  
 et V. FORET-DODELIN  
**02 48 25 31 08**  
 negociation.18034@notaires.fr



**DPE** **exempté**  
**BOURGES 49 864 €**  
**46 000 €** + honoraires de négociation : 3 864 €  
 soit 8,40 % charge acquéreur  
**CENTRE BOURG** - Pte maison de pays en pierres de 42 m² hab. en centre bourg, av cour close, puits & abri de jardin. Expo SE. Idéal couple ou 1 pers. en rés. secondaire ou en loc. saisonnier. A env. 5 km de Chateameillant (18). DPE non requis. Non concerné par ERP  
 RÉF 23010-112394  
 Me N-B. MICOLIER  
**05 55 65 87 67**  
 service.negotiation@23010.notaires.fr



**254** **8** **E**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BESSAIS LE FROMENTAL 106 000 €**  
**100 000 €** + honoraires de négociation : 6 000 €  
 soit 6 % charge acquéreur  
 Bien à vendre avec travaux comprenant : - un salon, cuisine, SDD, WC, une chambre, véranda, palier, chambre, WC - étage : deux chambres, SDB, grenier - Jardin et dépendances, dont hangar. Coût annuel d'énergie de 2520 à 3480€ - année réf. 2024.\* RÉF 18022/777  
 SCP VIGNANCOUR et MÉDARD  
**02 48 82 12 20**  
 negociation.18022@notaires.fr



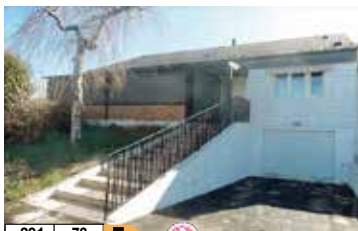
**477** **103** **G**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BOURGES 125 760 €**  
**120 000 €** + honoraires de négociation : 5 760 € soit 4,80 % charge acquéreur  
**MALUS** - Ce pavillon sur sous-sol hors sol quartier Malus comprend une surface habitable de 58 m² et un terrain de 309 m². Elle dispose de 3 pièces au total, dont 1 chambre. Le prix de vente est fixé à 125 760 euros. Pavillon comprenant une entrée/couloir desservant une cuisine, salon/salle à manger, chambre, salle de bains wc. Sous-sol avec garage, cellier et cave. Jardin. Chauffage gaz de ville. Coût annuel d'énergie de 2467 à 3337€ - année réf. 2023.\* RÉF 142533M  
 SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE  
**02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70**  
 florent.pasquet.18014@notaires.fr



**340** **49** **F**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BOURGES 129 000 €**  
**120 000 €** + honoraires de négociation : 9 000 €  
 soit 7,50 % charge acquéreur  
**Rue d'Auvergne** - EXCLU - Maison de plain-pied de 75 m² compr : entrée, salon séjour, cuisine, cellier, 2 chambres, s. d'eau et WC. 2 garages. Chauff gaz 2023, fenêtres PVC + VR, Terrain 420 m². Prévoir travaux de rafraichissements et d'économies d'énergie. RÉF 04112  
 SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT  
**02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



**285** **62** **E**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BOURGES 138 460 €**  
**130 000 €** + honoraires de négociation : 8 460 €  
 soit 6,51 % charge acquéreur  
 Maison comprenant au RDC : Entrée, salon/ séjour, cuisine aménagée/équipée, wc, garage. A l'étage : Palier, 3 chambres, salle de bains/wc, débarras. Sous-sol enterré. L'ensemble sur terrain de 780 m². Coût annuel d'énergie de 2250 à 3080€.\* RÉF 1064947LA  
 SCP L. RAINIS, V. PREVOST et V. FORET-DODELIN - **02 48 25 31 08**  
 negociation.18034@notaires.fr



**291** **72** **F**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BOURGES 155 500 €**  
**145 000 €** + honoraires de négociation : 10 500 €  
 soit 7,24 % charge acquéreur  
**Rue du Dr Bonneau** - EXCLUSIVITE - Maison sur s-sol de 138 m² hab compr : 5 chambres + mezzanine, grande véranda chauffée, cuisine aménagée, salon séjour, s.d'eau, 2 WC. Chauff fuel à remplacer. Remise au goût du jour à prévoir. Terrain 362 m². RÉF 04113  
 SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT  
**02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



**315** **61** **E**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BOURGES 252 000 €**  
**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 commerce 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 aménagés d'environ 25m² Loi Carrez. Grenier. Une partie commerciale avec un boutique d'environ 19.50m² avec une vitrine sur rue de 3.60m de long, et un atelier de 70m² avec grenier. Cour et jardin. 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





245 kWh/m² an 8 kgCO2/m² an **D**

**BOURGES 262 500 €**

**250 000 €** + honoraires de négociation : 12 500 € soit 5 % charge acquéreur

Maison avec au RDC : Entrée, cuisine, salle à manger, 4 chambres, salle d'eau, wc, petite véranda. Grenier. Sous-sol. L'ensemble sur terrain de 1ha32 avec plan d'eau de 4900 m² env. RÉF 1076171DA

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



445 kWh/m² an 109 kgCO2/m² an **G**

**CHATEAUFORT SUR CHER 61 104 €**

**57 000 €** + honoraires de négociation : 4 104 € soit 7,20 % charge acquéreur

Maison à rénover avec au RDC : Entrée, SDE/wc, 4 chambres, salon, séjour, cuisine, SDB, cave. Au 1er: Grenier/pièces. Dépendances (garages, stockage, ateliers, anciens bureaux). L'ensemble sur terrain de 1 525 m². Coût annuel d'énergie de 8340 à 11340€.\* RÉF 1073983CA

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



DPE exempté

**CHEZAL BENOIT 67 840 €**

**64 000 €** + honoraires de négociation : 3 840 € soit 6 % charge acquéreur

maison env. 75m² est située dans la localité de Chezal-Benoît, RÉF 11813/1416

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



248 kWh/m² an 8 kgCO2/m² an **D**

**CHEZAL BENOIT 72 080 €**

**68 000 €** + honoraires de négociation : 4 080 € soit 6 % charge acquéreur

Maison comprenant : - une cuisine, un salon/SAM, SDB, WC à l'étage : un palier, deux chambres, WC+lave mains Jardin + terrasse dépendance. Coût annuel d'énergie de 1060 à 1470€ - année réf. 2022.\* RÉF 18022/792

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



515 kWh/m² an 16 kgCO2/m² an **G**

**FOECY 109 900 €**

**105 000 €** + honoraires de négociation : 4 900 € soit 4,67 % charge acquéreur

Un pavillon de 92 m² 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 142505M

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



188 kWh/m² an 38 kgCO2/m² an **D**

**LA CHAPELLE ST URSSIN 171 400 €**

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

EXCLU- Maison mitoyenne d'1 côté 101 m² en très bon état, compr : entrée, salon séjour, petite véranda, cuisine, 3 chambres (dont 1 au Rdc), s.bains, WC et pièce avec lavabo (possibilité d'installer douche et WC à l'étage). Chauff gaz 2015, men PVC 2019. Jardin 806 m² RÉF 04108

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



229 kWh/m² an 48 kgCO2/m² an **D**

**LUNERY 169 600 €**

**160 000 €** + honoraires de négociation : 9 600 € soit 6 % charge acquéreur

Maison de 133 m² + dépendances sur terrain 1937 m², compr : cuisine, salon séjour 37 m², 3 chambres (9 + 22 + 30 m²), s.deau, s.bains, bureau, 2 WC. Cave. Maison rénovée à l'intérieur et quelques travaux à achever à l'extérieur. DPE en D. RÉF 04114

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



359 kWh/m² an 11 kgCO2/m² an **F**

**MAREUIL SUR ARNON 115 940 €**

**110 000 €** + honoraires de négociation : 5 940 € soit 5,40 % charge acquéreur

Maison à Vendre à Mareuil-sur-Arnon (18290) en Cher (18) Pavillon sur sous\_sol hab87m² terrain765m² Coût annuel d'énergie de 2110 à 2920€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1390

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



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

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BOURGES VOUS ACCOMPAGNE VERS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PERFORMANTE DE VOTRE HABITAT AVEC **énergie'nov**

**Des conseillers pour :**

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

**Des groupes d'artisans locaux pour :**

- > rénover performant
- > maîtriser les coûts

Contactez votre référent **énergie'nov**

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



\*numéro vert

avec





267 8 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MARMAGNE 113 100 €**  
**105 000 €** + honoraires de négociation : 8 100 €  
 soit 7,1% charge acquéreur  
 Rue des Sables (à côté voie ferrée) - EXCLU -  
 Maison plain pied de 1988 de 82 m², comp : salon  
 séjour 31 m² (cheminée insert + clim), cuisine,  
 s.d'eau, Wc, 2 chambres. Garage et car port.  
 Chauff élec + clim réversible. Prévoir travaux de  
 remise au goût du jour. DPE E. RÉF 04117  
 SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT  
**02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



317 60 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MEHUN SUR YEVRE 115 280 €**  
**110 000 €** + honoraires de négociation : 5 280 €  
 soit 4,80% charge acquéreur  
 Maison avec deux caves comprenant une  
 entrée, wc, salle d'eau, salle à manger, cuisine,  
 salon A l'étage, un palier, trois chambres, dont  
 une avec salle d'eau/wc et un grenier. Jardin.  
 Dépendance. Garage. Coût annuel d'énergie de  
 3074 à 4158€ - année réf. 2023.\* RÉF 142535M  
 SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE  
**02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70**  
 florent.pasquet.18014@notaires.fr



227 7 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MENETOU SALON 199 000 €**  
**191 000 €** + honoraires de négociation : 8 000 € soit 4,19% charge acquéreur  
 LES BEAUNES - Maison à vendre à MENETOU-SALON (Cher), au calme dans un hameau,  
 superbe maison ancienne mitoyenne d'un côté et rénovée composée d'un séjour-salon avec  
 cheminées (insert) et 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 range-  
 ments 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 à rénover et garage. Grand terrain arboré de 9000m² avec un petit bois, 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



229 47 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST DOULCHARD 107 800 €**  
**100 000 €** + honoraires de négociation : 7 800 €  
 soit 7,80% charge acquéreur  
 Maison LOUEE, sur s-sol (non enterré) cpt :  
 entrée, 2 chambres, s.d'eau, WC, pièce. A  
 l'étage : séjour-salon, cuisine, chambre, WC  
 et salle d'eau. Terrain 421 m². Chauffage gaz.  
 Prévoir travaux. Louée depuis 2015 - Loyer  
 630 € + 15 € p/charges. RÉF 04058  
 SELAS OFFICE NOTARIAL  
 DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



163 5 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MOULINS SUR YEVRE 280 000 €**  
**265 000 €** + honoraires de négociation : 15 000 € soit 5,66% charge acquéreur  
 EXCLU- Maison 2007 de 188 m² + gge,  
 compr: séjour salon 47 m², cuisine A/E, cellier,  
 3 chambres, WC, s.bains. Etage : Grde mezz-  
 anine. Chambre + s.d'eau, WC. Grenier. DPE  
 en C. Men. PVC dble vitrage + VR élec. Jardin  
 1044 m² avec arrosage automatique. Très  
 belles prestations. RÉF 04116  
 SELAS OFFICE NOTARIAL  
 DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



226 7 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**PIGNY 210 000 €**  
**200 000 €** + honoraires de négociation : 10 000 € soit 5% charge acquéreur  
 Maison à vendre à PIGNY limite FUSSY  
 (CHER), charmante maison de 1984 élevée sur  
 sous-sol comprenant un grand séjour, une  
 cuisine aménagée et équipée, trois chambres avec  
 chacune sa salle d'eau, wc. Terrasse (store  
 électrique). Au sous-sol grand garage, deux ateliers,  
 cave. Terrain clos et arboré avec portail motorisé.  
 Coût annuel d'énergie de 2498 à 3360€ - année  
 réf. 2023.\* RÉF 18016/1007  
 ETUDE GIRAUD-JANISSON  
**02 48 64 50 02**  
 negociation.18016@notaires.fr



442 95 **G**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST AMANT MONTROND 61 480 €**  
**58 000 €** + honoraires de négociation : 3 480 €  
 soit 6% charge acquéreur  
 Maison individuelle de PLAIN-PIED compre-  
 nant : - un salon, deux chambres, cuisine, cel-  
 lier, salle de douches, et WC. - Grenier - Un  
 garage - Jardin Coût annuel d'énergie de 2190  
 à 3000€ - année réf. 2025.\* RÉF 18022/783  
 SCP VIGNANCOUR et MÉDARD  
**02 48 82 12 20**  
 negociation.18022@notaires.fr



136 21 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST DOULCHARD 499 000 €**  
**482 000 €** + honoraires de négociation : 17 000 €  
 soit 3,53% 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



227 44 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST DOULICHARD 222 600 €**  
**210 000 €** + honoraires de négociation : 12 600 €  
 soit 6% charge acquéreur  
 Maison de 11 pièces comprenant : rdc +  
 2 étages de 270 m², possibilité plusieurs  
 entrées. Idéal profession libérale ou plusieurs  
 logements. Chaudière gaz 2020. Prévoir tra-  
 vaux. Jardin de 1128 m². DPE en D RÉF 04111  
 SELAS OFFICE NOTARIAL  
 DE SERAUCOURT  
**02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



300 66 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST DOULICHARD 266 800 €**  
**250 000 €** + honoraires de négociation : 16 800 €  
 soit 6,72% charge acquéreur  
 Dans rue des Coupances - EXCLU - Maison de  
 128 m² compr : entrée, cuisine, séjour-salon,  
 WC. Etage : palier, 4 chambres, s.bains+WC.  
 S-sol complet. Garage non accolé. Chauff gaz  
 2021, fenêtres PVC ou ALU dble vitrage + VR  
 élec. Jardin 463 m². RÉF 04115  
 SELAS OFFICE NOTARIAL  
 DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**  
 nego.seraucourt@notaires.fr



130 3 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST GERMAIN DES BOIS 180 140 €**  
**170 000 €** + honoraires de négociation : 10 140 € soit 5,96% charge acquéreur  
 Maison avec au RDC : Cuisine amé/équi  
 ouverte sur séjour/salon, SDB, wc, chambre.  
 Au 1er : Pièce palière/mezzanine, 2 chambres,  
 pièce à finir. Cellier, garage attenant.  
 Dépendances. L'ensemble sur terrain de 1150  
 m² Coût annuel d'énergie de 1230 à 1710€ -  
 année réf. 2023.\* RÉF 1077287DA  
 SCP L. RAINIS, V. PREVOST et V. FORET-  
 DODELIN - **02 48 25 31 08**  
 negociation.18034@notaires.fr



350 11 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST MARTIN D'AUXIGNY 126 000 €**  
**120 000 €** + honoraires de négociation : 6 000 €  
 soit 5% charge acquéreur  
 Maison à vendre à SAINT MARTIN D'AUXIGNY  
 (CHER), spacieuse maison de 1900 à rénover  
 comprenant sept pièces avec grenier et cel-  
 lier. Une grande dépendance et un terrain de  
 8200m². Coût annuel d'énergie de 3777 à 5111€  
 - année réf. 2023.\* RÉF 18016/1868  
 ETUDE GIRAUD-JANISSON  
**02 48 64 50 02**  
 negociation.18016@notaires.fr



372 23 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST MARTIN D'AUXIGNY 157 000 €**  
**150 000 €** + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,67% charge acquéreur  
 Un bâtiment à usage d'habitation comprenant au rez-de-chaussée une entrée, un wc, un séjour  
 avec une cheminée (insert), une cuisine aménagée et équipée, un dégagement desservant une  
 chambre avec une salle de bain avec une douche, un meuble double vasque et un wc, une  
 buanderie avec placards, un deuxième séjour avec cuisine, trois chambres, une salle d'eau avec  
 un meuble vasque et un wc. A l'étage un palier desservant une chambre avec une salle d'eau et  
 un wc. Deux greniers non isolés. Au sous-sol (non isolé) deux garages, une chaufferie, un atelier  
 et une cave. Terrain arboré mais non clos. Coût annuel d'énergie de 2834 à 3834€ - année réf.  
 2021.\* RÉF 18016/1763  
 ETUDE GIRAUD-JANISSON - **02 48 64 50 02**  
 negociation.18016@notaires.fr



209 6 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST MARTIN D'AUXIGNY 350 000 €**  
 Maison à vendre à SAINT MARTIN  
 D'AUXIGNY (CHER), dans le centre du vil-  
 lage maison rénovée de 7 pièces sur quatre  
 niveaux. Terrain clos et arboré de 1469m²  
 avec piscine chauffée et double garage. Coût  
 annuel d'énergie de 2354 à 3186€ - année réf.  
 2023.\* RÉF 18016/1852  
 ETUDE GIRAUD-JANISSON  
**02 48 64 50 02**  
 negociation.18016@notaires.fr



209 6 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST MARTIN D'AUXIGNY 350 000 €**  
 Maison à vendre à SAINT MARTIN  
 D'AUXIGNY (CHER), dans le centre du vil-  
 lage maison rénovée de 7 pièces sur quatre  
 niveaux. Terrain clos et arboré de 1469m²  
 avec piscine chauffée et double garage. Coût  
 annuel d'énergie de 2354 à 3186€ - année réf.  
 2023.\* RÉF 18016/1852  
 ETUDE GIRAUD-JANISSON  
**02 48 64 50 02**  
 negociation.18016@notaires.fr





197 kWh/m².an  
6 kgCO2/m².an

**D**

**ST MARTIN D'AUXIGNY**

**262 500 €**

**250 000 €** + honoraires de négociation :12 500 € soit 5 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Maison à vendre à SAINT MARTIN D'AUXIGNY (CHER), centre village belle maison des années 80 comprenant un séjour-salon avec cheminée, une belle véranda chauffée, une cuisine aménagée et équipée, quatre chambres dont une en rez-de-chaussée avec deux salles de bains et wc. Sous-sol total avec garage, ateliers et cave. Terrain arboré de 2120m² avec terrasse et dépendance avec deux garages et grenier. Coût annuel d'énergie de 2547 à 3447€ - année réf. 2023.\* RÉF 18016/238

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



135 kWh/m².an  
4 kgCO2/m².an

**C**

**ST PALAIS**

**315 000 €**

**300 000 €** + honoraires de négociation :15 000 € soit 5 % charge acquéreur  
LES BOUQUETS - A vendre à SAINT PALAIS (CHER), grande longère familiale comprenant un séjour-salon avec cheminée, une cuisine aménagée et équipée, quatre chambres, deux salle de bains, une cinquième chambre indépendante avec salle d'eau et wc. Cour avec jardin et divers dépendances grands garages, atelier, piscine et spa couvert. Terrain clos et arboré de 1195m². Coût annuel d'énergie de 1100 à 1560€ - année réf. 2021.\* RÉF 18016/1729

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



148 kWh/m².an  
23 kgCO2/m².an

**C**

**VIERZON**

**260 000 €**

**254 000 €** + honoraires de négociation :6 000 € soit 2,36 % 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



179 kWh/m².an  
43 kgCO2/m².an

**D**

**MENETOU SALON**

**367 500 €**

**350 000 €** + honoraires de négociation :17 500 € soit 5 % charge acquéreur  
Un immeuble de rapport rénové dans les années 90 et 2000 comprenant une entrée desservant: - Au rez-de-chaussée un local commercial à usage de bureaux et d'archivage pour environ 156.25m². Actuellement loués pour un loyer annuel de 17 116 euros HT charges comprises. - Au premier étage (porte de gauche) un appartement de type I d'environ 36m² comprenant une entrée avec un placard, un wc, un séjour avec une cuisine et une salle d'eau. L'appartement est libre de toute occupation. - Au premier étage (porte de droite) un appartement de type III d'environ 75m² comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, deux chambres, un dégagement avec placard desservant une salle de bain et un wc. L'appartement est loué pour un loyer annuel de 7 990,00 euros. - Au deuxième étage (porte de gauche) un appartement de type I d'environ 34m² comprenant une entrée avec placards un wc, un séjour avec un coin cuisine, une salle de bains. L'appartement est libre de toute occupation. - Au deuxième ét RÉF 18016/1703

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

**immonot**  
CENTRE FRANCE

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

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

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

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

[dpouyadoux@immonot.com](mailto:dpouyadoux@immonot.com)



**ST MAUR**

**95 400 €**

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

Corps de ferme à rénover en partie comprenant : - un salon/Salle à manger, coin cuisine, SDD/WC, coin buanderie+WC, une chambre - étage : petit palier, une chambre. Grange + atelier Le tout sur une surface cadastrale de 2HA78A70CA. RÉF 18022/789

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

**VIERZON**

**94 320 €**

**90 000 €** + honoraires de négociation :4 320 € soit 4,80 % charge acquéreur  
Maison située quartier Colombier-Cité Scolaire comprenant une entrée, cuisine, séjour côté jardin. A l'étage, un palier, quatre chambres, salle d'eau et un wc. Garage attenant. Jardin. Chauffage gaz de ville. Coût annuel d'énergie de 2451 à 3315€ - année réf. 2023.\* RÉF 142534M

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

**TERRAINS À BÂTIR**



**BOURGES**

**65 400 €**

**60 000 €** + honoraires de négociation :5 400 € soit 9 % charge acquéreur

Chem de Villeneuve - EXCLUSIVITE - Au calme - Terrain à bâtir de 1306 m² hors lotissement - A viabiliser. 20.50 m de façade, clôturé sur 3 côtés et arboré. Etude de sol réalisée. RÉF 04043

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

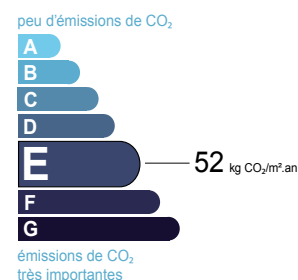
**ST GEORGES SUR MOULON 34 500 €**

**30 000 €** + honoraires de négociation :4 500 € soit 15 % charge acquéreur  
Un ensemble de 5 parcelles de terrain à bâtir non viabilisées. - Lot 1 pour 719m² - Lot 2 pour 746m² - Lot 3 pour 785m² - Lot 4 pour 606m² - Lot 5 pour 612m². RÉF 18016/1889

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

L'étiquette ci-dessous indique les différentes lettres attribuées pour la classe climat dans les annonces immobilières

\* Dont émissions de gaz à effet de serre



**APPARTEMENTS**



274 55 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**COSNE COURS SUR LOIRE 37 100 €**  
35 000 € + honoraires de négociation : 2 100 € soit 6 % charge acquéreur  
A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), à vendre studio de 31 m² au premier étage d'une copropriété avec ascenseur, composé d'une pièce à vivre avec cuisine aménagée ouverte dont les deux portes fenêtres ouvrent sur un balcon, entrée avec dressing, salle d'eau-wc. Endroit calme car le studio est situé dans un bâtiment au fond de la copropriété. Une place de parking. Copropriété Coût annuel d'énergie de 660 à 940€ - année réf. 2021.\* RÉF ST 249  
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire  
**03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin@58047.notaires.fr



283 8 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**COSNE COURS SUR LOIRE 46 000 €**  
43 400 € + honoraires de négociation : 2 600 € soit 5,99 % charge acquéreur  
Dans une résidence située à Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), à deux pas du centre-ville. A vendre bel appartement meublé de 32,74m², au troisième étage avec ascenseur, composé de : Entrée avec placards, cuisine, séjour, salle d'eau-wc, balcon. Une place de parking et une cave. Actuellement loué cet appartement sera libre à compter du 20/06/2025. Copropriété de 123 lots, 827€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 780 à 1090€ - année réf. 2021.\* RÉF ST 255  
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire  
**03 86 39 58 99** - stephanie.taupin@58047.notaires.fr

**MAISONS**



**COSNE COURS SUR LOIRE 106 000 €**  
100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur  
A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), secteur Villechaud, dans une rue calme, maison ancienne de 110 m² environ de plain-pied à rénover, composée de : entrée, salle à manger, salon, cuisine, trois chambres, une pièce de passage à usage de bureau par exemple, salle d'eau, wc, Garage attenante de 40 m². Grenier aménageable sur le tout, jardin arboré avec dépendances (garage, atelier, cave, remise, ...) Assainissement individuel (diagnostic en cours) Travaux de toiture, d'électricité, d'isolation, à prévoir. DPE à venir RÉF ST 252  
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire  
**03 86 39 58 99** - stephanie.taupin@58047.notaires.fr

Nièvre  
Retrouvez les annonces sur **immonot**



195 35 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST PERE 115 000 €**  
108 500 € + honoraires de négociation : 6 500 € soit 5,99 % charge acquéreur  
A Saint-Père dans la Nièvre (58), à moins de 2 km du centre-ville de COSNE, maison ancienne entièrement rénovée en 2022, comprenant : - au rez-de-chaussée : une pièce à vivre d'environ 30 m² avec cuisine ouverte, garage attenante avec wc, - à l'étage : deux chambres en enfilade, une chambre avec salle d'eau attenante, wc, Grenier. Cour derrière avec appentis. Double vitrage, chauffage central au gaz de ville neuf, isolation du grenier neuve, raccordée au tout à l'égout. Coût annuel d'énergie de 1540 à 2130€ - année réf. 2021.\* RÉF ST 253  
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire  
**03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin@58047.notaires.fr



313 9 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST PERE 121 900 €**  
115 000 € + honoraires de négociation : 6 900 € soit 6 % charge acquéreur  
A Saint-Père dans la Nièvre (58), à environ 2,5 du centre-ville de de COSNE, beau pavillon entièrement rénové composé de : - au rez-de-chaussée surélevé : entrée dans une pièce à vivre avec cuisine ouverte et cheminée, une chambre avec dressing, salle d'eau, wc, - à l'étage (42 m² mansardé non compris en intégralité dans la surface habitable) : une pièce palière avec placard et une chambre, - au sous-sol : buanderie, une chambre (14 m² non comprise dans le calcul de la surface habitable), garage, Terrasse en bois derrière avec piscine. Jardin Double vitrage, assainissement individuel à revoir. Coût annuel d'énergie de 890 à 1270€ - année réf. 2021.\* RÉF ST 254  
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire - **03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin@58047.notaires.fr

**DIVERS**



272 56 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**COSNE COURS SUR LOIRE 45 500 €**  
43 000 € + honoraires de négociation : 2 500 € soit 5,81 % charge acquéreur  
A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), immeuble à rénover composé de deux appartements, savoir : 1/ Au rez-de-chaussée, côté jardin : Un appartement libre d'environ 47 m² comprenant : entrée, cuisine, séjour, une chambre, salle de bains-wc, Grenier. 2/ Au rez-de-chaussée, côté rue : Un appartement loué 270 euros comprenant : - au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, salle de bains, wc, - à l'étage : palier, deux chambres. Courette derrière avec cave et garage. Jardin devant. Travaux d'isolation, d'électricité et rafraîchissement total à prévoir. Coût annuel d'énergie de 3410 à 4660€ - année réf. 2021.\* RÉF ST 251  
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire  
**03 86 39 58 99**  
stephanie.taupin@58047.notaires.fr



215 7 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MONTLUCON 150 000 €**  
141 500 € + honoraires de négociation : 8 500 € soit 6,01 % charge acquéreur  
A vendre à MONTLUCON (Allier) 03, plein centre-ville dans une petite copropriété proche Avenue de la Gare, Bel Appartement T3 de 94,69 m² entièrement rénové, comprenant cuisine ouverte sur séjour, salon, deux chambres, wc, sa... Copropriété de 12 lots, 900€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1250 à 1730€ - année réf. 2023.\* RÉF GO/02  
SCP RESLINGER et GUILLET  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
reslingerguillet.03058@notaires.fr



253 31 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DOMERAT 371 000 €**  
350 000 € + honoraires de négociation : 21 000 € soit 6 % charge acquéreur  
A vendre à DOMERAT (Allier) 03, belle maison élevée sur sous-sol avec deux garages, chauffage. Au rez-de-chaussée de plain pied, entrée sur séjour donnant sur une grande terrasse, avec mezzanine et deux bureaux, cuisine équipée avec cellier, wc, salle de bain avec douche et ... Coût annuel d'énergie de 2300 à 3160€ - année réf. 2024.\* RÉF BA/02  
SCP RESLINGER et GUILLET  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
reslingerguillet.03058@notaires.fr

**immo not**

Consultez l'annuaire pour trouver un notaire



273 60 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MONTLUCON 106 000 €**  
100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur  
A vendre à MONTLUCON (Allier) 03, Maison élevée sur sous-sol comprenant garage, cave, chaufferie. Au rez-de-chaussée, entrée, séjour sur terrasse, cuisine, une chambre, wc, salle de Bain. Au 1er étage, mezzanine, deux chambres, grenier aménageable. terrain de 332 m². Coût annuel d'énergie de 1990 à 2740€ - année réf. 2024.\* RÉF CR/01  
SCP RESLINGER et GUILLET  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
reslingerguillet.03058@notaires.fr



231 50 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MONTLUCON 127 200 €**  
120 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 6 % charge acquéreur  
A vendre à MONTLUCON (Allier) 03, Maison accolée sur un côté comprenant en rez-de-chaussée, entrée, chambre avec salle d'eau, wc, cuisine d'été, cellier, garage, chaufferie. Au 1er étage palier, cuisine, séjour sur balcon, wc, salle de bain, deux chambres. Chauffage gaz 2021,... Coût annuel d'énergie de 2244 à 3036€ - année réf. 2024.\* RÉF CHA/05  
SCP RESLINGER et GUILLET  
**06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69**  
reslingerguillet.03058@notaires.fr



174 29 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**15<sup>e</sup> arrondissement 1 245 000 €**  
1 200 000 € + honoraires de négociation : 45 000 € soit 3,75 % charge acquéreur  
PARIS (75015) rue Félix Faure, Magnifique appartement de type 5 situé au 3<sup>e</sup> étage d'une résidence sécurisée avec balcons, cave et emplacement de stationnement. Il dispose d'une vaste entrée avec rangements, cuisine, séjour, salle à manger, deux chambres, un bureau, une salle de bains, une salle d'eau. Copropriété de 218 lots dont 72 lots principaux. Charges courantes 969,99 €/trimestre. Copropriété de 218 lots, 3879€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1290 à 1810€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/278  
SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53** - jennifer.lepie.36004@notaires.fr

# LEGS / DONATIONS ASSURANCE-VIE

La vie de Sophie et Chloé s'était arrêtée sur ce banc.  
**Grâce au legs de Martine,  
aujourd'hui, elles n'y dorment plus.**

**330 000 personnes, dont 3 000 enfants** habitent aujourd'hui dans la rue. Comme Martine, grâce à votre legs à Emmaüs Solidarité, offrez aux plus démunis un nouveau départ et bâtissez, à nos côtés, un monde sans exclusion.



Pour en savoir plus, rendez-vous sur [emmaus-solidarite.org](https://emmaus-solidarite.org) ou flashez ce QR code



## OUI, je souhaite recevoir la documentation gratuite sans engagement de ma part.

Retournez votre coupon sous enveloppe affranchie à : **Emmaüs Solidarité : Maria BAPTISTA**, Responsable libéralités, 32 rue des Bourdonnais, 75001 Paris

M.  Mme. Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Code postal : [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] Ville : \_\_\_\_\_

Téléphone : [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] Courriel : \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

Au regard de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, l'association s'engage à ne pas utiliser les données à des fins commerciales. Quant à l'adhérent, il peut exercer son droit de regard et de rectification concernant ses données personnelles conformément au RGPD en vigueur depuis le 25 mai 2018. Le responsable du traitement : [dpo@emmaus.asso.fr](mailto:dpo@emmaus.asso.fr)



Pour tous renseignements, contactez  
**Maria BAPTISTA** responsable libéralités  
Mail : [mbaptistalemoine@emmaus.asso.fr](mailto:mbaptistalemoine@emmaus.asso.fr)  
Tél. : 07 66 53 83 87

**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 / ÉLECTROPORTATIFS  
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 31/12/2025 sur la base du tarif PU Grand Public 2025

