

immonot

BERRY - NIVERNAIS

N° 422 - Novembre/Décembre 2025

Informations et annonces immobilières notariales



MARIAGE ET IMMOBILIER

Acheter ensemble, se protéger à deux

CRÉDIT IMMOBILIER Négociez de "prêt"

DONS ET LEGS De la suite dans vos projets...

©Alina



NE LAISSEZ PAS LE CANCER S'EN TIRER.



SIGNATURE

Transmettre à la Ligue contre le cancer,
c'est permettre à des millions de personnes
de se battre contre la maladie.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur ligue-cancer.net





8

Sommaire

FLASH INFO	4
LA TENDANCE DU MARCHÉ	6
FINANCEMENT	7
DOSSIER	
Mariage et immobilier : acheter ensemble se protéger à deux	8
PATRIMOINE	12
MON NOTAIRE M'A DIT	14
MON PROJET	16
QUIZ	18
ENCHÈRES EN LIGNE	20
BONS PLANS	22
CHECK-LIST	23
INTERVIEW	24

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Cher	26
Nièvre	29
Indre	30

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web
Toute l'offre immobilière des notaires



Le mobile
Applications iPhone et Android



La tablette
Application iPad



La vidéo



Les réseaux sociaux
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **22 décembre 2025**



16

IMPRIMÉ
sur du papier
100 % recyclé

édito

UN ACHAT QUI VOUS VA BIEN !

Avec l'arrivée de l'automne, les coups de frais ressentis nous invitent à faire quelques emplettes vestimentaires pour affronter l'hiver...

La saison nous rappelle aussi que notre maison peut avouer quelques faiblesses en termes d'isolation ou de décoration... C'est sûrement le moment de se livrer aussi à des courses immobilières. Parmi les enseignes à privilégier pour acheter, sélectionnons la marque « Notaire ».

Les offices notariaux nous réservent une large sélection de biens à vendre, répondant à une diversité de projets et de budgets. Issus des opérations d'achat-revente, du règlement de successions ou résultant de séparations... autant de produits en exclusivité.

De quoi séduire, surtout que les budgets réclamés évitent les excès ! Les biens proposés font l'objet d'une évaluation immobilière afin d'être commercialisés à leur juste valeur de marché. Le notaire s'appuie sur sa bonne connaissance du secteur et son accès aux bases de données de la profession notariale, telle Perval, pour en déterminer le prix.

Au moment de faire son choix, les techniques d'acquisition ne manquent pas. En professionnel du droit, le notaire maîtrise des solutions qui permettent de régler au comptant ou progressivement.

Il s'agit notamment de trouver comme alternative à la vente classique le démembrement de propriété, l'achat en viager ou les enchères connectées comme « 36 heures immo ». Autant de formules qui consistent à acheter seulement la nue-propriété, à payer un bouquet et une rente ou encore à miser sur les appels d'offres selon son budget.

Rappelons que cette acquisition par l'intermédiaire du notaire profite d'un maximum de garanties juridiques, assurant une opération avec beaucoup de précautions au niveau de l'utilisation de la maison, des relations avec les voisins, des autorisations administratives...

Voilà de belles occasions d'être bien chez soi ! Il ne vous reste plus qu'à devenir propriétaire grâce au notaire !

Christophe Raffailac
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

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

Maquette : A. BOUCHAUD **Publicité :** D. POUYADOUX dpouyadoux@immonot.com Tél. 05 55 73 80 63 **Petites annonces :** A. VERGNOLLE - avergnolle@immonot.com

Tél. 05 55 73 80 19 **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. Ne pas jeter sur la voie publique.

Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.





Fissures des maisons

L'ÉTAT COLMATE LES BRÈCHES

Avec les épisodes de pluie abondante et de chaleur excessive, les sols se voient soumis au phénomène de retrait et gonflement des argiles (RGA), entraînant des fissurations dans les maisons. Les propriétaires constatant ces détériorations dans leur habitation pourront prétendre à une aide de 15 000 € pour les réparations, sous conditions de ressources et de localisation.

Avec cette mesure expérimentale, annoncée par le ministère de la Transition écologique, les propriétaires de résidences principales concernées vont être accompagnés afin de procéder à un « diagnostic de vulnérabilité » pouvant être subventionné à hauteur de 90 % avec un plafond de 2 000 €.

Pour la remise en ordre du bâti, l'État peut accorder une aide représentant 80 % du montant des travaux, avec un plafond de 15 000 €.

Dès ce mois d'octobre, l'aide cible ces départements pilotes : l'Allier, les Alpes-de-Haute-Provence, la Dordogne, le Gers, l'Indre, le Lot-et-Garonne, la Meurthe-et-Moselle, le Nord, le Puy-de-Dôme, le Tarn et le Tarn-et-Garonne.

Pour profiter de ce dispositif, il convient de se rapprocher de la Direction départementale des territoires (DDT) de son département de résidence.

Source : <https://edito.seloger.com>

#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

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

#ENCHÈRES EN LIGNE

36h-immo.com

Votre plateforme pour vendre votre bien selon des enchères en ligne évolue.

Le site compte de nombreuses offres immobilières sur l'ensemble du territoire pour devenir propriétaire à tous budgets également.



Zone tendue

DE NOUVELLES VILLES ÉLUES

L'évolution du zonage ABC, annoncée le 6 septembre dernier, a entraîné le reclassement de 450 communes, dont plus de la moitié en zones tendues.

Dans ces territoires, les locataires bénéficient d'un délai de préavis réduit à un mois et d'une meilleure protection.

Quant aux investisseurs, ils peuvent porter des projets de logement locatif intermédiaire (dispositif LLI) dans ces zones tendues. Cependant, ces villes privent de l'accès au PTZ pour l'acquisition dans l'ancien, mais autorisent les achats dans l'immobilier neuf ou la construction neuve.

Source : immonot.com

COUP DE CHAUD BIENVENUE Prime Air Bois

La Prime Air Bois incite les foyers à remplacer leur ancien appareil de chauffage au bois, datant d'avant 2002, par un modèle plus performant.

Accordée par certaines collectivités territoriales en lien avec l'Ademe, cette aide financière varie de 600 € à 3 000 €.

Source : immonot.com

DPE FIABILISÉ DEPUIS LE 1^{er} OCTOBRE

Il performe mieux !



Véritable sésame pour vendre un bien immobilier, le DPE (diagnostic de performance énergétique) souffre de quelques approximations. Depuis le 1^{er} octobre, sa nouvelle version vise à mieux encadrer sa réalisation.

Les professionnels des diagnostics peuvent être tentés de cumuler leurs interventions. Désormais, au-delà de 1 000 DPE de maisons individuelles ou d'appartements réalisés sur une période glissante de 12 mois, ils feront l'objet d'une suspension.

Par ailleurs, un arrêté du 16 juin 2025 renforce les exigences en matière de compétences, avec un contrôle accru des organismes de certification et un outil de détection des irrégularités.

De plus, un autre arrêté instaure des procédures de sécurisation contre la fraude relative aux DPE. Il s'agit notamment de fiabiliser les logiciels qui génèrent les résultats et produisent le rapport transmis au client. Ce document ne pourra être communiqué qu'après son enregistrement officiel, via un QR code attribué à chaque professionnel.

Source : www.economie.gouv.fr

Taux d'intérêt

ZONE DE TURBULENCE...

Le mois de septembre semble mettre un terme au mouvement baissier des taux d'intérêt amorcé début 2024.

L'incertitude économique se traduit donc par une légère hausse du coût du crédit, pouvant aller jusqu'à 0,25 point de pourcentage, selon des courtiers en prêt.

Le taux moyen du crédit se situait cet été juste en dessous de 3,10 %, il pourrait remonter à 3,25 %, voire 3,30 % d'ici la fin de l'année, selon le directeur général de Crédit Logement.

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen
	3,12 % en septembre Le 17/09/25
15 ans	3,04 %
20 ans	3,12 %
25 ans	3,20 %

AEB
Le bon outil au bon moment

Pour tous vos travaux
PENSEZ AEB !

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

    02 54 71 43 33
contact@aeb-branger.fr

POUR SÉCURISER L'IMMOBILIER ANCIEN Le diagnostic structurel

Face aux risques liés au vieillissement du bâti, une nouvelle expertise voit le jour : le diagnostic structurel. Destiné à analyser la solidité d'un immeuble ancien, il pourrait bientôt s'imposer dans les politiques locales d'habitat, afin de détecter des signes de fragilité comme des fissures, affaissements ou infiltrations et ainsi prévenir les risques d'effondrement.

Le diagnostic structurel s'intéresse à la résistance mécanique de l'immeuble et est réalisé par un ingénieur structure.



MAPRIMERÉNOV' FAIT PEAU NEUVE

*Le guichet a rouvert
le 30 septembre*

Le dispositif MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur a rouvert le 30 septembre dernier, après une pause estivale.

L'objectif est de recentrer les aides sur les logements les plus économes, classés E, F ou G au DPE.

- Les conditions d'accès sont durcies. Seuls les ménages très modestes pourront déposer un dossier dans un premier temps, avec un plafond fixé à 13 000 dossiers d'ici fin 2025.
- Les taux de subvention sont revus à la baisse : 45 % pour les revenus intermédiaires, 10 % pour les revenus supérieurs, quels que soient les

gains DPE. Le bonus passerelle thermique est supprimé et les plafonds de dépenses éligibles abaissés à 30 000 ou 40 000 € selon les gains de classes DPE.

- Côté MaPrimeRénov' « parcours par geste », plusieurs évolutions s'appliqueront au 1^{er} janvier 2026, notamment l'exclusion de certains travaux et le report de l'obligation de DPE à 2027.
- Enfin, les mono-gestes sans changement de chauffage restent autorisés jusqu'à fin 2026, tout comme les aides pour les logements F et G.

MOBILISEZ-VOUS POUR LES CANCERS MASCULINS

Novembre bleu

Chaque année, Novembre Bleu nous rappelle l'importance du dépistage du cancer de la prostate, première cause de cancer chez les hommes. C'est l'occasion de briser les tabous, d'encourager les hommes à consulter et surtout... de soutenir la recherche. Faites un don : votre générosité sauve des vies.

Chaque euro compte pour améliorer les traitements et espérer, un jour, guérir.



PARTICULIERS

PROFESSIONNELS

COLLECTIVITÉS

LIBÉREZ VOTRE ESPACE ET VOTRE ESPRIT
Les camions jaunes s'occupent de tout !

- ✓ **Vide maison**
Cave - Garage
Grenier
- ✓ **Successions**
- ✓ **Enlèvement**
d'encombrants
Gravats, végétaux...
- ✓ **Nettoyage**
Syndrome
de Diogène
- ✓ **Récupération**
Métaux



Devis gratuit

Intervention dans un rayon de 300 km autour de Bourges

CONTACTEZ-NOUS !

2 rue de la zac du Porche
18340 Plaimpied

 **06 64 04 99 27**

lescamionsjaunesdebarras@gmail.com
www.lescamionsjaunesdebarras.fr

Avec la rentrée, le marché signe des performances intéressantes ! Le volume de transactions affiche une belle reprise sous la conduite plutôt dynamique des porteurs de projet immobilier. Découvrons les valeurs relevées par le panel de notaires participant à l'élaboration de cette tendance.

De la reprise dans l'immobilier

De bonnes sensations pour acheter

Prix

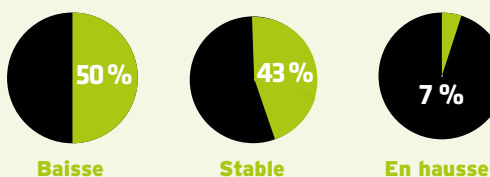
L'INFLATION, C'EST FINI

Selon le ministère du Logement, les chiffres des 12 derniers mois traduisent une stabilité des prix. Les prévisions des notaires demeurent plus pessimistes... Pour les logements, **une moitié de partisans penche pour une poursuite de la baisse, et l'autre moitié se divise avec 43 % pour la stabilité et 7 % pour la hausse.**

Pour les terrains, les proportions sont très proches des précédentes avec **47 % pour la baisse, 47 % pour la stabilité et 7 % pour la hausse.**

En revanche, l'instabilité politique se répercute sur le prix des commerces, **57 % des notaires envisageant toujours une baisse des prix et 43 % leur stabilité.**

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



Quel budget pour acheter ?

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



POUR UNE MAISON
198 000 €

Enregistre de début juin à fin juillet 2025
une hausse de :

➔ **+ 0,83 %**



POUR UN APPARTEMENT
2 810 €/m²

Enregistre de début juin à fin juillet 2025
une hausse de :

➔ **+ 0,42 %**

Source : Indicateur immonot au 16/09/25

Activité

ATTENTION, COUP DE FREIN

L'écart constaté pour les prévisions d'activité entre fin juin et fin août provient, pour l'essentiel, de la position d'attente des hésitants. **Elle diminue de 53 % à 33 % au profit de celle des optimistes dont la part augmente de 3 % à 23 %.**

La proportion de correspondants à craindre une baisse de leur activité demeure stable, à 44 %. Si les acquéreurs potentiels avancent ou retardent leur décision jusqu'au dernier moment, cela tient à l'importance de leurs avoirs financiers mobilisables rapidement. Le taux d'épargne qui frise les 20 % est l'un des plus élevés d'Europe. Ce qui permet à la France de continuer à emprunter sur les marchés en dépit d'une situation de ses comptes publics très dégradée.

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois



Conseil des notaires - PRIORITÉ À LA VENTE

Peu probable que les prix de l'immobilier repartent à la hausse dans un avenir proche ! Dans ces conditions, il faut préférer la vente d'un bien avant le rachat d'un autre. **La préconisation pour l'achat d'un logement en premier est émise par 90 % des correspondants**, proportion équivalente à celle de la précédente enquête.

Pour les terrains constructibles, les avis sont beaucoup plus partagés, soit parce que les perspectives économiques sont à plus long terme, soit parce que le contexte législatif évolue.

Les conseils se répartissent alors en 66 % pour la revente d'un bien avant l'achat, 24 % pour la proposition inverse et 10 % pour l'attente.

Grâce à la rapidité du nouveau changement de gouvernement, peu probable que le marché immobilier en soit influencé.

L'augmentation des droits de douane annoncée par Donald TRUMP et les compressions budgétaires de notre gouvernement ne peuvent engendrer qu'un ralentissement de l'activité économique préjudiciable à l'investissement immobilier.

VENDRE OU ACHETER ?

90 % sont en faveur de la vente.

4 % préconisent l'achat.

6 % privilégient l'attente.

CRÉDIT IMMOBILIER

Négociez de « prêt »

Un crédit immobilier nécessite d'ouvrir les négociations avec le banquier pour obtenir les meilleures conditions. En plus du taux d'intérêt, l'assurance du prêt et les frais de dossier permettent de réduire l'addition !

par Christophe Raffailac

Les taux d'intérêt agitent les discussions pour savoir si le moment est propice à une acquisition. Certes, il faut profiter des situations lorsque le coût de l'argent est intéressant. Il faut également bénéficier de la meilleure offre au moment de s'assurer. La charge que représente la couverture des risques décès, chômage, invalidité impacte largement le plan de financement. Sans oublier de négocier les frais de dossier que l'établissement prêteur va appliquer. Autant de petites économies qui allègent sensiblement le coût du crédit.

TAUX D'INTÉRÊT

Défendez votre projet

Pour décrocher une offre de prêt avantageuse, il est crucial de présenter un dossier solide. Mettez en avant le potentiel de valorisation de votre acquisition. Un projet attractif autorise des conditions de financement optimisées. En plus, l'apport personnel joue un rôle essentiel. Il peut significativement faire pencher la balance en votre faveur, témoignant de votre engagement et réduisant le risque pour la banque. Enfin, le reste à vivre après le paiement des mensualités doit rassurer le banquier sur votre capacité à honorer le prêt sans difficulté. Dans ces conditions, le taux de crédit moyen pour un emprunt sur 20 ans peut se situer autour de 3,00 %.

ASSURANCE DE PRÊT

Valorisez votre profil

Réduire le coût total du crédit passe aussi par l'assurance emprunteur. La loi permet d'opter pour une délégation d'assurance, souvent moins coûteuse que les contrats groupes des banques, tout en offrant des garanties équivalentes.

Grâce aux lois Hamon et Bourquin, vous pouvez changer d'assureur à tout moment, se traduisant par des économies substantielles. En effet, la loi Hamon permet de changer d'assurance emprunteur dans les 12 mois

suivant la signature du prêt, tandis que la loi Bourquin offre la possibilité de le faire à chaque date anniversaire du contrat.

À titre d'exemple, il existe une différence de coût notable entre un trentenaire et un cinquantenaire. Le plus jeune peut bénéficier d'un taux d'assurance emprunteur autour de 0,20 % du capital emprunté, tandis que ce taux peut grimper à environ 0,50 % pour le plus âgé, reflétant un risque plus élevé pris en compte par les assureurs.

FRAIS DE DOSSIER

Valorisez votre pedigree

Votre relation de confiance avec la banque peut vous permettre de négocier les frais

de dossier. Ainsi, il convient de mettre en avant votre historique de gestion bancaire exemplaire, qui démontre votre sérieux et votre capacité à gérer efficacement vos finances.

Une bonne tenue des comptes, couplée à une capacité d'épargne et une épargne disponible significative, constituent autant d'atouts qui rassurent les établissements prêteurs.

Par ailleurs, le faible taux d'endettement reste aussi un paramètre important pour obtenir des réductions sur les frais de dossier et autres conditions. Pour un emprunt immobilier, ils se situent en moyenne autour de 1 % du montant emprunté, souvent plafonnés à environ 1 000 euros. Ces frais peuvent parfois être négociés, notamment si vous présentez un profil solide. Pensez aussi à interroger le courtier en prêt pour comparer. Avec ces leviers, vous serez armé pour négocier au mieux votre crédit immobilier, tout en réduisant considérablement son coût global.

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

CRÉDIT IMMOBILIER

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

RACHAT DE CRÉDITS

- Locataires
- Propriétaires

PARTICULIERS ET PROFESSIONNELS

ACCÉDEZ À VOS ENVIES !

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



Mariage et immobilier

Acheter ensemble, se protéger à deux

Se marier, c'est bien plus qu'un engagement sentimental : c'est aussi entrer dans un cadre juridique qui va influencer directement la gestion et la transmission du patrimoine immobilier. Achat en commun, financement inégal... autant de situations où le régime matrimonial joue un rôle décisif. Avant de signer chez le notaire, mieux vaut comprendre comment le mariage peut devenir un véritable levier de sécurité et d'équilibre pour le couple.

par Stéphanie Swiklinski

À SAVOIR
À défaut de contrat de mariage préalable à votre union, vous êtes mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts. C'est automatique, vous n'avez aucune démarche particulière à faire.



L'achat immobilier est souvent l'un des premiers grands projets d'un couple marié. Si l'amour est au cœur de cette décision, le droit, lui, en constitue le socle. Acheter à deux ne signifie pas forcément posséder à parts égales ni bénéficier des mêmes droits en cas de séparation ou de décès. Tout dépend du régime matrimonial choisi, souvent sans même y avoir réfléchi. Avant de signer un compromis ou de se lancer dans un investissement, mieux vaut comprendre comment le mariage influence la propriété immobilière.

ACHETER SANS ÊTRE MARIÉS

Pour ceux qui sont pressés...

Clara et Julien, un couple trentenaire qui vit en location depuis quelques années, rêvent désormais de franchir une étape : devenir propriétaires. Le mariage est bien dans leurs projets... mais pas tout de suite.

Acheter ensemble sans être mariés est tout à fait possible, à condition de prendre certaines précautions. La première concerne le mode d'acquisition du bien. Le notaire leur conseille l'indivision, un mécanisme qui permet de définir la part de chacun en fonction de son apport personnel et de sa contribution au remboursement du prêt.

Ainsi, si Clara finance 60 % du projet et Julien 40 %, ils seront propriétaires à hauteur de ces proportions. Mais attention : cette répartition doit impérativement être mentionnée dans l'acte d'achat. Sans précision, la loi considère qu'ils détiennent chacun 50 % du bien, quelle que soit leur contribution réelle. De quoi créer des litiges en cas de séparation.

Côté financement, les banques suggèrent souvent d'ouvrir un compte commun dédié au remboursement du crédit immobilier. Cela facilite le suivi des virements de chacun et évite bien des complications le jour où il faut justifier des paiements effectués.

QUAND VOTRE NOTAIRE S'INVITE À VOTRE MARIAGE ET PAS QUE ...

Fidèle entre tous, votre notaire est présent pour vous accompagner lors des différentes étapes de votre vie et tout au long de votre mariage.

Avant le premier achat immobilier pour :

- vous aider à choisir le bon régime matrimonial ;
- Adapter le régime aux projets immobiliers du couple ;
- Faire un contrat de mariage en amont d'un achat stratégique.

Lors de l'achat immobilier pour sécuriser juridiquement le projet : rédaction de l'acte d'achat, clause de financement, quote-part : ne rien négliger.

À chaque étape de votre vie : revoir son régime matrimonial pour l'adapter ou en changer si besoin.

« LE SIMPLE CHOIX DU RÉGIME MATRIMONIAL PEUT TRANSFORMER LA GESTION DE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER... ET VOUS PROTÉGER EN CAS DE COUP DUR. »

Enfin, il ne faut pas oublier la question de la protection du conjoint en cas de décès. Contrairement aux couples mariés, les partenaires pacsés ou concubins n'héritent pas automatiquement l'un de l'autre. Pour garantir la transmission du logement à son compagnon, un testament s'impose.

Heureusement, dans l'histoire de Clara et Julien, tout se termine bien : après avoir signé chez le notaire, ils finissent par se dire "oui"... et emménagent dans leur premier appartement acheté à deux.

RÉGIME MATRIMONIAL ET ACHAT IMMOBILIER

Pour ceux qui anticipent

Communauté ou séparation de biens : 2 façons de gérer son patrimoine. Semarier, c'est dire "oui" devant le maire... mais aussi entrer automatiquement dans un régime matrimonial. Et même si aucun contrat n'est signé, la loi prévoit un cadre par défaut : la communauté réduite aux acquêts. Prenons l'exemple de Camille et Thomas. Mariés sans contrat,

.../

.../

ils achètent une maison après quelques années de vie commune. Même si Thomas finance l'achat avec son salaire, le bien devient automatiquement commun. En cas de séparation, chacun en récupérera la moitié. Les donations et successions restent toutefois des biens propres et n'entrent pas dans cette communauté.

À l'inverse, certains couples choisissent la séparation de biens. C'est le cas de Julie et Marc, qui préfèrent que chacun reste propriétaire de ce qu'il achète. Si Marc finance seul un appartement locatif, il en sera l'unique propriétaire, sauf s'ils décident ensemble de l'acquérir en indivision. Ce régime est souvent privilégié lorsque l'un des conjoints exerce une activité professionnelle à risques ou souhaite protéger un patrimoine personnel.

Enfin, d'autres optent pour une solution plus radicale : la communauté universelle. Imaginons Élise et Patrick, mariés depuis 20 ans.

Tous leurs biens, qu'ils aient été acquis avant ou après le mariage, sont mis en commun. En cas de décès, le conjoint survivant hérite automatiquement de tout le patrimoine, ce qui constitue une vraie protection.

ET POUR L'IMMOBILIER, QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES ?

Vous l'aurez compris, le régime matrimonial influence directement la propriété des biens immobiliers. Dans le cas de Camille et Thomas, en communauté de biens, la maison achetée par Thomas seul devient commune, sauf si l'acte précise le contraire.

Pour Julie et Marc, mariés sous le régime de la séparation de biens, chacun reste propriétaire de son achat, sauf acquisition en indivision. Ainsi pour éviter toute ambiguïté, votre notaire peut insérer une clause d'emploi ou de remploi.

Par exemple, si Julie achète un appartement avec l'argent hérité de sa mère, la clause permettra de préserver son caractère propre, même si l'achat est réalisé pendant le mariage. Le choix du régime matrimonial est donc loin d'être anodin !

MARIAGE ET ACHAT EN SCI : EST CE TOUJOURS OPPORTUN ?

Acheter via une SCI peut être une excellente stratégie patrimoniale pour des époux qui souhaitent organiser la gestion et la transmission d'un bien immobilier, notamment locatif ou de valeur.

En revanche, pour l'achat d'une simple résidence principale, l'outil est souvent trop lourd.

Votre notaire saura vous conseiller pour savoir s'il est vraiment pertinent d'opter pour une SCI ou si un régime matrimonial adapté suffit.



VIVRE DANS LE BIEN IMMOBILIER DE SON CONJOINT

Pour ceux qui seraient naïfs

Tout ce qui est à moi n'est pas forcément à toi ! S'installer chez son conjoint déjà propriétaire peut sembler simple. La situation est pourtant plus compliquée qu'il n'y paraît ! En effet, juridiquement, vous n'êtes pas vraiment « chez vous ». Dans un premier temps, beaucoup se sentent obligés de contribuer financièrement aux charges du quotidien. Dans un second temps, il peut être envisagé de racheter une part du bien pour devenir co-indivisaire.

Autre cas, qui surprend toujours les couples... Prenons l'exemple de Claire et Antoine. Claire a reçu il y a quelques années un terrain en donation de ses parents. Mariée à Antoine sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, le couple décide d'y faire construire sa maison familiale. Une belle opportunité car ils font l'économie de l'achat du prix du terrain... mais pas sans conséquences juridiques. En effet, un grand principe du droit s'applique : *"la propriété du sol entraîne la propriété du dessus et du dessous"*. Résultat ? La maison construite sur le terrain appartient automatiquement à Claire seule, puisqu'elle est propriétaire du terrain. Antoine, qui pourtant a participé au financement de la construction avec un emprunt immobilier, n'a aucun droit sur l'immeuble. Il s'agit d'un bien propre de Claire.

De quoi créer un sentiment d'injustice, puisqu'il a contribué à enrichir le patrimoine de son épouse. Tant que le couple est uni, la question reste théorique. Mais en cas de divorce ou de décès, la distinction entre biens propres (appartenant à un seul époux) et biens communs (appartenant aux deux) refait surface.

C'est alors qu'Antoine pourra réclamer une récompense pour récupérer une partie de ce qu'il a investi. c'est là que le droit intervient pour rétablir l'équilibre dans les patrimoines. Pour éviter ces situations délicates, une solution existe : revoir le régime matrimo-



nial et intégrer une clause d'ameublement. Cette clause permet de faire entrer le terrain (et donc la maison construite dessus) dans la communauté.

Ainsi, le bien devient commun aux deux époux. En cas de décès, le conjoint survivant pourra en demander l'attribution et continuer d'y vivre sereinement.

LE LOGEMENT DE LA FAMILLE

Pour vous rassurer

Le logement qui sert de résidence principale (qu'il soit propre ou commun) bénéficie d'une protection renforcée pour les couples mariés.

Pendant le mariage : il est soumis à la règle de la cogestion. Aucun époux ne peut décider seul de vendre, donner, louer ou apporter en société ce logement, même s'il en est le seul propriétaire. L'accord des deux conjoints est obligatoire, quel que soit le régime matrimonial.

EXEMPLE PRATIQUE : LE DROIT TEMPORAIRE AU LOGEMENT

Paul et Émilie vivent depuis dix ans dans une maison dont Paul est l'unique propriétaire, car il l'a achetée avant leur mariage. Malheureusement, Paul décède soudainement. Même si la maison appartenait uniquement à Paul, Émilie a le droit de continuer à y habiter pendant un an, gratuitement, et d'utiliser tous les meubles qui s'y trouvent (cuisine équipée, électroménager, mobilier...). Ce droit est automatique : Émilie n'a aucune démarche à effectuer et aucun héritier ne peut s'y opposer. C'est une protection légale destinée à lui laisser le temps de faire face au deuil et d'organiser son avenir.

Après le décès : le conjoint survivant dispose de deux droits successifs :

- **un droit temporaire d'un an** pour occuper gratuitement le logement et son mobilier, automatique et d'ordre public (impossible à supprimer, même par testament) ;
- **un droit viager au logement**, qui lui permet, s'il en fait la demande, d'y vivre jusqu'à la fin de sa vie. Ce droit peut toutefois être exclu par un testament du défunt.



DONS ET LEGS

De la suite dans vos projets...

Une vie peut sembler bien trop courte pour mener à bien tous les projets qui nous tiennent à cœur ! Les dons et legs permettent de s'impliquer en manifestant notre volonté. C'est l'occasion d'apporter notre contribution et de profiter d'une défiscalisation en se rapprochant d'une association.

par Christophe Raffaillac

Les initiatives ne manquent pas pour soutenir de nobles causes ! Les dons et legs y contribuent fortement puisqu'ils servent à témoigner de nos engagements dans le présent et dans le futur. En donnant une somme d'argent ou en transmettant une partie de son patrimoine, les associations reconnues d'intérêt public respectent notre éthique altruiste. Elles s'emploient en effet à faire appliquer les vœux que nous avons formulés. Il ne nous reste

plus qu'à manifester notre générosité pour faire avancer des projets.

MON INTENTION

Faut-il donner ou léguer ?

Faire un don ou préférer le legs ? Ce choix revêt une dimension patrimoniale.

- **Le don d'argent** s'inscrit dans le présent. Il s'effectue du vivant du donateur, de façon ponctuelle ou régulière, et permet de soutenir immédiatement une cause, un projet ou une structure. Ce don manuel (versement), virement, chèque ou titre répond à l'envie d'agir sans attendre, tout en permettant parfois de mesurer les effets de sa générosité.
- **Le legs**, lui, s'anticipe. Il s'agit d'un acte juridique par lequel chacun peut décider, par testament, de transmettre tout ou partie de ses biens à une association, une fondation ou une cause. Ce geste "posthume", fruit d'une réflexion murie, s'intègre pleinement dans la

Conseil !

Avant toute démarche, informez-vous sur la mission et la transparence de l'organisme bénéficiaire, et consultez votre notaire pour garantir le respect de vos volontés et des règles successorales.

Avis D'EXPERT



Jessica BOSSELET
Chargée de communication
ÉCOLE DES CHIENS GUIDES
D'AVEUGLES DU CENTRE OUEST

CHIENS GUIDES

Une compagnie pour avancer dans la vie...

Pourquoi faut-il éduquer des chiens guides ?

L'éducation des chiens guides est essentielle pour permettre aux personnes aveugles ou malvoyantes de gagner autonomie, sécurité et confiance dans leur vie quotidienne.

Ces chiens sont formés pour éviter les obstacles, indiquer les passages piétons, trouver des portes, des sièges ou des escaliers, et surtout accompagner leur maître partout avec calme et fiabilité.

Former un chien guide, c'est donc offrir une véritable liberté de déplacement à une personne en situation de handicap visuel, tout en favorisant son inclusion sociale et professionnelle.

Comment peut-on s'associer à cette action ?

Il existe plusieurs façons de s'impliquer :

- **Devenir famille d'accueil** : accueillir un chiot sur une durée de 18 à 24 mois afin de lui donner les principes d'éducation qui lui permettront d'être un bon chien de compagnie et d'avoir une bonne tenue partout où il passe.
- **Devenir bénévole** : pour apporter des aides ponctuelles (mise sous plis...), sensibiliser les publics sur le

rôle du chien guide lors de manifestations ou encore aider à recueillir des fonds (vente de goodies par exemple).

- **Devenir mécène** : par un soutien financier ou en nature, une mise à disposition de compétences techniques ou de savoir-faire ou encore par des prestations de service (imprimerie, réparation...).
- **Faire un don** : chaque chien guide représente un coût à hauteur de 25 000 €, entièrement pris en charge par l'association pour les bénéficiaires.

Quels sont les avantages pour les bienfaiteurs ?

S'associer à cette cause apporte la satisfaction d'aider concrètement une personne à retrouver son autonomie. Pour les entreprises, c'est une valorisation de leur engagement solidaire et une possibilité de déduction fiscale (66 % pour les particuliers, 60 % pour les entreprises en France).

Et surtout, c'est une fierté de contribuer à une belle chaîne de solidarité !

Propos recueillis le 10/10/2025

gestion de son héritage et l'expression de ses engagements pour l'avenir. Le legs, souvent porteur d'un message, marque de façon durable son attachement à une cause.

Le don s'applique au présent pour un effet immédiat, tandis que le legs prépare l'avenir et prolonge votre générosité au-delà de votre vie.

MA MOTIVATION

Actions que je peux initier...

Donner, léguer... oui, mais à qui, et pourquoi ? Identifier les causes qui vous tiennent à cœur constitue une première étape essentielle.

Fondations, associations, organismes d'intérêt général... qu'elles agissent dans le domaine de la santé, la recherche, le social, l'environnement ou la culture, ces structures sont nombreuses à porter des projets d'envergure. Toute démarche de soutien conduit à devenir acteur d'une œuvre collective et contribue à donner vie à des actions concrètes.

Parmi les principales motivations, citons la proximité avec une association locale, l'attachement à une cause vécue dans son parcours personnel, l'envie de soutenir la recherche ou la protection de l'environnement...

Il faut prendre le temps d'identifier ses objectifs et de dialoguer avec les organismes. Cela permet de s'assurer que le soutien correspondra à l'histoire et aux convictions de chacun.

Point à retenir : s'informer sur les missions et la transparence des associations s'avère précieux pour donner ou léguer en toute confiance.

LA DÉFISCALISATION

Ce que je peux économiser

La générosité n'est pas incompatible avec la gestion de ses impôts ou de son patrimoine. Bien au contraire, la loi française encourage les élans solidaires par des mesures fiscales avantageuses. Les dons autorisent des réductions immédiates. Accordés à une association ou fondation reconnue d'utilité publique, ils ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu jusqu'à 66 % du montant donné, dans la limite de 20 % du revenu imposable. Certains dons se traduisent par une réduction de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).

Les organismes reconnus d'intérêt public peuvent recevoir, sans droits de succession, les biens transmis par testament. Cela veut dire que la totalité de ce que vous léguerez reviendra à la cause qui vous est chère, sans ponction fiscale ou presque.

À savoir : il est conseillé de se faire accompagner par un notaire, garant d'une transmission conforme à la réglementation et aux volontés de chacun.

À SAVOIR...

Le **don** permet d'agir immédiatement : il s'effectue de son vivant et procure souvent une réduction d'impôt attractive.

Le **legs**, lui, intervient après le décès, par l'intermédiaire d'un testament, et permet de transmettre un bien, une somme ou une partie de son patrimoine à une association ou une fondation.

RÈGLEMENTATION

La part que je peux donner

La générosité obéit aussi à un cadre juridique. Transmettre tout ou partie de son patrimoine à une association nécessite de respecter des règles successorales.

Le legs ne prend effet qu'à l'issue du décès, sous réserve que les volontés aient été exprimées par un testament déposé chez un notaire ou remis à une personne de confiance. La rédaction de celui-ci doit être claire et conforme à la réglementation, permettant ainsi d'éviter toute contestation et d'assurer que l'héritage sera respecté.

De plus, en France, la loi protège les héritiers « réservataires » (enfants, conjoint) qui doivent recevoir une part minimale de la succession. La part « disponible » (pouvant être léguée) dépend de la composition familiale. Un notaire connaît précisément la part que peut représenter un legs à un organisme, sans léser vos héritiers. Anticiper, se renseigner et formaliser ses intentions reste la garantie d'une générosité conforme à la loi et respectueuse des siens.



Legs - Donations - Assurances-vie
CONTACTEZ-NOUS !

Grâce à vous, quand
je serai grande, je serai
chien guide
d'aveugles !

Merci !

 **Chiens Guides d'Aveugles**
Centre-Ouest

Haute-Vienne
105 rue du Cavau - 87100 Limoges
05 55 01 42 28
limoges@chiensguides.fr

 **Puy de Dôme**
Montsable - 63190 Lezoux
04 73 62 65 76
occueil63@cgco.fr

www.chiensguides-limoges.fr

Maison de famille, appartement locatif, terrain en zone constructible...

Vous possédez un ou plusieurs biens immobiliers et vous souhaitez les transmettre à vos enfants ? Une bonne anticipation vous permettra de le faire dans les meilleures conditions. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, vous éclaire sur 3 questions.

DONNER UN BIEN IMMOBILIER À UN ENFANT

Que peut-on faire ou pas ?

+ 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

PEUT-ON FAIRE UNE DONATION IMMOBILIÈRE À UN ENFANT MINEUR ?

Oui, il est tout à fait possible de donner un bien immobilier à un enfant mineur. La loi n'impose pas d'âge minimum pour recevoir une donation. Cependant, en raison de son incapacité juridique, des précautions doivent être prises pour encadrer l'opération dans l'intérêt de l'enfant. Le mineur ne pouvant accepter seul une donation, ni en assumer la gestion, il faut prévoir l'intervention :

- de ses représentants légaux, généralement ses parents, qui acceptent la donation en son nom et pour son compte ;
- du juge des tutelles, dans certains cas (ex. : donation avec charges ou donation entre vifs de la part d'un parent divorcé non titulaire de l'autorité parentale exclusive). Attention, le bien donné au mineur ne peut pas être vendu sans l'autorisation du juge jusqu'à sa majorité, sauf cas exceptionnels.

Votre notaire vous accompagnera pour structurer la donation, en tenant compte de l'âge des enfants, de votre situation familiale et des conséquences juridiques à long terme.

2

EST-IL POSSIBLE D'AVANTAGER UN DE SES ENFANTS LORS D'UNE DONATION ?

Par défaut, une donation à un enfant est considérée comme une avance sur sa part d'héritage (avance-

ment de part successorale). Cela signifie que le bien donné sera réintégré dans le calcul de la succession au décès du donateur, pour garantir l'égalité entre héritiers. En revanche, si vous souhaitez réellement avantager un enfant, il est indispensable d'opter pour une donation hors part successorale. Vous pouvez en effet favoriser l'un de vos enfants dans le cadre d'une transmission, à condition toutefois de respecter les droits des autres héritiers. Chaque enfant bénéficie d'une part minimale garantie par la loi, appelée réserve héréditaire. Si l'avantage consenti à un enfant dépasse ce que permet la loi, les autres frères et sœurs peuvent contester la donation et demander une réduction (cela s'appelle une action en réduction). Dans cette hypothèse, l'enfant bénéficiaire pourrait alors être contraint de restituer une partie du bien ou de sa valeur.

Pour éviter toute remise en cause, il est essentiel de consulter votre notaire en amont afin de s'assurer que la donation respectera les équilibres légaux et traduira clairement vos intentions dans l'acte.

3

POURQUOI DONNER À UN ENFANT EN SE RÉSERVANT L'USUFRUIT ?

Cette solution permet de transmettre mais sans se « dépouiller » totalement. En conservant l'usufruit, vous avez le droit d'occuper le logement, s'il s'agit de votre résidence ou d'en percevoir les loyers, s'il s'agit d'un bien locatif.

Votre enfant, lui, devient nu-propriétaire, ce qui signifie qu'il deviendra plein propriétaire automatiquement au décès de l'usufruitier, sans droits supplémentaires à payer à ce moment-là. D'un point de vue fiscal, la donation ne portant que sur la nue-propriété, la base taxable est donc réduite.

Plus vous êtes jeune au moment de la donation, plus la valeur de l'usufruit est importante, et plus la valeur taxable est faible.



DONATION ENTRE ÉPOUX

Votre conjoint le mérite « BIENS »



Le patrimoine du couple risque d'être morcelé au premier décès. Pour que le conjoint survivant conserve un maximum de droits pour disposer de l'ensemble des biens acquis pendant le mariage, une donation entre époux améliore la situation.

par Christophe Raffailiac

À savoir !

À tout moment du mariage, et même pour les couples mariés de longue date, la donation au dernier vivant se signe simplement chez le notaire, avec les deux époux. Elle peut être révoquée à tout instant et de manière unilatérale.

Frais d'acte ?

Modérés, les frais liés à la donation entre époux comprennent les droits d'enregistrement et les honoraires du notaire.

Toutes les marques d'affection que vous portez à votre conjoint ne valent peut-être pas une donation entre époux ! Certes, cette décision juridique qui conduit à projeter une disparition suscite beaucoup d'émotions. Cependant, il vaut mieux privilégier l'anticipation que de s'exposer à des déceptions, voire des altercations... En donnant au dernier vivant, le patrimoine lui revient dans des proportions plus importantes en matière d'usufruit et de pleine propriété.

POURQUOI DONNER AU DERNIER VIVANT ?

À défaut de donation entre époux, les biens sont répartis selon les règles de la succession. Ainsi, en présence d'enfants communs, le conjoint survivant dispose par défaut de l'usufruit de la totalité des biens du défunt ou de la pleine propriété du quart. Les enfants deviennent alors immédiatement propriétaires des trois quarts restants ou des biens en nue-propriété en cas d'usufruit. En l'absence d'enfants, les parents et frères et sœurs du défunt peuvent hériter d'une partie du patrimoine, réduisant d'autant la part du conjoint survivant.

La situation se complique encore pour les familles recomposées. En présence d'enfants issus d'une précédente union, le conjoint survivant se retrouve en concurrence avec eux pour le partage de l'héritage.

QU'ESPÉRER DE CE GESTE ?

La donation entre époux renforce la protection du conjoint et lui garantit une sécurité supplémentaire lors de la succession.

Cet acte peut accorder au conjoint survivant l'usufruit de la totalité des biens de la succession, lui permettant de profiter des revenus et de conserver ses droits d'habitation.

Le conjoint peut aussi décider de recevoir un quart du patrimoine en pleine propriété et les trois quarts en usufruit.

Enfin, il peut opter pour la pleine propriété de la quotité disponible de la succession, à savoir la part qui n'est pas réservée de droit aux enfants et qui dépend de leur nombre.

Selon la clause retenue, le conjoint survivant peut moduler ses droits au moment du décès, et choisir entre plusieurs options prévues. Cela lui assure une compatibilité optimale avec sa situation le moment venu, besoin de disposer de liquidités, nécessité de conserver un logement, etc.

QUE VISER COMME ALTERNATIVE ?

La donation entre époux n'est pas la seule voie pour protéger le conjoint survivant, même si elle demeure la plus souple et protectrice.

Par exemple, l'adoption d'un régime de communauté universelle avec clause d'attribution intégrale permet de transmettre automatiquement l'intégralité du patrimoine commun au survivant. Cependant, ce choix n'est pas adapté à toutes les familles, notamment en présence d'enfants d'un premier mariage.

Par exemple, un testament permet de désigner le conjoint comme légataire sur la quotité disponible. C'est une solution simple mais généralement moins modulable, et qui doit être soigneusement rédigée pour être conforme à la loi.

Autre solution avec la SCI familiale qui permet d'organiser la détention et la transmission du patrimoine immobilier du couple de façon souple. Le conjoint survivant peut conserver la gestion de l'ensemble tout en préservant les intérêts des enfants.

Copropriété

Et travaux de rénovation énergétique



Isolation thermique, changement de chaudière collective, installation d'un système de ventilation performant... les travaux de rénovation énergétique s'invitent de plus en plus dans les copropriétés. Avec les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience, la transition énergétique c'est maintenant ! Qui vote quoi et comment... on vous dit tout.

par Stéphanie Swiklinski

En cas d'achat d'un lot de copropriété...

Avant d'acheter un bien en copropriété, pensez à consulter les procès-verbaux des dernières AG. Cela vous évitera les mauvaises surprises... énergétiques ! Sauf clause contraire, c'est le vendeur qui paie ce qui a été voté avant la signature de l'acte.

Quels sont les travaux de rénovation énergétique votés en assemblée générale ?

En copropriété, tous les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doivent obligatoirement faire l'objet d'un vote en assemblée générale (AG). Cela vaut donc également pour les travaux de rénovation énergétique, devenus incontournables avec la lutte contre les passoires thermiques.

Voici une liste (non exhaustive) des travaux de rénovation énergétique qui doivent passer par le vote des copropriétaires :

- . L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des façades ou pignons,
- . L'isolation de la toiture (terrasse ou en pente),
- . Le remplacement de la chaudière collective par un modèle plus performant ou moins énergivore (chaudière à condensation, pompe à chaleur collective, etc.),
- . L'installation de panneaux solaires en toiture (thermiques ou photovoltaïques),
- . La pose de fenêtres à double ou triple vitrage dans les parties communes (hall, cage d'escalier, couloirs...),

- . La mise en place d'un système de ventilation centralisé, comme une VMC double flux.

DPE collectif ou audit énergétique ?

Avant de planifier des travaux, la copropriété peut être amenée à faire réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE collectif) ou un audit énergétique (obligatoire pour certaines copropriétés depuis 2024). Le diagnostic de performance énergétique collectif concerne l'ensemble de l'immeuble. Il permet ainsi de connaître la classe énergétique globale de la copropriété (de A à G) et d'identifier les principaux postes de déperdition de chaleur. C'est un état des lieux simplifié qui sensibilise les copropriétaires à l'urgence de faire des travaux.

L'audit énergétique va beaucoup plus loin que le DPE collectif. Il ne se contente pas d'un simple diagnostic : il propose des scénarios concrets de travaux, chiffrés et hiérarchisés, pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.

À noter que ces études préalables sont également soumises au vote de l'AG. Elles permettent de dresser un état des lieux énergétique de l'immeuble et de définir un plan pluriannuel de travaux (PPT), lui aussi voté.

Quelle majorité pour faire passer ces travaux ?

La majorité requise va dépendre de la nature des travaux envisagés. La loi distingue en effet plusieurs cas de figure :

Pour les travaux d'entretien ou d'amélioration énergétique, ils seront votés à la majorité absolue de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires, présents ou non). C'est le cas par exemple du remplacement de la chaudière collective, de l'isolation thermique extérieure ou de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte, mais qu'au moins un tiers des voix est obtenu, un second vote peut être organisé immédiatement, cette fois à la majorité simple (article 24).

Pour les travaux rendus obligatoires par la réglementation (interdiction des passoires thermiques par exemple), ils peuvent être votés à la majorité simple.

MA PRIME RÉNOV

Programme de la nouvelle saison



MaPrimeRénov' signe son retour sur scène depuis le 30 septembre 2025. Avec quelques nouveautés au programme, le casting des aides pour rénover se voit recentré autour des logements les moins efficaces au plan énergétique.

par Christophe Raffailiac

Réouverture guichet...

Les dossiers déposés au guichet MaPrimeRénov' entre septembre et décembre 2025 seront instruits et engagés au premier trimestre de l'année 2026, sous réserve du vote de la loi de finances.

Le dispositif MaPrimerenov' veut faire oublier les fermetures de guichets en juin dernier... Sans doute victime de son succès, cette aide à la rénovation énergétique connaissait une large distribution de ses prestations, notamment pour les rénovations d'ampleur comprenant plusieurs travaux. Le scénario de cette nouvelle saison 2025 prévoit de braquer les projecteurs uniquement sur les biens classés E, F et G relevant des passoires thermiques.

DES CHANGEMENTS !

Parmi les changements depuis le 30 septembre 2025, le dispositif scinde encore plus les deux parcours MaPrimeRénov', à savoir la rénovation « d'ampleur » et la rénovation par « geste ».

Pour les rénovations « d'ampleur », MaPrimeRénov' renouvelle son soutien financier aux projets impliquant au moins deux actions d'isolation thermique. Elle vise un gain énergétique d'au moins 2 classes sur le DPE, sans installer de chauffage fonctionnant majoritairement aux énergies fossiles. Désormais, les propriétaires de logements classés E, F et G bénéficient de dotations renforcées pour transformer ces biens énergétiquement inefficaces. L'objectif consiste à encourager les rénovations globales qui s'avèrent généralement plus efficaces pour réduire la consommation d'énergie.

Les dispositifs relatifs aux monogestes et aux copropriétés, qui ne sont pas interrompus cet été, demeurent accessibles sans modification. Jusqu'à la fin de l'année 2025, ils peuvent être mis à profit pour la réalisation de travaux d'isolation des murs et de la toiture ou d'installation de chauffage.

LES MONTANTS...

Austérité budgétaire oblige, l'enveloppe dédiée à MaPrimeRénov' se voit réduite à 3,4 milliards d'euros et recentrée sur les ménages modestes. Aussi, les seuils de reste-à-charge pour les catégories intermédiaires et supérieures augmentent légèrement. Les paliers fixés pour les ménages modestes restent stables.

Par exemple : les plafonds de travaux subventionnables se situent désormais à 30 000 € pour un saut de 2 classes énergétiques, et à 40 000 € pour un saut de 3 classes ou plus.

Autre changement, les forfaits pour les appareils de chauffage au bois (poêles, chaudières) diminuent de 30 % pour favoriser l'installation de pompes à chaleur.

QUEL DÉROULEMENT ?

Réouvert depuis le 30 septembre 2025, le guichet MaPrimeRénov' impose un calendrier serré aux « rénovations d'ampleur ». Elles se voient limitées à 13 000 dossiers jusqu'au 31 décembre 2025.

Une échéance qui concerne aussi les parcours « monogestes », à savoir les travaux ciblés et les copropriétés. Cependant, ces opérations restent accessibles sans quota jusqu'à la fin de l'année.

Les propriétaires doivent se rapprocher du guichet MaPrimeRénov' afin d'organiser leurs démarches avant la période de forte affluence... Cela leur assure une prise en charge optimale de leur dossier et l'obtention des aides dans les meilleurs délais.

BARÈMES ET PLAFONDS MAPRIMERÉNOV' 2025 PAR PROFIL

PROFIL	Plafond de ressources	Plafond dépenses éligibles*	Prise en charge Réno. d'ampleur	Prise en charge Réno. par geste
BLEU (très modestes)	+ 23 768 €	40 000 €	JUSQU'À 80 %	JUSQU'À 50 %
JAUNE (modestes)	+ 28 933 €	40 000 €	JUSQU'À 60 %	JUSQU'À 35 %
VIOLET (intermédiaires)	+ 40 404 €	40 000 €	JUSQU'À 45 %	JUSQU'À 30 %
ROSE (supérieurs)	> 40 404 €	40 000 €	JUSQU'À 10 %	Non éligible

* Pour un gain de 3 classes au DPE

Source : www.laprimeenergie.fr

Vendre un bien immobilier ne s'improvise pas. Pour sécuriser la transaction et gagner du temps, mieux vaut préparer un dossier vendeur complet... et éviter les oublis qui peuvent faire capoter une vente. Testez vos connaissances avec ce quiz.

Par Stéphanie Swiklinski

Préparer votre dossier

Êtes-vous prêt à vendre votre bien ?



1

QUEL EST LE 1^{er} DOCUMENT QUE VOUS DEVEZ RÉUNIR AVANT MÊME DE METTRE VOTRE BIEN IMMOBILIER EN VENTE ?

- ☐ A L'estimation faite par un négociateur ou agent immobilier
- ☐ B Le titre de propriété
- ☐ C Le compromis de vente



2

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT) DOIT OBLIGATOIREMENT CONTENIR :

- ☐ A Le contrat de prêt initial
- ☐ B Un diagnostic uniquement sur l'électricité
- ☐ C Plusieurs diagnostics obligatoires en fonction du bien et de sa localisation



3

QUELS DOCUMENTS PARTICULIERS DOIT-ON FOURNIR À L'ACHETEUR QUAND ON VEND UN BIEN EN COPROPRIÉTÉ ?

- ☐ A Le règlement de copropriété, les procès-verbaux des 3 dernières AG et le carnet d'entretien
- ☐ B Le contrat d'assurance habitation
- ☐ C Une estimation de l'agent immobilier de la copropriété

DANS QUEL CAS DEVEZ-VOUS FAIRE RÉALISER UN MESURAGE « LOI CARREZ » ?

- A** ☐ Uniquement si le bien est mis en location
- B** ☐ S'il s'agit d'un appartement en copropriété
- C** ☐ Pour tous les biens de plus de 20 m²

À QUEL MOMENT VOTRE NOTAIRE COMMENCE-T-IL À INTERVENIR DANS LA CONSTITUTION DU DOSSIER ?

- A** ☐ Seulement au moment de la signature de l'acte définitif
- B** ☐ Une fois que vous avez trouvé un acquéreur
- C** ☐ Il peut intervenir en amont pour rassembler les pièces et sécuriser la vente

POURQUOI EST-IL IMPORTANT DE PRÉPARER UN DOSSIER VENDEUR COMPLET AVANT MÊME LA SIGNATURE DU COMPROMIS ?

- A** ☐ Pour accélérer la vente et rassurer l'acheteur
- B** ☐ Parce que c'est une obligation uniquement dans certaines régions
- C** ☐ Ce n'est pas utile, tout peut se faire après la promesse de vente



4



5



6

votre score

5 À 6 BONNES RÉPONSES / MENTION TRÈS BIEN

Bravo ! Vous êtes fin prêt(e) à vendre votre bien immobilier dans les règles de l'art. Dossier carré : vendeur rassuré !

3 À 4 BONNES RÉPONSES / MENTION BIEN

Vous êtes sur la bonne voie ! Encore un petit effort pour réunir tous les bons réflexes avant de vendre.

0 À 2 BONNE(S) RÉPONSE(S) = PASSABLE

Oups... Il est peut-être temps de faire un point avec votre notaire avant de mettre en vente.

les réponses

1 B Le titre de propriété est indispensable pour prouver que vous êtes bien le propriétaire légitime du bien à vendre. Il s'agit en général de l'acte authentique de vente établi par votre notaire lors de votre acquisition et publié au service de la publicité foncière.

2 C Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) est une pièce maîtresse du dossier vendeur. Il regroupe plusieurs diagnostics immobiliers rendus obligatoires par la loi, afin d'informer l'acheteur sur l'état du bien et d'assurer une transaction en toute transparence. Les diagnostics à fournir varient selon la nature du bien (maison ou appartement), son ancienneté et sa localisation.

3 A Lorsque vous vendez un bien situé en copropriété, vous devez transmettre à l'acheteur des documents spécifiques qui lui permettent d'acheter en toute connaissance de cause. Ils sont obligatoires depuis la loi ALUR et visent à assurer la transparence sur l'état de l'immeuble et le fonctionnement de la copropriété. Cela permet de connaître les règles de vie régissant la copropriété, sa santé financière, et l'acheteur peut aussi anticiper d'éventuels travaux à venir.

4 B Le mesurage « loi Carrez » est une obligation spécifique aux biens en copropriété, qu'il s'agisse d'un appartement, d'un local commercial ou même d'une maison en lotissement si elle fait partie d'une copropriété horizontale. Ce mesurage a pour but de déterminer avec précision la superficie privative du bien afin de garantir la transparence de la transaction. En cas d'erreur de plus de 5 % au détriment de l'acquéreur, celui-ci peut demander une diminution du prix.

5 C Le notaire est le garant de la sécurité juridique de la vente. Grâce à son accompagnement dès le début du projet, vous limitez les risques de contentieux avec l'acquéreur.

Un dossier complet dès le départ permet de signer rapidement le compromis, sans perte de temps liée à la recherche de documents.

6 A Constituer un dossier vendeur complet en amont, c'est mettre toutes les chances de son côté pour vendre dans de bonnes conditions, rapidement et sans mauvaise surprise. L'acheteur d'aujourd'hui est exigeant et bien informé. Il veut :

- connaître précisément la situation juridique et technique du bien,
- s'assurer qu'aucun vice caché ou problème administratif ne viendra bloquer la vente,
- et surtout, se sentir en confiance dès les premières visites.



VENTE 36 HEURES IMMO

Réseau social des enchères immobilières

ÉTAPES POUR VENDRE



1. Je consulte mon notaire
et son négociateur pour étudier
la stratégie de mise en vente.

2. Je valide le prix
de la 1^{re} offre possible, prix minimum au
début des enchères et signe un mandat
exclusif.

**3. Je mets à disposition
mon logement**
pour la visite groupée.

4. Je choisis l'acheteur
en fonction du prix atteint et de son
plan de financement à la fin de la vente.

www.36h-immo.com

À l'instar des réseaux sociaux qui permettent de constituer une communauté autour de centres d'intérêts, la vente « 36 heures immo » connecte vendeurs et acquéreurs qui souhaitent participer à des enchères immobilières en ligne.

par Christophe Raffailac



Pour rapprocher acquéreurs et vendeurs éloignés géographiquement, rien de mieux qu'une interface web qui permet de se connecter et de s'exprimer comme sur un réseau social.

Une logique qui convient bien à la plateforme www.36h-immo.com qui réunit des acheteurs le temps d'une vente aux enchères connectée. Programmée pour durer 36 heures, cette transaction permet aux vendeurs de toucher un maximum de prospects séduits à l'idée de participer aux appels d'offres en ligne. En effet, le dispositif « 36 heures immo » assure une large communication au moment de la mise en vente de la maison ou de l'appartement. Il autorise en outre une grande efficacité dans le processus transaction en réduisant le délai de vente. Il optimise la phase de négociation puisque les enchères permettent d'obtenir les meilleures offres d'achat. Tout en permettant une grande sécurisation de l'opération puisque le notaire se charge de la rédaction du compromis de vente, jusqu'à l'organisation de la signature de l'acte.

LA COMMUNICATION POUR PROSPECTER !

Les ventes « 36 heures immo » s'appuient sur des stratégies de communication visant à recruter le plus d'acheteurs potentiels. D'une part, des publi-

cités ciblées sont diffusées sur des sites renommés tels qu'immonot, Seloger et Leboncoin. D'autre part, des encarts dans des magazines spécialisés, comme Notaires, amplifient la visibilité des biens. Cette approche garantit une couverture médiatique étendue et attire une audience qualitative, intéressée par des offres immobilières attractives.

DES CRITÈRES PRIX POUR RASSURER

Le concept repose sur un cadre rigoureux, assuré dès le départ par l'intervention du notaire. Ce dernier évalue le bien pour fixer un prix compétitif, décoté d'environ 15 % par rapport à la valeur de marché. Le vendeur confirme son intérêt pour la vente en signant un mandat exclusif de courte durée, optimisant ainsi l'exclusivité de l'opération. Il prévoit un prix de réserve, valeur indiquant le prix minimum pour que la vente se réalise. Parallèlement, le montant de la première offre possible s'affiche donc à un prix séduisant.

DES GROUPES D'ACHETEURS POUR VISITER

L'organisation de visites groupées par le notaire constitue une étape clé du dispositif. Ces rendez-vous permettent aux acheteurs de découvrir le bien en détail et de poser des questions pertinentes.

Rigoureuse, la sélection des candidats acquéreurs repose sur la validité de leur plan de financement. Une fois les vérifications faites, ces acheteurs potentiels reçoivent un numéro d'agrément leur ouvrant un espace privé sur la plateforme www.36h-immo.com. Cette préparation assure des visites ciblées, où chaque participant s'apparente à un acheteur potentiel sérieux.

DES RÉELS POUR NÉGOCIER !

Le cœur du dispositif correspond à la vente en ligne programmée pour durer 36 heures. Connectés à leur espace personnel, les acheteurs commencent à enchérir à partir du prix initial. Chaque surenchère doit respecter un pas d'offres prédéfini, créant une dynamique compétitive. Cette phase d'enchères bouleverse le prix initial, souvent pour atteindre des prix inespérés !

L'expérience se veut tout aussi captivante pour le vendeur qui suit l'évolution des offres en temps réel.

DES PRÉCAUTIONS POUR SIGNER

Après la clôture des enchères, le processus ne s'arrête pas là. Le vendeur a le dernier mot en choisissant l'acquéreur selon la qualité de son dossier.

Le notaire joue alors un rôle crucial en prenant toutes les précautions légales pour la rédaction du compromis de vente. Les autorisations de travaux, le droit de servitudes font l'objet de vérifications minutieuses. Cette rigueur garantit une transaction d'une grande transparence, renforçant la satisfaction et la confiance de toutes les parties concernées.

VENTE RÉCENTE FORCALQUEIRET (83)

Maison 2 pièces - 49 m²

4 acquéreurs • 16 enchères

1^{RE} OFFRE POSSIBLE : 90 000 €

DERNIÈRE OFFRE : 148 000 €

Maison avec grand terrain de 3 710 m².
Tranquillité absolue.



VENTE RÉCENTE PARIS XV^e (75)

Appartement 1 pièce - 34 m²

3 acquéreurs • 19 enchères

1^{RE} OFFRE POSSIBLE : 169 600 €

DERNIÈRE OFFRE : 259 600 €

Résidence avec gardien, ascenseur. Belle vue, proximité métro.



Contact utile !

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

TRIEZ VOS PAPIERS

Sans tout jeter !



Chaque année, on se promet de faire du tri dans nos papiers... mais entre les quittances de loyer, les contrats d'assurance et les relevés bancaires, le doute s'installe : peut-on jeter ces documents sans risque ? Pour éviter une perte de droits ou une mauvaise surprise administrative, mieux vaut connaître les délais de conservation légaux. Suivez notre guide pour trier vos papiers en toute sérénité !

par Stéphanie Swiklinski

Conseil pratique

N'hésitez pas à numériser vos documents et conservez-en une copie numérique sécurisée.

LES PAPIERS PERSO POUR TOUTE LA VIE

Certains documents relèvent de l'état civil ou de la vie privée et doivent être conservés sans limite de temps. Ils peuvent être utiles à tout moment. À garder indéfiniment :

- Actes d'état civil : naissance, mariage, reconnaissance, décès ;
- Jugements de divorce, d'adoption ;
- Livret de famille ;
- Contrat de mariage ou convention de PACS ;
- Titres de propriété immobilière ;
- Actes notariés : donations, testaments ;
- Diplômes ;
- Livret militaire ou documents relatifs au service national.

LES DOCUMENTS LIÉS AU LOGEMENT

La conservation des papiers liés à la location ou à la propriété d'un bien immobilier est essentielle, notamment en cas de revente ou de litige avec le bailleur ou un artisan. Durées à respecter :

- **30 ans** : jugements civils liés à des litiges immobiliers ;

- **10 ans** : factures de travaux importants dans le logement (garantie décennale), documents liés à un crédit immobilier (offre de prêt, tableau d'amortissement) ;

- **5 ans** : contrats de location, quittances de loyer, décomptes de charges de copropriété ;

- **2 ans** : factures d'entretien ou de petits travaux.

DOCUMENTS BANCAIRES ET ASSURANCES

Les relevés bancaires, chèques et contrats d'assurance doivent être conservés suffisamment longtemps pour faire face à un éventuel litige ou à un contrôle. À conserver :

- **10 ans** : contrats d'assurance (habitation, auto...), justificatifs de règlement ;

- **5 ans** : relevés bancaires, talons de chèques, bordereaux de remise ;

- **2 ans** : preuves d'achat en cas de garantie ou de litige avec un commerçant.

DU TRAVAIL À LA RETRAITE

Pour faire valoir ses droits à la retraite ou en cas de litige avec un employeur, il est indispensable de conserver certains justificatifs longtemps, voire à vie. À garder :

- **À vie** : bulletins de salaire, contrats de travail, attestations Pôle emploi.

- **Jusqu'à la retraite** : relevés de carrière, documents liés aux caisses de retraite.

LES DOCUMENTS FISCAUX

Les papiers relatifs à l'impôt doivent être conservés pour permettre à l'administration de faire un redressement si nécessaire, ou pour se défendre en cas de contestation. Délais légaux :

- **5 ans** : déclarations de revenus, justificatifs de dépenses ou de réductions d'impôts ;

- **3 ans** : avis de taxe d'habitation, taxe foncière, redevance audiovisuelle (si encore en vigueur).

LES PAPIERS DOMESTIQUES

Ce sont les documents qui encombrant le plus nos classeurs : factures, abonnements... Durées à connaître :

- **2 ans** : factures de téléphone, internet, abonnements divers ;

- **1 an** : bons de livraison, tickets de caisse (sauf produit sous garantie) ;

- **Durée de la garantie** : pour les appareils ou meubles sous garantie commerciale.



ACHAT IMMOBILIER

Déjouez les pièges de la maison hantée !

Certaines maisons peuvent vous réserver des surprises cauchemardesques ! Pour que ces bâtisses ne soient pas seulement hantées par de gentils fantômes, fiez-vous à quelques formules magiques.

par Christophe Raffailac

Avec Halloween, les maisons hantées hébergent des hôtes pas toujours bienveillants ! Mais leur présence peut sembler bien peu effrayante comparée à des nuisances plus inquiétantes. Apprenons à déjouer quelques scénarios d'épouvante en évitant les mauvais sorts jetés sur votre propriété.

1 Des murs qui fissurent...

Les murs lézardés peuvent être le signe d'un cauchemar en construction. Le retrait et le gonflement des argiles provoquent des fissures, témoins de vices de construction. Heureusement, avec les garanties de construction et les diagnostics appropriés, vous pouvez incanter la protection et éviter ces mauvais sorts.

Le notaire, avec sa baguette magique juridique, veille à ce que ces garanties et contrôles soient effectifs lors de votre achat !

2 Des bois qui se fragilisent

Attention aux termites et mères, véritables vampires du bois. Ils drainent la vie des charpentes et planchers, transformant votre cocon en château en ruines. Un diagnostic préventif vous sert de rempart pour garder ces vilains visiteurs à bonne distance.

Le notaire s'assure que ces diagnostics sont à jour et que les actions nécessaires sont entreprises pour protéger votre investissement.

3 Des pièces qui inondent

Lorsque les intempéries se transforment en déluge, étudiez les géorisques pour prévenir un sinistre majeur dans votre intérieur. Évitez d'investir dans un bien menacé par la montée des eaux...

D'un coup de plume, le notaire vérifie que ces situations sont identifiées et gérées via des clauses adaptées lors de la vente avec l'examen des géorisques.

4 Des voisins qui passent dans la propriété

Un terrain envahi par des voisins à la recherche d'un passage secret ? Les servitudes sont à vérifier pour que les allées et venues respectent vos frontières. Un notaire veille à ce que chaque droit de passage soit enregistré pour une cohabitation pacifique.

Le notaire s'assure que les accords sont mentionnés dans l'acte, écartant tout malentendu futur !

5 Des prises qui font des étincelles

Avant que votre maison ne ressemble au laboratoire d'un savant fou, assurez-vous que les installations électriques ne viennent pas court-circuiter votre bien-être. Les diagnostics d'électricité et de gaz sont autant de talismans pour éviter toute malédiction électrique.

Le notaire s'assure que ces vérifications sont intégrées dans la transaction pour une tranquillité d'esprit totale.

6 Des fantômes qui déambulent la nuit

Et si, malgré toutes les précautions, des spectres s'aventurent dans votre demeure... ne vous inquiétez pas, leur venue est sûrement liée à la magie Halloweenesque.

Votre notaire, vigilant et avisé, assure une sécurité juridique qui vous protège de tout phénomène paranormal... ou presque !

Le temps d'une nuit à la fin des sixties, Limoges devient un terrain d'affrontement de la guerre froide. Documents confidentiels français dérobés d'un côté, voiture de l'ambassadeur soviétique accidentée de l'autre, les faits vont rapidement conclure à une affaire d'espionnage...



« GRABUGE À LIMOGES »

Juillet 1969. Lors de la visite en grande pompe de l'ambassadeur soviétique à Limoges, une voiture de la délégation officielle est mystérieusement retrouvée accidentée, alors que des documents top-secret disparaissent de la base aérienne Limoges-Romanet.

Au cœur du Limoges de la fin des sixties et de son ambiance croustillieuse, un étrange ballet nocturne sème le bazar dans l'arrière-cour du garage d'Henri Piët où dort l'épave du véhicule.

Barbouze français, espions soviétiques et autres joyeux Limougeaards s'élancent...

Aux éditions
« Les éditeurs Ardents »

...Très vite, s'engage une course poursuite entre agents secrets du KGB et des services secrets français pour élucider les faits...

Avec leur BD « Grabuge à Limoges », Christophe Compin et Christian Laîné nous prennent à témoin en direct du salon « Lire à Limoges » pour vivre une scène palpitante !

Comment vous est venue l'idée de réaliser cette BD « Grabuge à Limoges » ?

Christophe COMPIN : L'origine de « Grabuge à Limoges » repose sur notre amitié. En tant qu'auteur de bandes dessinées, j'ai proposé à Christian, romancier, de tenter sa première BD. J'ai suggéré que l'histoire se déroule à Limoges, en 1969, l'année de ma naissance. Nous avons imaginé un début délirant avec la venue d'un ambassadeur russe à Limoges juste après le premier pas sur la



Comment devient-on auteur de BD ?

Christian : Ma carrière en tant que romancier m'a principalement conduit à écrire sur des sujets historiques. J'aime explorer les caractères humains lors de périodes sombres, comme l'Occupation en Limousin. Avec « Grabuge », je me suis aventuré dans quelque chose de plus léger et humoristique !

Et de votre côté Christophe ?

Je suis passionné par la bande dessinée depuis longtemps.

« Grabuge à Limoges » Sous l'œil de Moscou...

Lune. Cela nous a servi de point de départ pour une aventure fictive et amusante, en pleine guerre froide.

Limoges en 1969, une source d'inspiration unique ?

Christian LAÎNÉ : Absolument. Nous avons mené des recherches approfondies dans les archives, sur Internet, et interrogé des témoins. Cela nous a permis de recréer fidèlement l'univers de Limoges en 1969. Nos dessins reflètent cette époque à travers les détails architecturaux, les enseignes et même les coiffures. C'est tout le Limoges d'alors que nous dévoilons.

Quel est l'esprit de votre bande dessinée ?

Christophe : « Grabuge à Limoges » est pensé pour être accessible, que les lecteurs connaissent Limoges ou non. Nous avons voulu intégrer divers niveaux de lecture, avec des jeux de mots, des calembours et des situations comiques, tout en ménageant du suspense dans l'histoire.

En tant que professeur de dessin, j'ai exploré divers styles, mais c'est celui des années 60-70, comme Spirou et Gil Jourdan, que je voulais mettre en avant, en ajoutant une touche humoristique propre à notre histoire.

Avez-vous d'autres projets en collaboration ?

Christophe : Notre BD a reçu un bon accueil et nous envisageons déjà de futures histoires se déroulant à différentes époques de Limoges. Chaque période a son propre charme et nous voulons rendre hommage à la ville tout en captivant nos lecteurs.

De votre côté, à quel ouvrage vous consacrez-vous ?

Christian : Je travaille actuellement sur un roman plus grave qui explore les mécanismes psychologiques derrière l'embrigadement au sein du régime nazi, une réflexion sur la nature humaine et les atrocités de l'Histoire...

Propos recueillis par C. Raffailac

LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

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

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

CHER

BOURGES (18000)

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT

3 rue de Séraucourt - BP 296

Tél. 02 48 48 18 88

Fax 02 48 48 18 89

office.notarial.seraucourt@notaires.fr

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

MEHUN SUR YEVRE (18500)

SCP Dominique BLANCHET, Elisabeth DAUPHIN-PIGOIS et Simon VILAIRE

52 bis avenue Jean Chatelet - BP 39

Tél. 02 48 23 02 50 -

Fax 02 48 57 27 22

florent.pasquet.18014@notaires.fr

ST AMAND MONTROND (18200)

SELARL François-xavier TOURAINE

12 rue Croix de Fer

Tél. 02 48 96 44 74 - Fax 02 48 96 18 47

francois-xavier.touraine@notaires.fr

SCP Stéphane VIGNANCOUR et Manuel MÉDARD

1 cours Fleurus

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

scp-vignancour-medard@notaires.fr

ST MARTIN D'AUXIGNY (18110)

SCP Elodie JANISSON et Simon LIMOGE

10 route de Mery-ès-Bois

Tél. 02 48 64 50 02

Fax 02 48 64 12 06

negociation.18016@notaires.fr

VIERZON (18100)

SAS SPN Vierzon

5ter rue de la Gaucherie - BP 329

Tél. 02 48 53 10 16

Fax 02 48 71 26 10

vierzon@spn.notaires.fr

INDRE

CHATEAUROUX (36000)

SELARL Louis DELEST et Jennifer ZAGO

16 rue de la République - BP 105

Tél. 02 54 22 00 53

delest-zago@notaires.fr

SELAS Gladys TANCHOUX et Antoine MULET

43 rue Victor Hugo - BP 231

Tél. 02 54 08 78 78 - Fax 02 54 08 78 79

office.houelleu@notaires.fr

ECUEILLE (36240)

Me Etienne BERNARD

25 Rue du 11 Novembre

Tél. 02 54 40 21 14

Fax 02 54 40 27 20

etienne.bernard@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

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

NEUVY ST SEPULCHRE (36230)

SELAS Olivier CHAPUS et Céline MERCUROL

1 place Emile Girat

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

scp.jacquet-chapus@notaires.fr

ST GAULTIER (36800)

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

La Gare - 3 avenue de Verdun

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

scpcauet@notaires.fr

ST MARCEL (36200)

SCP Dominique GUILBAUD et Ludovic LIVERNETTE

12 rue Jules Ferry

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

ludovic.livernette@notaires.fr

VICQ SUR NAHON (36600)

Me Charles-Alexandre LANGLOIS

5 rue de l'Eglise - BP 100

Tél. 02 54 40 31 81

Fax 02 54 40 33 37

etude.langlois@notaires.fr

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

NOTAIRES HORS DÉPARTEMENT

MONTLUCON (03100)

SCP Alexandre RESLINGER, Amanda GUILLET et Alexandra PHILIPPON

28 rue Achille Allier - BP 3237

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

reslingerguillet.03058@notaires.fr

Cher

Retrouvez les annonces sur immo not



APPARTEMENTS

326 5 E

BOURGES 59 900 €
55 000 € + honoraires de négociation : 4 900 €
 soit 8,91 % charge acquéreur
 Quartier TURLY - 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 04143

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

MAISONS

320 10 E

BESSAIS LE FROMENTAL 96 480 €
90 000 € + honoraires de négociation : 6 480 €
 soit 7,20 % charge acquéreur
 Maison avec au RDC : Véranda, cuisine, séjour, salon, salle d'eau/wc. Au 1er : Palier, chambre+wc+lavabo, chambre. Dépendances : Bûcher, atelier, garage. L'ensemble sur terrain de 3 030 m². Coût annuel d'énergie de 2035 à 2753€ - année réf. 2023. * RÉF 1083922DA

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



285 62 E

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



155 33 D

BOURGES 243 000 €
230 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 5,65 % charge acquéreur
 Dans cour au calme, maison ancienne restaurée de 143 m² avec beaucoup de charme, compr : cuisine A/E récente, séjour salon 60 m², 3 chambres dont 1 suite parentale, 2 WC, salle d'eau, grenier en partie aménagé. Courte. Belle cave. Poutres, cheminée ancienne, ... RÉF 04129

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



164 25 C

BOURGES 474 000 €
460 000 € + honoraires de négociation : 14 000 €
 soit 3,04 % charge acquéreur
 Maison rénovée avec goût 250 m² hab + local com 70 m² loué. Comp:salon 44 m², séjour cuisine 26 m², 5 chambres (suite parentale 30 m²) + s.de jeux, jardin d'hiver. Cour pavée et terrasse bois. Stationnement 2 voitures.Très beaux éléments architecturaux RÉF 04134

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



618 18 G

BOUZAIS 77 000 €
72 645 € + honoraires de négociation : 4 355 €
 soit 5,99 % charge acquéreur
 A Bouzais (18), avec beau potentiel, cette longue avec vie de plain-pied d'environ 95.92 m², grenier aménageable surface identique avec garage et une grange à portaux, ensemble à rénover sur terrain de 2776 m². Coût annuel d'énergie de 2260 à 3100€ - année réf. 2021. * RÉF 25049

SELAR F-X. TOURAINE
06 98 69 69 21
 ludovic.beviere.18023@notaires.fr



181 5 D

CHATEAUNEUF SUR CHER 113 385 €
107 000 € + honoraires de négociation : 6 385 € soit 5,97 % charge acquéreur
 Maison de ville à vendre Châteauneuf-sur-Cher dans le Cher (18), ce bien entièrement rénové comprend séjour, cuisine ouverte d'environ 50 m², ancienne petite pièce d'eau. A l'étage trois chambres, salle de douche, WC. Jardinnet. Coût annuel d'énergie de 1530 à 2130€. * RÉF 24033

SELAR F-X. TOURAINE
06 98 69 69 21
 ludovic.beviere.18023@notaires.fr



221 7 D

CHATEAUNEUF SUR CHER 169 720 €
160 000 € + honoraires de négociation : 9 720 € soit 6,08 % charge acquéreur
 Pavillon comprenant au RDC : Entrée, cuisine aménagée, salon/séjour, 3 chambres, salle d'eau, cabinet de toilettes. Sous-sol/garage. Autre maison : Pièce à vivre/cuisine, chambre, salle d'eau/wc. L'ensemble sur terrain de 2745 m². Coût annuel d'énergie de 1560 à 2170€ - année réf. 2023. * RÉF 1086467CA

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



246 42 D

DUN SUR AURON 83 616 €
78 000 € + honoraires de négociation : 5 616 €
 soit 7,20 % charge acquéreur
 Maison avec au RDC : Entrée, séjour, cuisine aménagée, wc. Au 1er : Palier, 3 chambres, wc, salle de bains. Petites dépendances. L'ensemble sur terrain de 1058 m². Coût annuel d'énergie de 2110 à 2920€ - année réf. 2023. * RÉF 1083976

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



2013 2723 G

GRACAY 32 520 €
30 000 € + honoraires de négociation : 2 520 € soit 8,40 % charge acquéreur
 Nous vous proposons cette maison à rénover d'une surface habitable de 101 m², située sur un terrain de 478 m². La maison proche centre ville comprend, un salon, séjour avec cheminée, une cuisine, ainsi qu'une salle d'eau et des toilettes séparées, deux chambres. Grenier aménageable. Garage. Cellier attenant à la maison donnant sur la cour et Jardin. Coût annuel d'énergie de 2013 à 2723€ - année réf. 2021. * RÉF 142535M

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



352 77 F

MEHUN SUR YEVRE 104 800 €
100 000 € + honoraires de négociation : 4 800 € soit 4,80 % charge acquéreur
 Ce pavillon sur sous-sol mitoyen d'un côté propose une surface habitable de 79 m², s'implantant sur un terrain de 306 m². Il se compose d'une entrée, séjour, cuisine, d'une cave et d'une cuisine d'été. Jardin. Coût annuel d'énergie de 2460 à 3329€ - année réf. 2023. * RÉF 142560M

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



226 49 D

MEHUN SUR YEVRE 131 000 €
125 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,80 % charge acquéreur
 Nous vous proposons un ensemble immobilier composé de 2 maisons (141 m² + 33 m²), située sur un terrain de 1266 m². Une maison d'habitation élevée en partie sur cave comprenant : entrée/couloir, séjour, cuisine et 1 pièce. A l'étage : palier desservant 4 chambres, salle de bains. Grenier. Cave avec puits. Cours, jardin. Garage, appentis. 1 petite maison divisée en une pièce à vivre, 1 cuisine et 1 sdb av WC. Grenier. Coût annuel d'énergie de 2812 à 3804€ - année réf. 2023. * RÉF 142563M

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



163 5 C

MOULINS SUR YEVRE 258 000 €
245 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 5,31 % 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 mezzanine, chambre + s.d'eau, WC. Grenier. DPE en C. Men. PVC dble vitrage + VR élec. Jardin 1044 m² arrosage auto Très belles prestations. RÉF 04116

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



488 108 G

ST AMANT MONTROND 59 000 €
55 665 € + honoraires de négociation : 3 335 € soit 5,99 % charge acquéreur
 Maison élevée sur sous-sol comprenant entrée, cuisine, séjour, une chambre, salle de bain, water-closets. Au sous-sol, trois pièces dont une avec un point d'eau, chaudière. Chauffage gaz de ville. un puit sur le terrain. Situation au bord du canal de Berry. Proche centre ville. Coût annuel d'énergie de 2400 à 3300€ - année réf. 2023. * RÉF 25049-LBP

SELAR F-X. TOURAINE
06 98 69 69 21
 ludovic.beviere.18023@notaires.fr



282 66 **E**
kWh/m² an | kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 79 500 €
75 000 € + honoraires de négociation : 4 500 €
soit 6 % charge acquéreur

Maison de plain-pied comprenant : une entrée, salon/SAM, cuisine, SDB, WC, deux chambres, garage et jardin. RÉF 18022/820

SCP VIGNANCOUR et MÉDARD

02 48 82 12 20

negociation.18022@notaires.fr



194 6 **D**
kWh/m² an | kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 179 850 €
170 000 € + honoraires de négociation : 9 850 € soit 5,79 % charge acquéreur

Maison sur sous-sol semi-enterré comprenant de plain-pied, entrée, séjour avec insert, cuisine, trois chambres, salle de bain, water-closets. A l'étage, deux chambres, salle de douche avec water-closets, bureau. Au sous-sol, cuisine d'été, deux celliers, garage. Coût annuel d'énergie de 1780 à 2490€ - année réf. 2021.* RÉF 25042

SELARL F-X. TOURAINE

06 98 69 69 21

ludovic.beviere.18023@notaires.fr



206 45 **D**
kWh/m² an | kgCO2/m² an

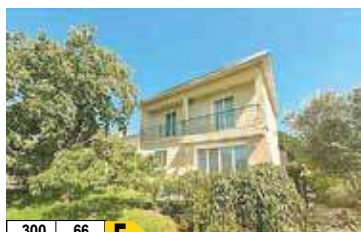
ST DOULICHARD 182 000 €
170 000 € + honoraires de négociation : 12 000 €
soit 7,06 % charge acquéreur

ST DOULICHARD - EXCLUSIVITÉ - Chem des Rogerets - Maison de 133 m² compr : salon séjour 55 m², cuisine ouverte, 3 chambres, s.d'eau, 2WC, buanderie. Double garage, auvent, dépendance. Jardin 1813 m². Maison en bon état. RÉF 04140

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 212 000 €
200 000 € + honoraires de négociation : 12 000 €
soit 6 % charge acquéreur

Dans rue des Coupances - 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 04127

SELAS OFFICE NOTARIAL

DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**

nego.seraucourt@notaires.fr



184 39 **D**
kWh/m² an | kgCO2/m² an

ST DOULICHARD 219 950 €
207 500 € + honoraires de négociation : 12 450 € soit 6 % charge acquéreur

Au calme - Maison mitoyenne d'1 côté, 5 ch + mezzanine, 2 s.d'eau, cuisine A/E, séjour salon 33 m². Garage + atelier. Terrasse, jardin. Très bon état d'entretien. DPE (184). Men PVC, chauff gaz, toiture, volets, peinture façade, tableau élec refaits et en très bon état. RÉF 04118

SELAS OFFICE NOTARIAL

DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**

nego.seraucourt@notaires.fr



136 21 **C**
kWh/m² an | kgCO2/m² an

ST DOULICHARD 475 000 €
460 000 € + honoraires de négociation : 15 000 €
soit 3,26 % 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

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

www.gites-de-france.com



301 94 **F**
kWh/m² an | kgCO2/m² an

ST FLORENT SUR CHER 110 670 €
105 000 € + honoraires de négociation : 5 670 €
soit 5,40 % charge acquéreur

Maison à Vendre à SAINT-FLORENT en Cher 18 Cette maison d'une surface habitable de 140 m² se situe sur un terrain de 601 m² Coût annuel d'énergie de 3300 à 4530€ - année réf. 2021.* RÉF 11813/1250

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr



142 4 **C**
kWh/m² an | kgCO2/m² an

ST GERMAIN DU PUY 390 000 €
370 000 € + honoraires de négociation : 20 000 € soit 5,41 % charge acquéreur

Belle ferme rénovée 280 m² compr: entrée, cuisine A/E 16 m², salon séjour 60 m², chambre, s.bains, WC, buanderie, pièce. Etage : mezzanine, dégagement, 3 chambres, dressing, WC, s.d'eau, pièce. Garage + cellier. Atelier + auvent + serre. Cave. Terrain 1054 m² RÉF 04130

SELAS OFFICE NOTARIAL

DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**

nego.seraucourt@notaires.fr

PARTICULIERS

PROFESSIONNELS

Visite sur place

DEVIS GRATUIT

Débarras - Enlèvement d'encombrants

Vente d'antiquités

Recyclage des matériaux

Déplacement VIERZON ET SES ALENTOURS

Ouvert tous les jours sauf le lundi

3 route de St Lazare **18100 VIERZON** **Tél. 06 28 67 41 42**

frederic.mesureur18@gmail.com

boutique.brocante-de-fred.fr



286 79 F

ST JUST 117 620 €

110 000 € + honoraires de négociation : 7 620 € soit 6,93 % charge acquéreur
Maison comprenant au RDC : Entrée/couloir, cuisine, séjour, 2 chambres, wc, salle d'eau. Au 1er : Palier, 3 chambres. Cave/chaufferie. Dépendances (Double garage/atelier, abri de jardin). L'ensemble sur terrain de 1844 m². Coût annuel d'énergie de 4046 à 5474€ - année réf. 2023.* RÉF 1086752LA

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



298 82 F

STE THORETTE 160 800 €

150 000 € + honoraires de négociation : 10 800 € soit 7,20 % charge acquéreur
Maison s-sol 200 m² compr: salon séjour, cuisine, WC, s.bains, 2 chambres. Etage : chbre, 2 pièces.S-Sol complet. Dépendance. Nombreux travaux à prévoir : chauff fuel en panne à remplacer, fosse septique à refaire, électricité complète, cuisine et s.bains à refaire, isolation. RÉF 04141

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



324 10 E

VASSELAY 150 200 €

140 000 € + honoraires de négociation : 10 200 €
soit 7,29 % charge acquéreur
VASSELAY - EXCLUSIVITE - Maison sur sous-sol complet de 105 m² hab compr : entrée, séjour salon avec cheminée et terrasse 30 m², 4 chambres, cuisine, WC, s.bains. Terrain 1907 m². Chauff élec. Fosse septique à refaire. Prévoir travaux. RÉF 04126

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



282 73 F

VENESMES 85 760 €

80 000 € + honoraires de négociation : 5 760 €
soit 7,20 % charge acquéreur
Maison comprenant au RDC : Entrée, bureau, cuisine aménagée, salle d'eau/wc, salon/séjour. Au 1er : Salle de bains, 3 chambres, wc, pièce. Grenier. Cave, garage. L'ensemble sur parcelle de 161 m²; Coût annuel d'énergie de 2230 à 3060€ - année réf. 2021.* RÉF 993020CA

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



279 61 E

VIERZON 81 300 €

75 000 € + honoraires de négociation : 6 300 € soit 8,40 % charge acquéreur
Cet ensemble immobilier dispose d'une surface habitable de 131 m² et s'élève sur un terrain de 466 m². Elle comprend un premier logement avec une entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle d'eau, wc, une véranda sur toute la largeur du bâtiment et un garage. A l'étage, un palier, une pièce et une salle de bains. Un autre logement avec un accès indépendant sur la rue situé au 1er étage avec un palier, séjour, cuisine, chambre, salle d'eau et un wc. jardin sur l'arrière de la maison. Trois caves. Coût annuel d'énergie de 3180 à 4340€ - année réf. 2023.* RÉF 142561M

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



DPE exempté

ST BAUDEL 13 000 €

12 000 € + honoraires de négociation : 1 000 €
soit 8,33 % charge acquéreur
Grange à vendre dans le bourg de ST BAUDEL 18160, d'une surface d'environ 85m² sur une contenance cadastrale de 180m². RÉF 18022/825

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



326 72 F

CHARENTON DU CHER 189 200 €

180 000 € + honoraires de négociation : 9 200 € soit 5,11 % charge acquéreur
Maison de caractère comprenant : - vestiaire, cuisine, SAM/Salon, entrée, Petit salon, chambre - 1er étage : SDB, 4 chambres - 2ème : WC/lave mains, trois chambres - Jardin, verger, accès Marmande - Bâtiments agricole : four à pains, atelier, garage, divers bâtiments. Coût annuel d'énergie de 6940 à 9430€ - année réf. 2025.* RÉF 18022/816

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



Bien dans mon logement, toute l'année !

Bourges Plus vous propose de suivre
le parcours **énergie'nov**

La rénovation énergétique simplifiée

Énergie'nov c'est :

> un accompagnement
gratuit, pour une rénovation
thermique complète

Avec :

> un groupement d'entreprises
locales compétentes
> des travaux financés avec
les aides de Bourges Plus



AVANT



APRÈS

0 800 732 140 N° Vert
habitat@agglo-bourgesplus.fr

« Pour un logement bien rénové,
plus confortable et économe »



Cofinancé par
l'Union européenne



Agence
nationale
de l'habitat



MAISON DE L'HABITAT
énergie'nov
La rénovation énergétique simplifiée



avec France
Rénov'
Le service public pour mieux
rénover mon habitat



320 10 E

NOZIERES

95 400 €
90 000 € + honoraires de négociation : 5 400 € soit 6 % charge acquéreur
 A Nozières (18), maison d'une surface d'environ 100 m² avec une grange à poteaux non attenante, comprend en rez-de-chaussée, cuisine, séjour, salle de bain, water-closets, cellier. A l'étage, trois chambres, dressing, salle de douche avec water-closets, 3400 m² de terrain. Coût annuel d'énergie de 2370 à 3250€ - année réf. 2021.* RÉF 25053

SELARL F-X. TOURAINE
06 98 69 69 21

ludovic.beviere.18023@notaires.fr



60 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €

BOURGES
65 400 €
 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 SERAU-COURT

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



321 10 E

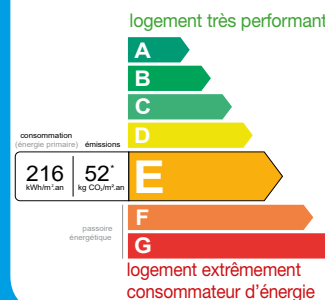
LIGNIERES

68 900 €
65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 € soit 6 % charge acquéreur
 Immeuble centre-ville comprenant : deux appartements indépendants - En RDC un ancien local commercial environ 30m² avec vitrines, un salon et une salle à manger. 1er étage à droite : palier une chambre, SDD, Wc et grenier 1er étage à gauche : palier, 3 chambres, SDD 2eme étages... RÉF 18022/796

SCP VIGNANCOUR et MÉDARD

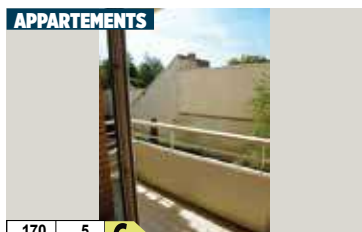
02 48 82 12 20
 negociation.18022@notaires.fr

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)



Nièvre

Retrouvez les annonces sur immonot



170 5 C

COSNE COURS SUR LOIRE

170 000 € + honoraires de négociation : 8 500 € soit 5 % charge acquéreur

A Cosne-Cours-sur-Loire, bien rare situé en plein cœur du centre ville à deux pas des commerces, dans une résidence sécurisée avec ascenseur, bel appartement lumineux et calme de 82 m² habitable comprenant : entrée avec placard, cuisine aménagée, séjour avec balcon plein sud et store banne électrique, chambre ou salon avec balcon, dégagement, 2 chambres avec placards intégrés, salle d'eau, wc séparé. au rez-de-chaussée, dans la cour intérieure se trouve un garage avec porte électrique. Chauffage individuel électrique, double vitrage et volets roulants, interphone, fibre, tout à l'égout, bonne isolation, etc.. Copropriété de 28 lots, 2228€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1120 à 1570€ - année réf. 2023.* RÉF ST 259

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire

03 86 39 58 99
 stephanie.taupin@58047.notaires.fr



178 500 €



274 55 E

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



214 6 D

COSNE COURS SUR LOIRE

124 900 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 4 % charge acquéreur

A COSNE COURS SUR LOIRE, dans un quartier calme et résidentiel à proximité des écoles et des commerces, pavillon de 85 m² très lumineux composé de : - au rez-de-chaussée surélevé : entrée, séjour de 24 m² avec balcon, cuisine aménagée, deux belles chambres de 12 et 15 m², grande salle d'eau 10 m², wc, - au sous-sol : une pièce, garage, atelier, chaufferie. Jardin autour. Pompe à chaleur neuve. Double vitrage et volets roulants électriques, Portail et porte de garage électriques. Raccordé au tout à l'égout. Coût annuel d'énergie de 1110 à 1560€ - année réf. 2021.* RÉF ST 247

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire

03 86 39 58 99

stephanie.taupin@58047.notaires.fr



129 900 €

immo not

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

reduc
 avenue
 .com

**bons de réduction
 & codes promo**



Indre

Retrouvez les annonces sur immonot



APPARTEMENTS



150 29 C

CHATEAUXROUX

90 000 € (honoraires charge vendeur)
Hyper centre quartier voltaire appartement 5ème étage ascenseur comprenant entrée, séjour avec balcon, cuisine aménagée, 2 chambres dont une avec balcon, salle de bains, wc, cave et grande place de parking Copropriété de 3 lots, 1340€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1020 à 1430€ - année réf. 2023.* RÉF APPT/803

SELAS TANCHOUX et MULET
02 54 08 78 78
immobilier.houelleu@notaires.fr



224 7 D

CHATEAUXROUX

96 480 €
90 000 € + honoraires de négociation : 480 € soit 7,20 % charge acquéreur
A Châteauroux (36000), appartement de 79,22 m², 4 pièces dont 2 chambres. Idéal pour un projet de vie. Prix de vente : 96 480 €. Contactez-nous pour plus d'infos. Copropriété de 71 lots, 1388€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1380 à 1910€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/322

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



172 37 D

CHATEAUXROUX

119 776 €
112 000 € + honoraires de négociation : 776 € soit 6,94 % charge acquéreur
A vendre, appartement 3 pièces à Châteauroux, 73,4 m². Comprend 2 chambres, balcon, ascenseur. Proche bus, écoles, commerces. Prix : 119 776 €. Code postal : 36000. Copropriété de 35 lots, 1532€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1200 à 1650€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/309

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



241 7 D

CHATEAUXROUX

133 400 €

125 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 6,72 % charge acquéreur
À vendre, appartement de 30 m² à Châteauroux (36000). 4 pièces, 2 chambres. Ascenseur, balcon. Proche bus, écoles, commerces, centre-ville. Prix : 133 400 €. Copropriété de 71 lots, 1810€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1560 à 2170€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/321

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



316 10 E

CHATEAUXROUX

144 000 € (honoraires charge vendeur)
Quartier Pierre et Marie Curie appartement 3ème étage avec ascenseur type 4 comprenant entrée, séjour, cuisine aménagée, 3 chambres, salle de bains, wc, 2 balcon cave, parking, garage, (piscine dans résidence) Copropriété de 4 lots, 1500€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1850 à 2550€ - année réf. 2023.* RÉF APPT/800

SELAS TANCHOUX et MULET
02 54 08 78 78
immobilier.houelleu@notaires.fr



222 7 D

CLUIS

43 000 €
40 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 7,50 % charge acquéreur
Au 1er étage, un appartement composé de : séjour, cuisine, bureau, salle d'eau-WC. Trois chambres, salle de bains-WC au-dessus. Cave. Coût annuel d'énergie de 1670 à 2300€ - année réf. 2023.* RÉF 2453

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



409 90 F

ARGENTON SUR CREUSE

64 320 € (honoraires charge vendeur)
Maison élevée sur sous sol à restaurer comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine aménagée, une chambre, salle de bains, wc, Au 1er étage : deux chambres, wc. Sous-sol complet avec garage et jardin. Coût annuel d'énergie de 2459 à 3327€ - année réf. 2021.* RÉF MAIS/811

SELAS TANCHOUX et MULET
02 54 08 78 78
immobilier.houelleu@notaires.fr



376 73 F

ARGENTON SUR CREUSE

106 000 € (honoraires charge vendeur)
Pavillon à rafraîchir sur sous-sol de plain pied comprenant : une entrée, une cuisine aménagée et équipée, deux chambres, un séjour avec cheminée, un WC, une salle de bains. Au sous-sol : une pièce, une cuisine d'été, buanderie, cave, cellier, garage. Jardin clos avec cabanon. Coût annuel d'énergie de 2734 à 3700€ - année réf. 2021.* RÉF 037/2607

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

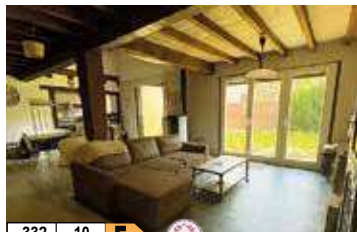


275 58 E

ARGENTON SUR CREUSE

106 000 €
100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur
Pavillon avec sous-sol enterré comprenant : cuisine aménagée, 3 chambres, salle à manger, salon, WC, Salle de bains, jardin autour. RÉF ASC/36/1033

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



332 10 F

ARGENTON SUR CREUSE

111 300 € (honoraires charge vendeur)
Au bord de rivière dans quartier calme et verdoyant, cette maison rénovée, comprenant au rez-de-chaussée : cuisine ouverte sur le séjour, buanderie, salle de bains avec wc. A l'étage : mezzanine, deux chambres et un bureau. Jardin avec hangar. Coût annuel d'énergie de 2270 à 3120€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2563

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



272 8 E

ARGENTON SUR CREUSE

148 400 € (honoraires charge vendeur)
Joli pavillon rénové comprenant : une cuisine aménagée et équipée ouverte sur le salon/ séjour avec cheminée, deux chambres, une salle d'eau avec douche et double vasque, un WC. Véranda. Sous-sol total. Jardin clos et arboré avec grande terrasse carrelée. Chauffage électrique. Coût annuel d'énergie de 1570 à 2180€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2630

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



225 7 D

ARGENTON SUR CREUSE

164 300 €
155 000 € + honoraires de négociation : 9 300 € soit 6 % charge acquéreur
Pavillon comprenant au RDC : entrée, séjour lumineux, véranda donnant sur le jardin arboré et clos de murs, cuisine, couloir desservant deux chambres, salle d'eau et wc. A l'étage : pièce palier, une chambre, salle d'eau et wc. Carport à l'avant ainsi que garage attenant. Coût annuel d'énergie de 2039 à 2759€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2557

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



392 79 F

CHATEAUXROUX

91 120 €
85 000 € + honoraires de négociation : 6 120 € soit 7,20 % charge acquéreur
Quartier Lycée Jean-Giraudoux maison à restaurer comprenant au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, petit salon, wc. A l'étage : 5 chambres, salle d'eau, garage, cave et jardin sur 265m² Coût annuel d'énergie de 3560 à 4890€ - année réf. 2023.* RÉF MAIS/813

SELAS TANCHOUX et MULET
02 54 08 78 78
immobilier.houelleu@notaires.fr



326 72 F

CHATEAUXROUX

96 480 €
90 000 € + honoraires de négociation : 6 480 € soit 7,20 % charge acquéreur
SAINT-DENIS - À vendre à Châteauroux, 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



233 66 E

CHATEAUXROUX

105 400 €
100 000 € + honoraires de négociation : 5 400 € soit 5,40 % charge acquéreur
CHATEAUXROUX, proche écoles et commerces maison offrant 121m² à rénover disposant au rez-de-chaussée une entrée, séjour, véranda, cuisine et W.C A l'étage, quatre chambres, salle d'eau et salle de bains avec W.C Cave et chaufferie Garages et jardin sur l'arrière Coût annuel d'énergie de 3460 à 4730€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/295

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



231 49 D
CHATEAUROUX **133 400 €**
125 000 € + honoraires de négociation : 8 400 €
 soit 6,72 % charge acquéreur
 À Châteaurox (36000), maison de 108,93 m² avec 4 pièces, 3 chambres, jardin et terrasse. Sur terrain de 275 m². À proximité des bus, écoles et commerces. Prix : 133 400 €. Coût annuel d'énergie de 2250 à 3090€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/311

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



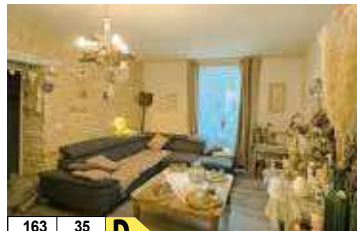
262 71 F
CHATEAUROUX **138 640 €**
130 000 € + honoraires de négociation : 8 640 €
 soit 6,65 % charge acquéreur
 À Châteaurox, maison de 132 m² sur 494 m² de terrain. Comprend 7 pièces, 5 chambres, jardin et terrasse. Proche des bus et des écoles. Prix : 138 640 €. Coût annuel d'énergie de 4140 à 5650€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/308

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



CHATEAUROUX **146 000 €**
140 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,29 % charge acquéreur
 DE L'HOPITAL - À CHATEAUROUX, quartier de l'hôpital, maison sur 3 niveaux avec un jardin Elle comprend un couloir d'entrée, un débarras, une chaufferie, un bureau avec placard et bibliothèque, un garage avec placard. Au 1^{er} & 67497; & 6691; étage un palier desservant un salon, une cuisine, un wc, ... RÉF CG/395

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



163 35 D
CHATEAUROUX **149 800 €** (honoraires charge vendeur)
 Quartier des Marins, maison de ville avec cour, comprenant : - au RDC : entrée, débarras, un salon, séjour/SAM, cuisine ouverte, un WC et une salle de bains. - à l'étage : un palier desservant deux chambres mansardées et un WC. Cave. Cour, débarras extérieur. Coût annuel d'énergie de 1540 à 2120€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2619

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



267 52 E
CHATEAUROUX **191 040 €**
180 000 € + honoraires de négociation : 11 040 €
 soit 6,13 % charge acquéreur
 À Châteaurox, maison de 183 m² sur terrain de 583 m², 6 pièces dont 4 chambres. Balcon et jardin. Proche bus, écoles et commerces. Vendu à 191040 €, construite en 1964. Coût annuel d'énergie de 4140 à 5640€ - année réf. 2022.* RÉF 36004/313

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



205 45 D
CHATEAUROUX **199 000 €** (honoraires charge vendeur)
 CENTRE VILLE - Châteaurox, centre ville maison comprenant au rdc entrée, bureau, cuisine ouverte sur un grand séjour, buanderie, wc. Au 1^{er} étage : 3 chambres, salle de bains, dressing, wc. Au 2^{ème} 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 TANCHOUX et MULET
02 54 08 78 78
 immobilier.houelleu@notaires.fr



161 34 D
CHATEAUROUX **329 000 €**
314 000 € + honoraires de négociation : 15 000 €
 soit 4,78 % charge acquéreur
 STRASBOURG - A vendre maison à Châteaurox (36000) de 259.11m² avec 5 chambres, piscine, grenier, jardin, terrasse. Proche écoles, commerces, gare, centre-ville. Coût annuel d'énergie de 2610 à 3580€ - année réf. 2021.* RÉF 36004/234

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



363 73 F
DEOLS **88 976 €**
83 000 € + honoraires de négociation : 5 976 €
 soit 7,20 % charge acquéreur
 DEOLS, maison à rénover avec garage et jardin offrant 55.3m² et disposant d'un séjour avec cuisine ouverte, deux chambres et salle d'eau. Coût annuel d'énergie de 2249 à 3043€ - année réf. 2022.* RÉF 36004/315

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



316 67 E
DEOLS **99 000 €** (honoraires charge vendeur)
 Maison à rénover comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, séjour 32m², cuisine aménagée, wc, dressing, Au 1^{er} étage : 3 chambres, salle de bains. Sous sol, garage et jardin sur 284 m². Coût annuel d'énergie de 2700 à 3690€ - année réf. 2023.* RÉF MAIS/812

SELAS TANCHOUX et MULET
02 54 08 78 78
 immobilier.houelleu@notaires.fr



100 100 E
ECUEILLE **197 800 €** (honoraires charge vendeur)

Une grande maison spacieuse située proche centre bourg à ECUEILLE et disposant d'une grande terrasse ensoleillée composée : d'une entrée, cuisine équipée, d'un grand salon séjour lumineux dont 2 portes fenêtres donnant accès à la terrasse (exposition Sud Ouest), une cheminée. Deux chambres plain pied, une salle d'eau moderne, WC séparé. A l'étage : deux chambres, une salle d'eau, combles non aménagés et bétonnés. Sous-sol : une grande pièce à vivre, local de jeux, local chaufferie, stockage, cave, garage. Terrain tout autour, pas de vis-à-vis direct. Deux accès au terrain (devant et derrière la maison) Un abri de jardin. Grande terrasse devant la maison, système de parasol électrique. Toiture en très bon état, triple vitrage, menuiserie récente. Chauffage fioul. Coût annuel d'énergie de 2000 à 3000€ - année réf. 2021.* RÉF 016/420

Me E. BERNARD
02 54 40 21 14
 etienne.bernard@notaires.fr

Comptoir régional de l'or

ACHAT - VENTE



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



NOUS ACHETONS DE BELLES COLLECTIONS

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

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



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

17 place Gambetta - 36000 CHATEAUROUX
02 54 07 74 96 - franceor18@orange.fr





EGUZON CHANTOME 313 750 €

300 000 € + honoraires de négociation : 13 750 €
soit 4,58 % charge acquéreur

Manoir avec parc arboré autour, proche de tous commerces comprenant 5 chambres, cuisine aménagée, salle à manger, salon, chaufferie, 3 WC, salle de bains, salle d'eau, cave, grand garage avec écurie, petite maison, piscine. Classe énergétique en cours. RÉF EGZ/36/1056

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



246 47 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ISSOUDUN

79 500 € + honoraires de négociation : 4 500 €

soit 6 % charge acquéreur

Maison à Vendre à Issoudun 36100 en Indre 36 Bel emplacement pour cette maison de ville d'une superficie habitable de 133 m² Coût annuel d'énergie de 2110 à 2890€ - année réf. 2021.* RÉF 11813/1455

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



231 71 **F**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ISSOUDUN

106 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €

soit 6 % charge acquéreur

Cette maison se situe à Issoudun Indre 36 dans un quartier calme et aux environnements très verdoyants. Coût annuel d'énergie de 3610 à 4884€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1457

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



296 54 **E**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ISSOUDUN

115 940 € + honoraires de négociation : 5 940 € soit 5,40 % charge acquéreur

Maison à vendre à Issoudun 36100 en Indre 36 Cette maison se situe dans la commune d'Issoudun au cœur du département de l'Indre Elle dispose d'une surface habitable de 138 m² et se trouve sur un terrain de 226 m² Coût annuel d'énergie de 3480 à 4750€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1449

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



176 5 **C**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ISSOUDUN

205 530 € + honoraires de négociation : 10 530 €

soit 5,40 % charge acquéreur

Maison à Vendre à Issoudun 36100 en Indre 36 Cette maison offre une surface habitable de 143 m² et est située sur un terrain de 488 m² Coût annuel d'énergie de 1946 à 2632€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1450

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



393 114 **G**
kWh/m² an kgCO2/m² an

LA CHATRE

95 400 € + honoraires de négociation : 5 400 €

soit 6 % charge acquéreur

Maison élevée sur sous-sol, comprenant : cuisine, arrière-cuisine, bureau-salon, salle à manger, deux chambres, WC, salle de bains. Cour et terrain Coût annuel d'énergie de 4309 à 5829€ - année réf. 2023.* RÉF 2451

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



257 51 **E**
kWh/m² an kgCO2/m² an

LA CHATRE

243 800 € + honoraires de négociation : 13 800 € soit 6 % charge acquéreur

Maison de caractère, centre ville élevée sur caves voûtées. Grande entrée, deux pièces de réception, cuisine, chambre avec salle d'eau/wc. A l'étage : palier, 4 chambres, salle de bains/WC. Grenier au-dessus avec mansardes. Grand garage attenant. Jardin arboré avec dépendance. Coût annuel d'énergie de 5400 à 7350€ - année réf. 2023.* RÉF 2450

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



230 62 **E**
kWh/m² an kgCO2/m² an

LA CHATRE LANGLIN

74 200 € + honoraires de négociation : 4 200 €

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



DPE exempté

MAILLET

90 100 € + honoraires de négociation : 5 100 €

soit 6 % charge acquéreur

Longère comprend une entrée desservant : la cuisine avec arrière cuisine, une salle d'eau avec WC, trois chambres. Jardin potager à l'arrière. Cave sous partie. Dépendances composées de : un garage non attenant, un portail, une vacherie et une porcherie. RÉF 037/2616

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



341 65 **F**
kWh/m² an kgCO2/m² an

MERS SUR INDRE

115 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 4,55 % charge acquéreur

Maison comprenant une entrée, une arrière-cuisine, une cave, une cuisine, une salle à manger, une chaufferie et un couloir desservant trois chambres, une salle et un wc séparé. Un grenier avec possibilité de l'aménager. ? Un garage ? Une remise ? Une 1/2 grange ? Un hangar Coût annuel d'énergie de 2930 à 4020€ - année réf. 2025.* RÉF CG/393

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



215 6 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

MONTGIVRAY

243 800 € + honoraires de négociation : 13 800 € soit 6 % charge acquéreur

Une maison élevée sur sous-sol comprenant : Au rez-de-chaussée : vestibule, grand séjour-salle à manger, cuisine aménagée, une chambre, salle de bain et wc, un bureau, WC. A l'étage : palier, deux chambres, salle de bains et wc. Grenier. Terrasse Terrain arboré. Coût annuel d'énergie de 3260 à 4450€ - année réf. 2023.* RÉF 2455

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



360 73 **F**
kWh/m² an kgCO2/m² an

NEUVY PAILLOUX

179 180 € + honoraires de négociation : 9 180 €

soit 5,40 % charge acquéreur

Maison à Vendre à Neuvy-Pailloux en Indre 36 maison bourgeoise 148 m² hab 6 pièces 3 chbres terrain 7310 m² et gdes dépendances Coût annuel d'énergie de 5090 à 6960€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1439

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



NEUVY ST SEPULCHRE 84 000 €

80 000 € + honoraires de négociation : 4 000 €

soit 5 % charge acquéreur

À NEUVY SAINT SEPULCHRE, ensemble immobilier regroupant deux maisons. Maison 1 : une cuisine, une salle manger, une chambre, un bureau, une salle d'eau et un wc Maison 2 : un salon-salle à manger, une chambre et un wc. Un grenier 2 caves Un garage un atelier une étable Terrain RÉF CG/394

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



264 32 **E**
kWh/m² an kgCO2/m² an

SACIERGES ST MARTIN

110 000 € + honoraires de négociation : 5 200 €

soit 5,97 % charge acquéreur

Fermette restaurée : cuisine aménagée ouverte sur SAM, salon, SDB, 2 WC, 2 chambres, salle d'eau + WC, atelier, garage, jardin, gîte avec 2 chambres, cuisine aménagée, SAM, salle d'eau, WC RÉF SSM/36/1046

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



248 7 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

SEGRY

100 700 € + honoraires de négociation : 5 700 € soit 6 % charge acquéreur

Maison à Vendre à Ségry 36100 en Indre 36 Calme et sérénité pour cette maison à la campagne d'une surface habitable de 102 m² se situe sur un terrain de 4153 m² offrant un bel écri de verdure Coût annuel d'énergie de 1455 à 1969€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1440

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



ST BENOIT DU SAULT 74 200 €

70 000 € + honoraires de négociation : 4 200 €

soit 6 % charge acquéreur

Maison avec belle vue dans village médiéval : cuisine, SAM, salon, salle d'eau, WC, 3 chambres, cave, dépendance, jardin. Classe énergétique : non requis RÉF STB/36/1023

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



236 7 D kWh/m² an kgCO2/m² an

ST BENOIT DU SAULX 104 940 €
99 000 € + honoraires de négociation : 5 940 €
soit 6 % charge acquéreur

Pavillon avec sous-sol et jardin autour comprenant : cuisine aménagée, salle à manger, salon, 3 chambres, salle d'eau, WC, garage. RÉF STB/36/1063

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier.36010@notaires.fr



386 76 F kWh/m² an kgCO2/m² an

ST BENOIT DU SAULX 161 250 €
150 000 € + honoraires de négociation : 11 250 €
soit 7,50 % charge acquéreur

Majestueuse maison de bourg située dans le cœur 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 021/1546

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 cœur 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 voutées, dépendances. RÉF STB/36/1044

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier.36010@notaires.fr



ST CIVRAN 148 400 €

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

Fermette restaurée au calme avec jardin comprenant : 5 chambres, cuisine aménagée et équipée, salle à manger, salon, cellier, salle de bains, 3 WC, salle d'eau. Classe énergétique : en cours. RÉF STC/36/1061

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier.36010@notaires.fr



225 43 D kWh/m² an kgCO2/m² an

ST GAULLIER 95 400 € (honoraires charge vendeur)

Immeuble comprenant : T5 : au rdc : entrée, cuisine, salon, chambre, wc, chaufferie. Au 1er : palier, bureau, 2 chambres, salle d'eau et wc. Cave, jardin. T3 : au rdc : entrée, séjour/cuisine, wc. Au 1er : palier, 1 chambre, bureau, salle d'eau et wc. Cave, jardin, dépendances. Coût annuel d'énergie de 1077 à 1457€ - année réf. 2021.* RÉF 037/916

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



302 32 E kWh/m² an kgCO2/m² an

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

Pavillon sur sous-sol avec jardin : cuisine, salle à manger, salon, 3 chambres, salle d'eau, WC, balcon, cave, chaufferie, garage. RÉF STM/36/1063

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier.36010@notaires.fr



154 22 C kWh/m² an kgCO2/m² an

ST MARCEL 179 140 €
169 000 € + honoraires de négociation : 10 140 €
soit 6 % charge acquéreur

Maison ancienne restaurée comprenant : cuisine aménagée, SAM, salon, WC, salle d'eau, 4 chambres, salle de bains avec WC, double garage, atelier, buanderie, dépendance, terrasse, jardin. RÉF STM/36/1048

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier.36010@notaires.fr



308 39 E kWh/m² an kgCO2/m² an

VELLES 380 000 € (honoraires charge vendeur)

A VENDRE VELLES pavillon de plain pied sur beau parc arboré de 2ha47ares, 140 m² hab : séjour avec cheminée, cuisine A/E, bureau, 3 chambres, dépendances (2 garages, atelier, hangar 80m², 1 cabanon habitable 25m²) terrain constructible détachable avec accès distinct. Coût annuel d'énergie de 3310 à 4570€ - année réf. 2021.* RÉF MAIS/751

SELAS TANCHOUX et MULET

02 54 08 78 78

immobilier.houelleu@notaires.fr



243 7 D kWh/m² an kgCO2/m² an

VICQ SUR NAHON 96 750 €
90 000 € + honoraires de négociation : 6 750 € soit 7,50 % charge acquéreur

Dans un Hameau entre Valençay et Levroux, très calme, maison comprenant, au rez-de-chaussée : entrée sur salon/séjour de 40 m² traversant et donnant sur terrasse et parc, cuisine, une chambre, une salle d'eau et wc. Cellier et grande grange/garage/atelier à la suite. A l'étage une chambre avec cabinet de toilette privatif (possibilité d'ajouter une douche ; arrivées d'eau installées). Un grenier aménageable en chambre (25 m² environ) et un second grenier. Jardin clos de plus de 4 000 m² avec petit plan d'eau. RÉF 021/1545

Me C-A. LANGLOIS

02 54 40 31 81

malet.etudelanglois40@gmail.com



180 41 D kWh/m² an kgCO2/m² an

VINEUIL 229 000 € (honoraires charge vendeur)

LA POINTE DU JOUR - Agréable longère rénovée, ACTUELLEMENT LOUÉE comprenant au rez-de-chaussée : salon, salle à manger, cuisine A/E, wc, chambre parentale avec dressing et salle d'eau, buanderie. A l'étage : mezzanine, 2 chambres, salle de bains-wc. Abri de jardin terrasse, jardin paysagé arboré. RÉF MAIS/691

SELAS TANCHOUX et MULET

02 54 08 78 78

immobilier.houelleu@notaires.fr



176 5 C kWh/m² an kgCO2/m² an

VILLEDIEU SUR INDRE 253 920 €
240 000 € + honoraires de négociation : 13 920 €
soit 5,80 % charge acquéreur

À Villedieu-sur-Indre, maison à vendre de 157 m² sur 718 m² de terrain. 3 chambres, jardin, piscine, terrasse. Proche bus, écoles, commerces et services. Prix : 253920 €. Coût annuel d'énergie de 2030 à 2790€ - année réf. 2021.* RÉF 36004/317

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie.36004@notaires.fr

DEVENIR PROPRIÉTAIRE EN TOUTE SÉRÉNITÉ !

CONSEILS NEUTRES & GRATUITS

PRÊTS & AIDES
LES CONTRATS
GARANTIES, ASSURANCES...

DIAGNOSTICS

UNE QUESTION LOGEMENT SE POSE, L'ADIL S'IMPOSE !

02 54 27 37 37

www.adil36.org

adil de l'Indre avec France Rénov'

Le service public pour mieux rénover mon habitat





PROPRIÉTÉS

20 5 D

GEHEE

540 000 € + honoraires de négociation : 40 000 € soit 7,41 % charge acquéreur

Manoir romantique du XIXe siècle, composé : Rez-de-chaussée : hall d'entrée, à droite en entrant : salon, chambre et salle d'eau, un bureau. A gauche du hall d'entrée en entrant : une salle à manger, un office, une cuisine, une arrière-cuisine, une chambre. A l'étage : à gauche en montant : couloir desservant une chambre avec alcôve, un deuxième chambre et salle d'eau, une troisième chambre. A l'étage, à droite en montant : couloir desservant une quatrième chambre avec salle d'eau, une cinquième chambre, un dressing, une sixième chambre. Au deuxième étage : quelques locaux ou bureaux mansardés et une partie combles non aménagées. Chauffage central dans partie du bâtiment. Deux pompes à chaleur, DPE en D ! Anciennes écuries, étables, garages, remise, cour, jardin, pré. Tout ou partie des meubles pourront être débarrassés, au choix de l'acheteur. Les plans des pièces intérieures sont disponibles sur demande. Coût annuel d'énergie de 3000 à 4000€ - année réf. 2021.* RÉF 016/396

Me E. BERNARD
02 54 40 21 14
etienne.bernard@notaires.fr



TERRAINS À BÂTIR

LE POINCONNET 53 600 €

50 000 € + honoraires de négociation : 3 600 € soit 7,20 % charge acquéreur

Terrain à bâtir de 346 m² à vendre au Poinçonnet, 36330. Cadre idéal pour votre projet. Prix de vente : 53 600 euros. Contactez-nous pour plus d'informations. RÉF 36004/312

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



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



BIENS AGRICOLES

ANJOUIN

5 000 € + honoraires de négociation : 1 800 € soit 36 % charge acquéreur

Pré à vendre à Anjouin (36210) en Indre (36). Ce pré dispose d'une surface de terrain de 8109 m². La localisation à Anjouin, une commune de la région Centre-Val de Loire, offre un cadre rural propice aux activités agricoles. Le prix de vente de ce bien agricole est fixé à 7300 euros (+1 300 € de frais d'acte). Ce terrain peut convenir à différents projets agricoles ou de loisirs, RÉF 142545G

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



6 800 €



MAUVIERES

286 200 € (honoraires charge vendeur)

Deux étangs, deux bassins pour la pisciculture et chalet. Le chalet de loisir d'une surface d'environ 66 m² comprend : une pièce avec insert, coin cuisine aménagée et équipée, une pièce, salle d'eau et wc, préau avec terrasse, cabanon et appetitis. RÉF 037/2391

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



ALLIER

133 28 C

DESERTINES

300 000 €

285 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 5,26 % charge acquéreur
Montluçon, Maison élevée sur s-s avec garage, cave, chaufferie. En RC, entrée, bureau, cuisine, séjour, une chambre avec salle d'eau, trois autres chambres, wc, salle d'eau, véranda de 38 m². Terrasses, garage, dépendances, piscine couverte. Parc de 2700 m². Coût annuel d'énergie de 2700 à 3700€ - année réf. 2025.* RÉF FRE/01

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



ALLIER

273 60 E

MONTLUÇON

106 000 €

100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur
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, GUILLET et PHILIPPON
06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69
reslingerguillet.03058@notaires.fr



ALLIER

350 50 F

MONTLUÇON

116 600 €

110 000 € + honoraires de négociation : 6 600 € soit 6 % charge acquéreur
Pavillon élevé sur S-S avec garage, chaufferie, entrée, cuisine d'été, une chambre. Au 1er hall avec cheminée insert, cuisine, séjour, wc, salle d'eau, 3 chambres. Huisseries PVC, volets roulants électriques. Porte de garage électrique. Terrain de 794 m². Coût annuel d'énergie de 3137 à 4245€ - année réf. 2025.* RÉF PE/03

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



ALLIER

329 62 E

MONTLUÇON

116 600 €

110 000 € + honoraires de négociation : 6 600 € soit 6 % charge acquéreur
MONTLUÇON Maison élevée sur cave, rez-de-jardin sur terrasse, chaufferie, buanderie, cuisine d'été. Rez-de-chaussée entrée, salon-salle à manger, cuisine équipée. 1er étage wc, salle de bain, deux chambres, bureau. 2e étage deux chambres. Terrain de 440 m². Coût annuel d'énergie de 2352 à 3182€ - année réf. 2022.* RÉF TH/02

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



INDRE-ET-LOIRE

298 9 E

NOUANS LES FONTAINES

213 000 €

200 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 6,50 % charge acquéreur
Splendide corps de ferme dans un environnement paisible, champêtre et bucolique composé : D'une maison comprenant une entrée avec véranda, cuisine ouverte sur salon, une chambre, une salle d'eau et deux autres chambres. Une dépendance en pierre naturelle aménageable et en très bon état de conservation. Un hangar non attenant. Toutes les toitures, y compris dépendances, sont en très bon état. Fenêtres double vitrage. Coût annuel d'énergie de 2050 à 2800€ - année réf. 2021.* RÉF 016/392

Me E. BERNARD
02 54 40 21 14
etienne.bernard@notaires.fr



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

immonot

immo not

l'immobilier des notaires



Axel Vergnolle
05 55 73 80 19

avergnolle@immonot.com

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 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



Pour tous renseignements, contactez
Maria BAPTISTA responsable libéralités
Mail : 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

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
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

Immonot Berry-Nivernais
Novembre 2025

