

immonot

BERRY - NIVERNAIS

N° 423 - Janvier/Février 2026

Informations et annonces immobilières notariales


L'IMMOBILIER EN 2026

5 raisons d'acheter !

RÉGIME MATRIMONIAL Et si c'était le moment de changer

DÉBARRAS DE MAISON Pour faire briller la succession !

©korisbo



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



Contact

Céline PONCHEL-POUVREAU
relationbienfaiteurs@ligue-cancer.net
01 53 55 25 56



8



13



Sommaire

FLASH INFO	4
MON NOTAIRE M'A DIT	6
DOSSIER	
L'immobilier en 2026 : 5 raisons d'acheter !	8
MON PROJET	12
QUIZ	14
BONS PLANS	
Débarras de maison, pour faire briller la succession !	16
ENQUÊTE	18
LEXIQUE JURIDIQUE	19
HABITAT	20
PATRIMOINE	23
ENCHÈRES EN LIGNE	24
INTERVIEW DENIS BROGNIART	26

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Indre	28
Cher	32

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 **23 février 2026**

édito

LA BONNE RECETTE IMMOBILIÈRE

Avec les fêtes de fin d'année qui nous promettent de bons plaisirs gustatifs, nous apprécions de cuisiner dans des maisons qui nous ressemblent...

Comme une recette de cuisine réclame le tour de main qui fait la saveur du plat, un projet d'achat immobilier nécessite une bonne préparation. Parmi les ingrédients incontournables, citons le prix, le produit et les garanties. Pour que la préparation donne toute satisfaction, il faut s'entourer des conseils du chef. La rencontre avec le notaire met assurément en appétit tant il maîtrise le processus de transaction.

Pour orchestrer le projet, il s'appuie sur son service immobilier qui sélectionne les meilleures propositions de maisons ou appartements. Il examine avec un œil d'expert les critères essentiels qui vont satisfaire à la recherche de son client.

Il pilote la négociation en soumettant les offres d'achat aux vendeurs, histoire que le côté financier permette de trouver les bons accords.

En effet, le prix fait l'objet de toutes les attentions car la valeur du bien résulte d'une expertise réalisée par le notaire. Elle s'appuie sur sa bonne connaissance du marché et sur les ventes référencées dans la base Perval. Peu de risque de surpayer le bien convoité !

Quant aux garanties, elles entourent toute la transaction et reposent notamment sur le dossier de diagnostics techniques (DDT) vérifié par le notaire. Moins de probabilité que la maison ou l'appartement révèle des vices cachés.

Quant aux différents éléments juridiques, le notaire les mesure un à un pour assurer à la transaction tout son équilibre. Mesures d'hypothèque, droit des servitudes, autorisations administratives, droit à construire, autant de paramètres qui servent à l'élaboration du compromis de vente en plus de mentionner toutes les caractéristiques du bien.

Pour tester la formule, rendez-vous chez votre notaire qui vous réserve un service à la carte !

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.





CRÉDIT À LA CONSOMMATION Nouvelles règles en 2026

À compter du 20 novembre 2026, le crédit à la consommation sera nettement encadré pour mieux protéger les emprunteurs. La directive européenne 2023/2225 relève le plafond des crédits protégés à 100 000 € (voire davantage pour certains travaux immobiliers, hors hypothèque). Elle impose aussi un contrôle systématique de la solvabilité pour les prêts, découverts, microcrédits, paiements fractionnés et LOA.

Les prêteurs devront expliquer tout refus fondé sur la consultation des fichiers d'incidents ou le recours à un algorithme, et offrir un droit au réexamen humain du dossier. Par ailleurs, l'utilisation de données issues des réseaux sociaux sera strictement interdite pour l'évaluation des demandes.

Un accent se voit aussi mis sur l'accompagnement. Les banques et établissements devront proposer des solutions préventives et orienter, au besoin, les personnes fragiles vers des services d'aide avant toute mesure de recouvrement.

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



DONS FAMILIAUX Déclarez en ligne en 2026

Les dons aux proches n'échappent pas à la plateforme des impôts en 2026 !

Quelles que soient les marques d'attention, celles-ci obéissent désormais au décret n°2025-1082 du 17 novembre dernier. Il rend obligatoire non seulement la

déclaration de dons perçus, mais aussi le paiement des éventuels droits afférents, via son espace particulier sur le site www.impots.gouv.fr. Cela concerne :

- les sommes d'argent,
- les dons manuels de biens : bijoux, véhicules, œuvres d'art, objets de valeur...

TAUX DES LIVRETS...

Depuis le 1^{er} août 2025, les taux des principaux livrets d'épargne réglementée en France ont subi une baisse de leur rémunération, en raison du recul de l'inflation.

En plus du livret A qui se situe désormais à 1,7 %, d'autres produits d'épargne disponible connaissent la même rémunération servie aux épargnants.

LDDS : le livret de Développement Durable et Solidaire a connu la même évolution que le livret A, son rapport passant par conséquent de 2,4 % à 1,7 %.

LEP : le livret d'Épargne Populaire a vu l'évolution de sa rémunération moins impactée car elle se replie de 3,5 % à 2,7 %.

PEL : pour les nouveaux PEL ouverts en 2026, le taux brut est fixé à 1,75 %, contre 2,25 en 2024.

Sources : www.moneyvox.fr



BASE DE DONNÉES... Prix actualisés

Pour obtenir la valeur de son bien en quelques clics, la base de données Demande de valeurs foncières (explore.data.gouv.fr) rend de bons et loyaux services.

Pour renseigner le public, elle centralise les transactions intervenues au cours des 5 dernières années et issues des actes notariés et des informations cadastrales. Pour préciser ces estimations, elle vient d'être mise à jour le 20 octobre dernier.

S'il s'agit d'un outil gratuit qui indique le prix et la date de la vente, le descriptif du bien et la valeur médiane au mètre carré de la ville, il ne peut se substituer à une expertise effectuée par un expert comme le notaire.

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

PRIX DU GAZ Pas d'explosion

Volatil, le prix du gaz témoigne en décembre d'une flamme qui ne vacille pas... Il connaît même une légère baisse pour les usages cuisson et eau chaude (de 0,135 €/kWh à 0,134 €/kWh).

Le tarif fixé à 0,102 €/kWh pour le chauffage ne bouge pas.

Une situation qui permet de mieux appréhender l'hiver...

Source : <https://www.mysweetimmo.com>

TAUX D'INTÉRÊT De la constance

Après une phase de stabilisation entre mars et août à 3,07 % environ, le taux moyen avait repris 5 points de base (pdb) en septembre. Depuis il se maintient sur un nouveau palier autour de 3,12 %.

Les banques ont donc fait le choix pour le moment de préserver leur activité de prêteur en différant les ajustements des taux des crédits à la hausse...

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

Durée	Taux moyen 3,12 % en nov. 2025 3,13 % en octobre
15 ans	3,05 %
20 ans	3,17 %
25 ans	3,22 %

Source : <https://www.impots.gouv.fr>



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






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

CHIFFRE DU MOIS

85 %

des Français rêvent d'être propriétaires en 2026.

Source : mysweetimmo.com

DÉTECTEURS DE FUMÉE pour vous sauver la vie

Un incendie domestique toutes les 8 minutes.

C'est le chiffre alarmant communiqué par le ministère de l'Intérieur. Depuis 2015, la loi impose l'installation d'un détecteur de fumée dans chaque logement. Toute habitation doit obligatoirement être équipée d'un détecteur de fumée autonome (DAAF) conforme à la norme EN14604 et muni du marquage CE. Son rôle essentiel est de détecter les fumées dès les premiers signes d'un départ de feu et déclencher une alarme suffisamment puissante pour réveiller les occupants et permettre une évacuation rapide.

UN NOUVEAU STATUT FISCAL pour les bailleurs privés

Encourager l'investissement locatif abordable : c'est l'ambition d'un nouveau dispositif voté dans le cadre du projet de loi de finances.

L'idée ? Créer un statut fiscal du bailleur privé pour inciter les particuliers à proposer des logements accessibles à la location, à un moment où l'accès au logement reste un enjeu majeur pour de nombreux ménages. Ce dispositif repose sur un mécanisme d'amortissement fiscal qui varie selon la nature du bien mis en location.

Il s'appliquera aussi bien aux logements neufs qu'aux logements anciens rénovés, à condition que les travaux représentent une part significative de la valeur du bien. Pour bénéficier de cet avantage, l'investisseur devra s'engager à louer le logement pendant au moins douze ans à une personne sans lien de parenté, en respectant des loyers encadrés, inférieurs d'environ 15 % au prix du marché. Le nouveau statut entrerait en vigueur pour les acquisitions réalisées entre le 1^{er} janvier



2026 et le 31 décembre 2028. S'il marque une première réponse aux attentes de la profession, il ne fait toutefois pas l'unanimité parmi les acteurs du secteur qui appellent à des ajustements pour renforcer son attractivité et son efficacité. Reste à savoir si ce dispositif suffira à redynamiser un marché locatif privé en perte de vitesse et à répondre aux besoins croissants en logements accessibles.

Comptoir régional de l'or

ACHAT - VENTE



Paiement immédiat

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



NOUS ACHETONS DE BELLES COLLECTIONS

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

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






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

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

Et si votre régime matrimonial n'était plus adapté à votre vie d'aujourd'hui ? Recomposition familiale, création d'entreprise, transmission... autant de situations qui peuvent justifier une révision du cadre juridique qui régit vos biens à deux. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, vous explique comment et pourquoi changer de régime matrimonial.

RÉGIME MATRIMONIAL :

Et si c'était le moment de changer

+ 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

POURQUOI CHANGER DE RÉGIME MATRIMONIAL EN COURS DE MARIAGE ?

La vie d'un couple évolue avec le temps, et le cadre juridique du mariage peut avoir besoin de suivre le mouvement. Ce qui convient à 25 ans n'est pas forcément adapté à 50 ! Si le régime légal de la communauté réduite aux acquêts suffit souvent en début de mariage, il peut devenir inadapté au fil des événements personnels, familiaux ou professionnels. Ainsi, changer de régime matrimonial, c'est se donner les moyens de sécuriser son couple, son patrimoine... et son avenir. Ce choix peut répondre à plusieurs objectifs concrets :

- protéger son conjoint en cas de décès, en optant par exemple pour une communauté universelle avec clause d'attribution intégrale des biens au survivant ;
- sécuriser un patrimoine professionnel, en passant à un régime de séparation de biens pour éviter toute confusion avec les biens communs ;
- mieux organiser la vie d'une famille recomposée, ou tenir compte d'un remariage.

Ce changement n'est donc pas un bouleversement, mais un outil juridique sur mesure, pensé pour accompagner les grandes étapes de la vie conjugale.

2

QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR POUVOIR LE FAIRE ?

Depuis la loi du 23 mars 2019, il n'est plus nécessaire d'attendre deux années de mariage pour modifier son régime matrimonial. Ce changement peut désormais intervenir à tout moment, offrant ainsi une plus

grande souplesse pour s'adapter à l'évolution de la vie personnelle ou professionnelle du couple. Mais certaines conditions doivent tout de même être réunies. D'abord, les deux époux doivent être parfaitement d'accord. Ce choix ne peut jamais être imposé unilatéralement : il s'agit d'une démarche commune, volontaire et éclairée. Ensuite, le recours à votre notaire est indispensable dès le départ. Il vous accompagne pour analyser les conséquences patrimoniales du changement et s'assure que l'opération respecte l'intérêt de la famille. Il procède également à l'information des enfants majeurs et des créanciers, qui disposent d'un droit d'opposition.

Ce n'est qu'après avoir effectué toutes ces vérifications que le notaire peut rédiger l'acte officiel matérialisant le nouveau régime matrimonial. À noter que ce changement sera effectif entre les époux, à la date de la convention modificative ou à celle du jugement d'homologation (art. 1397, al. 6 C. civ.). En revanche, vis-à-vis des tiers, le changement ne sera opposable que trois mois après mention portée en marge de l'acte de mariage des époux (art. 1397, al. 8 C. civ.).

3

QUEL EST LE COÛT D'UN CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL ?

Il n'existe pas de tarif unique : le coût d'un changement de régime matrimonial varie selon la situation de chaque couple et la nature du changement envisagé. Un simple ajout de clause (par exemple une clause d'attribution intégrale au conjoint survivant) sera moins coûteux qu'un changement complet de régime (comme passer d'une communauté à une séparation de biens). Dans certains cas, il est nécessaire de liquider le régime matrimonial en cours avant d'en adopter un nouveau. Cela signifie que les biens communs doivent être partagés entre les époux, comme s'ils divorçaient, avant de basculer vers un nouveau cadre juridique. Ce type de liquidation est souvent requis lorsqu'on passe d'un régime communautaire à un régime de séparation de biens.



ENTRE COMPROMIS ET ACTE DÉFINITIF

Quels délais en pratique ?



En matière de vente immobilière, les délais peuvent varier selon la complexité du dossier. Une chose est sûre : entre la signature du compromis de vente et celle de l'acte définitif, il ne s'écoule pas simplement quelques semaines. Il faut parfois s'armer de patience... et surtout bien anticiper.

par Stéphanie Swiklinski

Votre notaire : chef d'orchestre de la vente

Il rédige l'acte authentique mais pas que...
Il identifie en amont les démarches à engager (préemption, autorisation judiciaire...).
Il anticipe les délais à respecter pour éviter les blocages.
Il s'assure que toutes les conditions légales sont remplies pour que la vente soit valable, et bien sûr, accompagne les parties avec ses conseils juridiques personnalisés.

UN DÉLAI STANDARD DE 3 MOIS

Dans la grande majorité des ventes, il faut compter environ trois mois entre la signature du compromis de vente et celle de l'acte authentique chez le notaire. Ce délai n'est pas fixé par la loi, mais correspond à une durée moyenne nécessaire pour accomplir toutes les démarches indispensables à la réalisation de la vente. Pendant ce laps de temps, le notaire et ses collaborateurs rassemblent les pièces administratives et vérifient la situation juridique du bien (urbanisme, hypothèques, servitudes...). En cas de conditions suspensives stipulées dans le compromis de vente, il faut attendre qu'elles soient réalisées. Cela peut être par exemple l'obtention d'un prêt ou d'un permis de construire.

Lorsque le dossier est simple et que les parties sont réactives, ces trois mois suffisent généralement à conclure la vente sans encombre. Mais certains cas peuvent venir rallonger ce délai. Ce ne sont pas des hypothèses d'école mais plutôt la normalité aujourd'hui !

AVEC UN DROIT DE PRÉEMPTION C'EST PLUS LONG

Dès lors qu'un droit de préemption s'applique, la vente est suspendue jusqu'à ce que le bénéficiaire de ce droit se prononce. Les cas les plus fréquents sont :

■ **Droit de préemption urbain (DPU)** : si le bien est situé dans une zone de préemption, le notaire doit envoyer une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la mairie. Celle-ci dispose alors de 2 mois pour répondre. Sans réponse dans ce délai, elle est réputée renoncer à acheter. Ce formalisme retarde mécaniquement la signature de l'acte.

■ **Droit de préemption de la SAFER** : en zone rurale ou agricole, la SAFER peut aussi être prioritaire. Le délai de réponse est également de 2 mois.

Ainsi, tant que le bénéficiaire du droit de préemption n'a pas répondu (ou que le délai n'a pas expiré), l'acte de vente ne peut pas être signé. Ce sont des délais administratifs incompressibles !

AVEC UNE AUTORISATION DU JUGE, C'EST AUSSI PLUS LONG

La vente d'un bien immobilier peut nécessiter une autorisation préalable du juge, notamment lorsque le vendeur est un mineur ou un majeur sous une mesure juridique de protection.

En cas de vente d'un bien appartenant à un mineur, une autorisation du juge des tutelles est obligatoire. Il doit s'assurer que la vente est dans l'intérêt de l'enfant et que le prix est conforme. Cette procédure peut prendre de 1 à 3 mois voire plus selon les tribunaux.

La vente d'un bien immobilier par un majeur sous tutelle devra également être soumise à l'autorisation du juge.

Ces mesures visent évidemment à protéger les intérêts patrimoniaux des personnes vulnérables, mais impliquent des délais supplémentaires et des démarches spécifiques pour le notaire. L'acte authentique de vente ne pourra en aucun cas être signé avant d'avoir obtenu l'aval du juge.

ET SI LE DÉLAI EST DÉPASSÉ...

Il est fréquent que les parties conviennent d'un report de la signature, notamment en cas de retard bancaire ou administratif. Dans ce cas, le notaire pourra rédiger un avenant au compromis pour prolonger le délai initial. Cela sécurise la vente et évite tout litige ultérieur.

En revanche, si l'une des parties refuse de signer l'acte sans motif valable, elle peut être mise en demeure de signer l'acte authentique par lettre recommandée avec accusé de réception.



L'IMMOBILIER EN 2026

5 raisons d'acheter !

2026 nous confirme qu'un achat immobilier obéit à des critères rationnels... et plus passionnels. Cette nouvelle année offre 5 leviers bien utiles pour réussir son projet. Découvrons comment il faut composer avec le marché pour accéder à la propriété.

par Christophe Raffailac

À SAVOIR
Retrouvez l'ensemble
des biens à vendre
par les notaires sur le site
www.immonot.com



« DEPUIS FIN 2022, LE MARCHÉ A RETROUVÉ UNE CERTAINE STABILITÉ ET OUVRE DE NOUVEAUX HORIZONS POUR MENER À BIEN UNE ACQUISITION. »

En 2026, les fondamentaux d'un marché porteur semblent réunis pour se projeter en tant que nouveau propriétaire !

Beaucoup de Français forment ce vœu, comme le confirment 81 % des sondés dans l'enquête réalisée par le site « monimmeuble.com ». Il reste donc une belle marche à franchir si l'on fait la comparaison avec les 57 % de Français qui possèdent une résidence principale.

Après des années caractérisées par une forte tension sur le prix de la pierre, la période post-covid jusqu'à la fin de 2022, le marché a retrouvé une certaine stabilité et ouvre de nouveaux horizons pour mener à bien une acquisition.

De là à dire que ce nouveau millésime serait une période charnière pour acheter, le constat est ténu ! En effet, des hausses de prix commencent à se ressentir sur l'ensemble du territoire. L'indice de prix Notaires-Insee enregistre une progression de 0,3 % pour les logements sur 1 an à fin juillet 2025. Les projections se révèlent optimistes avec une hausse du prix des maisons de 1,8 % sur 1 an basée sur les avant-contrats, à fin novembre 2025 !

Voilà des indicateurs qui nous révèlent que 2026 ouvre grand la porte aux porteurs de projets. Ils peuvent saisir des opportunités et profiter d'un coût de crédit lui aussi maîtrisé. Le taux d'intérêt moyen de 3,14 %, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, devrait voir son inflation contenue en 2026, pour atteindre peut-être les 3,20 %...

Dans ce contexte, il faut mettre en action 5 leviers pour réussir une acquisition avec cette nouvelle année. Les acheteurs peuvent s'appuyer sur ces facteurs clés de réussite pour passer à l'acte en 2026 !

ACHAT IMMOBILIER SÉCURISÉ

Un professionnel de l'immobilier comme le notaire accompagne l'acheteur dans la prospection, la négociation et la transaction. La rédaction de l'avant-contrat par ses soins permet de sécuriser le projet avec la prise en compte des caractéristiques du bien, du plan de financement, de la situation des acquéreurs (en couple, pacsés ou mariés). Tous ces aspects caractérisent la « négociation notariale » que les études assurent pour accompagner la clientèle dans un projet immobilier des plus sûrs !

BON À SAVOIR !

Les honoraires de négociation des notaires comptent parmi les plus avantageux du marché, ils représentent en moyenne 4 à 6 % du prix d'achat du bien.

1^{re} raison

LE MARCHÉ STABILISÉ

Votre ressenti... Vous observez l'évolution des prix depuis quelques mois et constatez quelques replis. Cependant, vous savez bien que les baisses ne concernent pas les produits de qualité, idéalement situés et convenablement aménagés. Surtout que l'offre de biens au niveau des maisons commence à se raréfier dans les secteurs marqués par une tension immobilière, en périphérie des grandes agglomérations et dans les villes moyennes. Vous vous dites que le marché connaît une nouvelle dynamique.

Les bons avis ! En professionnels de l'immobilier, les notaires opèrent en matière de transaction immobilière. Depuis la rentrée de septembre 2025, ils constatent un regain d'intérêt pour la pierre, comme le souligne le négociateur notarial d'une étude du Finistère, correspondant de la *Tendance immonot du marché* : « ces dernières semaines ont permis de signer de nombreuses promesses de vente ».

.../

.../

Une situation qui illustre le retour progressif de la confiance chez les ménages. Elle repose largement sur l'assouplissement de la politique monétaire avec le recul des taux (voir paragraphe suivant). Cette reprise doit être corroborée par la capacité des vendeurs à ajuster leurs prix de vente, car certains rechignent encore à prendre en compte les valeurs de marché. Dans ce contexte, les prix des logements anciens au 2^e trimestre 2025 ont enregistré une hausse sur un an de 0,3 %, faisant suite à une progression de 0,3 % au 1^{er} trimestre 2025 (source : www.notaires.fr).

Perspectives ? D'après les projections de prix issues des avant-contrats à fin novembre 2025, les indices des prix des logements anciens progresseraient de 1,8 % pour les appartements et de 1,3 % pour les maisons sur un an. Il faut en profiter pour acheter avec la généralisation de la hausse !

Chiffres clés

Prix médian juillet 2025	MAISON	APPART.
Province	198 200 €	3 180 €/m ²
Île-de-France	330 800 €	6 230 €/m ²

Sources : immobilier.notaires.fr et paris.notaires.fr

2^e raison

LES TAUX MAÎTRISÉS

Votre ressenti... La baisse des taux, vous l'attendiez avec le pic de 4,20 % en moyenne atteint en décembre 2023 ! Depuis cette période, le coût de l'argent a baissé régulièrement pour s'établir à 3,07 % en août dernier, selon l'Observatoire crédit logement/CSA. Cependant, vous devez surveiller de près les taux car c'est le moment d'emprunter...

Les bons avis ! Après 5 mois d'une relative stabilité, le taux moyen vient de reprendre 7 points de base depuis août pour se situer à 3,12 % en novembre.

Cette hausse progressive s'explique en raison d'une possible inflation plus persistante, du resserrement de la politique monétaire de la Banque centrale européenne (BCE) et de la hausse des taux des obligations d'État (OAT) qui servent de référence aux banques pour fixer les taux.

PLAN DE FINANCEMENT

Le top départ du projet immobilier démarre avec la simulation bancaire personnalisée.

Cette étude réalisée par le banquier ou le courtier permet de définir la capacité d'emprunt.

L'enveloppe budgétaire à consacrer à l'acquisition peut être optimisée grâce au prêt à taux zéro (PTZ) élargi, notamment pour les primo-accédants.

Cette démarche montre toute la détermination de l'acquéreur à s'engager dans son projet immobilier.



Dans ce contexte, il s'agit d'anticiper cette hausse en négociant un taux fixe autour de 3 % pour limiter l'impact du coût du crédit.

Perspectives ? Des experts, dont Meilleurtaux et l'Observatoire Crédit Logement/CSA, prévoient une remontée progressive des taux autour de 3,3 % à 3,4 % d'ici la fin de l'année 2026, contre environ 3,07 % à 3,10 % en 2025.

Chiffres clés

Taux moyen	15 ANS	20 ANS	25 ANS
Nov. 2025	3,05 %	3,17 %	3,22 %

Sources : www.observatoirecreditlogement.fr/

3^e raison

DES PRÊTS AIDÉS

Votre ressenti... Vous le savez, les coups de pouce de l'État méritent toute votre attention ! Il faut dire que le PTZ (prêt à taux zéro) peut être mobilisé pour davantage de projets, notamment la construction de maisons individuelles sur l'ensemble du territoire. Il permet aussi d'acheter un bien dans l'ancien dans les zones détendues (B2 ou C), qui se situent en dehors des grandes agglomérations.

Les bons avis ! Voilà un levier important à mobiliser pour financer votre logement. Soumis à conditions de ressources et à la composition du foyer, le PTZ vient en complément d'un autre prêt. Avec la hausse des plafonds de revenus ainsi que de la quotité de financement, Il permet de financer jusqu'à 50 % du coût total du projet pour les ménages modestes. Depuis janvier 2025, les maisons neuves comptent parmi les logements éligibles.

Perspectives ? Maintenu en 2026, le PTZ devrait voir ses plafonds de revenus et les montants éligibles au prêt revalorisés pour tenir compte de la hausse des prix de l'immobilier. Il faut le mettre à profit !

Chiffres clés

EXEMPLE DE PTZ*	EN ZONE B1
Prix du logement	250 000 €
Montant PTZ	125 000 €
Durée de différé	10 ANS
Durée totale du prêt	20 ANS
Mensualité (hors autres prêts)	Env. 520 €
Date début remboursement	Après 10 ANS

* Couple de primo-accédant selon niveau de revenu.



4^e raison

L'EFFICACITÉ PRIORISÉE

Votre ressenti... Vous savez combien la consommation d'énergie compte au rang des critères prioritaires pour choisir votre nouveau logement. Selon la dépense annuelle de chauffage, votre « reste à vivre » peut en faire les frais. L'octroi de votre prêt pourrait être en danger...

Les bons avis ! Rendez-vous chez votre notaire pour mener à bien votre prospection immobilière. Son service immobilier vous accompagne pour repérer le produit qui présente la meilleure performance énergétique. Il s'appuie sur l'examen du DPE (diagnostic de performance énergétique). Les biens classés E, F OU G figurent au rang des « passoires thermiques ». Ils peuvent être rénovés mais il faut faire chiffrer le coût des travaux. Cela permet d'en tenir compte dans la négociation avec le vendeur. Dans tous les cas, le notaire vous accompagne dans la présentation de votre offre de prix.

Perspectives ? La plus-value engendrée par une étiquette de Classe A ne cesse de progresser...

RÉGLEMENTATION ET DOCUMENTATION

Grâce à l'intervention du notaire, vous disposez de tous les diagnostics techniques et documents du vendeur (DPE, amiante, plomb, travaux réalisés) pour apprécier la qualité du bien.

Ces éléments figurent dans l'avant-contrat qui sert à poser les bases de l'acte de vente.

En effet, de 9 % en moyenne en 2021, cette « valeur verte » représente un gain de 17 % sur le prix de vente d'une maison en 2024, selon le site notaires.fr. À l'inverse, la moins-value réalisée pour les appartements anciens avec une étiquette G, par rapport à ceux de classe D, atteint en moyenne -10 % à Paris !

Chiffres clés

Impact classe énergie sur le prix des maisons / lettre « D »						
A	B	C	D	E	F	G
+17 %	+13 %	+7 %	référence	-9 %	-18 %	-25 %

Sources : Valeur verte des logements

5^e raison

L'IMMOBILIER VALORISÉ

Votre ressenti... Vous en êtes convaincu, l'immobilier demeure une valeur refuge. L'adossé à un actif réel (un logement occupable ou louable) rassure dans un contexte d'incertitudes financières et de volatilité boursière.

Les bons avis ! L'encadrement juridique avec le projet de « Statut du bailleur privé », les diagnostics immobiliers et la montée en puissance de la performance énergétique repositionnent la « valeur d'usage » au cœur de l'investissement. Autant de paramètres qui permettent de s'engager dans une stratégie patrimoniale avec prudence mais efficience.

Le PTZ prolongé jusqu'en 2027, le soutien à la rénovation énergétique, le dispositif « LLI » (Logement locatif intermédiaire) continuent d'encadrer et de soutenir l'investissement dans la pierre, ce qui renforce sa lisibilité pour 2026.

Perspectives ? L'immobilier conserve un rôle de « toit » et de stabilisateur familial. Résidence principale pour la retraite, logement pour les enfants ou actif transmissible dans un cadre notarié sécurisé, il demeure un investissement clé en 2026 !

L'immobilier reste un placement solide, soutenu par un besoin structurel de logements et des perspectives de valorisation raisonnables. Anticiper maintenant permet d'économiser sur le coût du crédit et de profiter d'un marché qui tend vers une stabilisation des prix à moyen terme.

« VALEUR REFUGE, L'IMMOBILIER
RASSURE DANS UN CONTEXTE
D'INCERTITUDES FINANCIÈRES. »

DPE 2026

Une seconde chance pour les logements mal notés



Bonne nouvelle pour les propriétaires dont le logement affiche une mauvaise étiquette énergétique : la réforme du DPE pourrait bien changer la donne. Grâce à de nouveaux critères de calcul, certains biens actuellement classés F ou G, les fameuses «passoires thermiques», pourraient bénéficier d'un meilleur classement, sans qu'aucun chantier ne soit nécessaire.

par Stéphanie Swiklinski

Un document incontournable

Le DPE doit être remis :

- Lors de la mise en vente du bien immobilier ;
- Au moment de la signature du bail, dans le cadre d'une location ;
- À l'issue de travaux, pour les constructions neuves ou rénovées.

CE QU'IL FAUT RETENIR DU NOUVEAU DPE

À partir de 2026, le DPE évolue en profondeur pour mieux refléter la réalité énergétique des logements. Le principal changement concerne les logements chauffés à l'électricité, jusqu'ici désavantagés par un mode de calcul trop sévère. Le coefficient de conversion de l'électricité (qui mesure sa consommation en énergie primaire) va passer de 2,3 à 1,9. Ce réajustement aura un impact significatif : environ 850 000 logements pourraient gagner une ou plusieurs lettres sur leur étiquette énergétique. Cela signifie que des logements jusqu'ici considérés comme peu performants pourraient être reclassés, sans que leurs propriétaires aient à investir dans des travaux souvent coûteux. Une aubaine, d'autant que le DPE est devenu un véritable levier pour vendre, louer ou valoriser un bien immobilier. Il conditionne aujourd'hui non seulement l'attractivité du logement, mais aussi sa conformité légale : les logements G sont déjà interdits à la location depuis 2025, et ce sera bientôt le cas des logements F à partir de 2028.

LE NOUVEAU DPE POUR RÉÉQUILIBRER LES CHANCES ENTRE LES ÉNERGIES

Jusqu'à présent, le chauffage électrique était injustement pénalisé par le DPE. Le calcul surestimait sa consommation réelle d'énergie, ce qui faisait mécaniquement chuter la note du logement. Une situation d'autant plus paradoxale que l'électricité en France est en grande partie issue de sources décarbonées, notamment le nucléaire et les énergies renouvelables.

Avec la réforme de 2026, ce déséquilibre est corrigé. Le nouveau mode de calcul permet de :

- Mieux valoriser les logements chauffés à l'électricité ;
- Redonner de l'attractivité à des biens aujourd'hui sous-évalués ;
- Stimuler les ventes et locations, notamment dans les zones rurales ou les immeubles anciens où ce mode de chauffage est courant.

C'est donc une réforme qui remet un peu de cohérence et d'équité dans l'évaluation énergétique des logements pour le plus grand soulagement des propriétaires.

LE DPE : UN FACTEUR DE POIDS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Il y a encore quelques années, le DPE était perçu comme une simple formalité. Aujourd'hui, il est devenu un critère central dans toute transaction immobilière. Un logement mal classé F ou G aura du mal à trouver preneur, que ce soit à la vente ou à la location. Il subit une décote, peut être interdit à la location, et suppose des travaux coûteux pour retrouver une certaine valeur sur le marché.

À l'inverse, un logement bien classé A, B ou même C séduit immédiatement les acheteurs ou locataires potentiels. Il garantit des factures énergétiques plus légères, un meilleur confort et une conformité avec les exigences légales. C'est devenu un véritable argument de vente ou de location. La réforme du DPE 2026 offre ainsi une opportunité unique : améliorer l'attractivité de son bien sans engager de rénovation lourde, simplement en actualisant le diagnostic.

Si vous êtes propriétaire d'un bien chauffé à l'électricité ou classé F ou G, pensez à refaire votre diagnostic. Une simple mise à jour qui peut faire toute la différence !

CAPACITÉ D'EMPRUNT

À vos calculatrices !



Avant de chercher la maison ou l'appartement de vos rêves, une question essentielle se pose : quel budget pouvez-vous consacrer à cet achat ? Pour y répondre, il faut calculer votre capacité d'emprunt. Cette étape incontournable vous permet de connaître le montant maximal que la banque pourra vous prêter...

par Stéphanie Swiklinski

Pensez à l'apport personnel

Votre apport personnel ne rentre pas dans le calcul de la capacité d'emprunt, mais il réduit le montant à financer et rassure les banques. Il permet aussi de couvrir :

- Les frais de notaire.
- Les frais de dossier ou de garantie.
- Une éventuelle partie du prix du bien.

Un apport de 10 à 20 % est souvent conseillé.

CAPACITÉ D'EMPRUNT : DE QUOI PARLE-T-ON EXACTEMENT ?

La capacité d'emprunt représente la somme maximale qu'un établissement bancaire peut vous accorder pour financer un achat immobilier.

Elle dépend de plusieurs éléments : vos revenus, vos charges, la durée du prêt, les taux pratiqués, mais aussi parfois votre profil personnel (âge, situation professionnelle, stabilité...).

Autrement dit, c'est le montant que vous pouvez raisonnablement rembourser chaque mois sans mettre en péril votre équilibre budgétaire et votre train de vie au quotidien.

Ce calcul est donc indispensable pour évaluer la faisabilité de votre projet. Il vous évite de viser un bien trop ambitieux ou au contraire de passer à côté d'un achat possible faute d'estimation précise.

LE TAUX D'ENDETTEMENT : UN SEUIL À NE PAS DÉPASSER

Les banques s'appuient principalement sur un indicateur bien connu : le taux d'endettement.

En France, ce taux est plafonné à 35 % des revenus nets mensuels, assurance emprunteur comprise. Cela signifie que vos mensualités de crédit

(immobilier et autres prêts en cours) ne doivent pas excéder cette limite.

Exemple :

Si votre foyer perçoit 3 000 € nets par mois, vos mensualités ne devront pas dépasser 1 050 € (soit $3\,000 \times 35\%$).

Ce plafond vise à préserver votre capacité à assumer vos dépenses courantes (logement, alimentation, énergie...) tout en remboursant votre prêt.

Certaines banques peuvent parfois accepter de dépasser légèrement ce seuil, mais uniquement si votre « reste à vivre » est confortable, c'est-à-dire le montant qu'il vous reste chaque mois après avoir payé vos charges fixes.

CE QUE LES BANQUES REGARDENT À LA LOUPE...

Pour évaluer votre capacité d'emprunt, les établissements de crédit vont examiner : vos revenus stables, salaires nets, pensions de retraite, revenus locatifs, allocations (selon les cas).

Il faut également prendre en compte vos charges mensuelles comme le loyer, les prêts à la consommation, les crédits auto, les pensions versées...

Le reste à vivre est un critère souvent complémentaire. Les banques veillent à ce qu'il soit suffisant, notamment en fonction de la composition de votre foyer (personne seule, couple, famille avec enfants...).

UNE FORMULE SIMPLE POUR UNE PREMIÈRE ESTIMATION

Voici une méthode rapide pour estimer votre capacité d'emprunt :

$(\text{Revenus nets mensuels} \times 35\%) - \text{charges mensuelles} = \text{mensualité maximale}$

À partir de cette mensualité, vous pouvez estimer le montant total empruntable en tenant compte de la durée de l'emprunt (souvent entre 15 et 25 ans), du taux d'intérêt et de l'assurance emprunteur.

Exemple :

Un couple sans crédit en cours gagne 4 000 € par mois

Mensualité possible = $4\,000 \times 35\% = 1\,400$ €

Sur 25 ans, avec un taux à 4 % (assurance incluse), ce couple peut emprunter environ 235 000 €.

Vous pensez tout savoir sur les frais d'acte ? Détrompez-vous ! Entre idées reçues et subtilités juridiques, ce poste de dépense cache bien des surprises. Testez vos connaissances à travers 6 affirmations et apprenez à mieux comprendre ce que vous payez vraiment lors d'un achat immobilier.

Par Stéphanie Swiklinski

Frais d'acte

Pour plus de transparence...



LES FRAIS D'ACTE SONT UNIQUEMENT CONSTITUÉS DE LA RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE.

- ☐ A ☐ Vrai.
- ☐ B ☐ Faux.
- ☐ C ☐ Seulement pour les ventes entre particuliers.



LES FRAIS D'ACTE SONT MOINS ÉLEVÉS POUR UN BIEN NEUF QUE POUR UN BIEN ANCIEN.

- ☐ A ☐ Vrai.
- ☐ B ☐ Faux.
- ☐ C ☐ C'est identique dans les deux cas.



LES FRAIS D'ACTE SONT CALCULÉS UNIQUEMENT SUR LE PRIX DE VENTE DU BIEN.

- ☐ A ☐ Vrai.
- ☐ B ☐ Faux.
- ☐ C ☐ Seulement si l'acheteur paie comptant.

LES FRAIS D'ACTE SONT DUS MÊME SI LA VENTE NE SE CONCLUT PAS

- ☐ A Toujours.
- ☐ B Jamais.
- ☐ C Cela dépend du stade de la transaction.

LE NOTAIRE EST LIBRE DE FIXER SES PROPRES TARIFS POUR UNE VENTE IMMOBILIÈRE.

- ☐ A Vrai.
- ☐ B Faux.
- ☐ C Seulement en zone tendue.

L'ACHETEUR PEUT CHOISIR LIBREMENT SON NOTAIRE LORS D'UNE TRANSACTION IMMOBILIÈRE.

- ☐ A Vrai.
- ☐ B Faux.
- ☐ C Uniquement au-delà d'un certain prix de vente.



votre score

5 À 6 BONNES RÉPONSES / MENTION TRÈS BIEN

Bravo ! Vous connaissez les frais d'acte sur le bout des doigts et êtes prêt à signer votre acte sereinement.

2 À 4 BONNES RÉPONSES / MENTION BIEN

Pas mal du tout. Un petit rendez-vous chez votre notaire ou une relecture de nos articles immonot et tout deviendra limpide.

0 À 1 BONNE RÉPONSE = PASSABLE

Aïe... Les frais d'acte restent encore bien mystérieux pour vous...

les réponses

1 B Les frais d'acte ne se limitent pas à la seule rémunération du notaire. Ils regroupent trois composantes principales :

Les droits et taxes (environ 80 % du montant total) : ce sont des sommes reversées à l'État et aux collectivités locales. Le notaire les collecte simplement pour le compte du Trésor public.

Les débours (environ 10 %) : ce sont les frais engagés par le notaire pour obtenir des documents ou rémunérer des intervenants extérieurs.

Les émoluments du notaire (environ 10 %) C'est la part réellement perçue par le notaire pour son travail juridique : rédaction des actes, vérifications, conseils, formalités postérieures... Ces émoluments sont strictement encadrés par la loi.

2 a Dans l'immobilier neuf, les frais d'acte sont réduits, autour de 2 à 3 % du prix de vente, contre 7 à 8 % dans l'ancien. Cela s'explique notamment par une fiscalité plus avantageuse : les droits d'enregistrement sont allégés.

3 b Les frais d'acte sont en principe calculés sur le prix total déclaré dans l'acte de vente. Si des meubles (ex. : cuisine équipée, électroménager) sont inclus, leur valeur peut être déduite, mais cela doit être justifié. Cela permet de réduire légèrement la base de calcul.

4 c Si l'acte authentique n'a pas encore été signé, aucuns frais d'acte n'est dû, sauf frais engagés dans le cadre de la promesse de vente (par exemple, une indemnité d'immobilisation ou des frais de rédaction d'avant-contrat). En revanche, une fois l'acte signé, les frais sont dus.

5 b Le notaire applique une tarification réglementée pour les ventes immobilières, fixée par l'État. Les émoluments sont proportionnels au prix de vente, avec des barèmes précis. Il n'est donc pas libre de fixer ses tarifs comme un professionnel libéral classique.

6 a L'acheteur peut toujours choisir son notaire, même si le vendeur a déjà son propre notaire. En pratique, les deux notaires collaborent sans surcoût pour l'acquéreur, car les émoluments sont partagés entre eux. Cette possibilité permet à l'acheteur d'être conseillé de manière neutre, en toute indépendance.

DÉBARRAS DE MAISON

Pour faire briller la succession !



La maison trop encombrée tarde bien souvent à se négocier au risque de bloquer les héritiers. Le débarrasseur de maison donne alors un bon coup de balai pour faciliter la transaction. Au plus grand bonheur des acheteurs qui peuvent mieux se projeter !

par Christophe Raffailac

Il était une fois une famille qui venait d'hériter d'un cher oncle. Bien connu pour sa bonne humeur, il ne passait pas trop de temps à soigner son intérieur...

Sa maison, malgré toutes ses qualités, pouvait s'apparenter à un bien hanté tant les objets amassés empêchaient de se déplacer ! Cependant, il fallait bien se résigner à vider les lieux pour négocier le bien au mieux. La solution la plus envisageable émotionnellement et logistiquement consista à faire intervenir un prestataire.

Forgé à ce genre d'exercice, le débarrasseur de maison allait tout vider et même redonner une seconde vie à certains objets.

Pensez-y

avant l'intervention du débarrasseur, il faut mettre de côté les papiers à conserver et photographier les objets et les meubles à garder.

UNE SUCCESSION AVEC LE SENS DE L'ORGANISATION

Pour que cette belle histoire familiale connaisse une heureuse issue, il fallait que le patrimoine immobilier puisse être cédé dans les meilleurs délais. Forcément car des droits de mutation conséquents entouraient cette succession. En effet, la part des taxes à régler à l'administration s'élevait à 55 % de la valeur du patrimoine entre oncle et neveu/niece.

Pour s'acquitter de cette somme, les héritiers n'avaient d'autre possibilité que de vendre. Il s'agissait par conséquent d'agir avec méthode afin de proposer le bien sur le marché dans les meilleurs délais.

UNE MAISON VIDE D'UN COUP DE BAGUETTE MAGIQUE !

Afin de présenter le bien aux potentiels acheteurs, le notaire insista sur la nécessité de le désencombrer pour ne pas d'effrayer ces derniers... Il les invita à se rapprocher d'un débarrasseur de maison réputé pour ses prestations.

Ce professionnel allait mettre tout en œuvre pour enlever les objets même les plus encombrants, en quelques heures seulement. Quel confort pour les héritiers qui se voyaient déjà obligés de louer une camionnette et d'effectuer de lourdes manipulations !

En 3 à 4 jours, la maison retrouvait un nouveau visage. Elle pouvait se révéler sous son meilleur angle parmi les annonces immobilières publiées sur les sites et magazines spécialisés. À la plus grande satisfaction du notaire négociateur qui pouvait faire visiter la maison, et ainsi valoriser ses prestations.

UNE SECONDE VIE POUR DES OBJETS

Le débarrasseur allait également en profiter pour jeter son œil de connaisseur sur les objets de valeur. Qu'il s'agisse de mobilier, bibelots, tableaux, métaux précieux... il leur réservait le meilleur sort à l'occasion de ventes chez des commissaires-priseurs ou autres antiquaires de renom. Les heureux propriétaires pouvaient alors empocher le fruit de cette vente déduction faite du coût du débarras.

Véritable soulagement pour les héritiers qui appréciaient que ces objets servent à meubler ou décorer d'autres biens immobiliers !

Il leur importait aussi que les pièces de valeur puissent s'échanger à leur juste prix. Avec les enchères, il en résultait la plus grande transparence sur la cote auprès des acheteurs et la plus juste mise à prix, liées aux connaissances du commissaire-priseur.

UN DÉBARRAS DANS LE RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

Il fallait bien se déposséder aussi des encombrants les moins valorisants... Le côté conservateur du cher oncle se traduisait par un amoncellement de pièces en tout genre, cartons, verre, plastique et parfois quelques denrées dont la date de péremption semblait plus que dépassée. De là à dire que nous nous trouvions en présence de signes relevant du syndrome de Diogène, il n'y avait qu'un petit pas.

Là encore, le débarrasseur allait témoigner de son professionnalisme en procédant à une désinfection des endroits concernés.

Quant à la prise en charge des encombrants, des peintures/produits ménagers, des gravats... ils faisaient aussi l'objet de toutes les précautions. Le débarrasseur leur réservait la meilleure destinée dans les filières de recyclage et de traitement des déchets appropriées, avec toute la traçabilité associée.

UNE PRESTATION DANS DE BONNES CONDITIONS

L'histoire ne pouvait se terminer sans se soucier de quelques modalités réglementaires.

BIEN VU !

Pourquoi pas opter pour un "déblayage et ménage" orienté home staging (dépersonnalisation, rideaux, luminaires). Une opération qui améliore la perception qu'ont les acheteurs de la maison sans réaliser de lourds travaux.

Sur les conseils du notaire, les héritiers pouvaient traiter avec le débarrasseur en toute sécurité et sérénité.

Il fallait penser à demander un devis détaillé faisant référence à la surface par pièce, aux volumes estimés, au temps passé...

Autre point d'accord à trouver, les conditions de reprise des objets à enlever. Le contrat devait mentionner les modalités de valorisation de ces pièces, et communiquer les références des éventuels destinataires des dons. Pour éviter toute interprétation, le professionnel proposait de remettre un dossier photos "avant/après".

Quant à la facture à régler au débarrasseur, elle fut prise en charge par l'indivision et réimputée sur le prix de vente lors du décompte final chez le notaire.

Ainsi, tout est bien qui finit bien dans cette histoire où il fallait se livrer à une tâche bien ingrate et délicate, liée à une succession de famille en présence de plusieurs héritiers.



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



Suivi
des déchets
avec le groupe
PAPREC
Recyclage

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

L'impact caché de nos lieux de vie

Notariat Services dévoile les résultats d'une enquête sur la manière d'appréhender l'habitat. Pour la première fois, l'étude décode la « **prescription immobilière** » du bien-être et démontre que le logement n'est plus un simple actif patrimonial, mais un partenaire essentiel de l'équilibre psychologique des Français.



Quand vous rentrez chez vous après une journée difficile que ressentez-vous ?

- Un soulagement immédiat, je me sens enfin en sécurité **47%**
- Un sentiment de réconfort progressif **47%**
- De l'indifférence, c'est juste un lieu où dormir **3%**
- De l'anxiété ou du stress qui persiste **3%**

À quelle fréquence vous sentez-vous seul dans votre logement actuel ?

- Jamais ou très rarement **64 %**
- Quelques fois par mois **19 %**
- Plusieurs fois par semaine **9 %**
- Tous les jours ou presque **8 %**

Si votre logement était une personne, comment décririez-vous votre relation ?

- Une relation épanouissante qui me ressource **54 %**
- Une relation confortable mais sans passion **29 %**
- Une relation toxique qui m'épuise **11 %**
- Une relation de dépendance, je ne peux pas partir **6 %**

Avez-vous constaté un impact de la luminosité de votre logement sur votre humeur ?

- Oui, un impact très positif (lumineux = meilleure humeur) **66 %**
- Oui, un impact très négatif (sombre = moral en baisse) **6 %**
- Un léger impact que j'ai remarqué avec le temps **13 %**
- Non, aucun impact particulier **15 %**

Dans votre logement actuel, quelle pièce influence le plus votre bien-être au quotidien ?

- Le salon/espace de vie **64 %**
- La cuisine **12 %**
- La chambre **11 %**



- Mon espace de travail/bureau **8 %**
- La salle de bain **5 %**

Si vous deviez déménager, quel critère « bien-être » serait déterminant dans votre choix de quartier ?



- Le calme et la tranquillité **38 %**
- La présence d'espaces verts et de nature **20 %**
- L'animation et la vie de quartier (commerces, cafés, événements...) **19 %**
- La proximité avec les proches **13 %**
- L'accès rapide aux transports **10 %**

Seriez-vous prêt à payer plus cher un logement très lumineux avec une vue dégagée mais avec une surface légèrement réduite ?

- Oui seulement si l'écart de prix reste raisonnable **38 %**
- Non je ne vois pas l'intérêt de payer plus pour ça **22 %**
- Oui sans hésitation la lumière est prioritaire **20 %**
- Non je privilégie la surface avant tout **20 %**

Si votre notaire vous propose un accompagnement personnalisé pour trouver le logement idéal adapté à votre bien-être, seriez-vous intéressé ?

- Oui, pourquoi pas, si c'est gratuit ou peu coûteux **30 %**
- Non, je préfère chercher seul **21 %**
- Peut-être, j'aimerais en savoir plus **17 %**
- Non, je ne vois pas le rapport avec le rôle du notaire **17 %**
- Oui, très intéressé, c'est une approche innovante **15 %**

PARLEZ-VOUS *le droit commercial* ?



Locataire d'un local commercial ? Futur entrepreneur ? Ou simple curieux du vocabulaire juridique ? Ce lexique vous aide à décrypter les termes essentiels du droit commercial, souvent utilisés dans les baux, les transactions ou les relations professionnelles.

De « pas-de-porte » à « tribunal de commerce », en passant par « despécialisation », on vous explique tout... sans jargon inutile !

par Stéphanie Swiklinski

A.

Acte de commerce : Opération réalisée dans le cadre d'une activité professionnelle par un commerçant : vente de marchandises, location de biens, prestations de services... Ces actes sont soumis à des règles particulières du droit commercial.

B.

Bail commercial : Contrat de location portant sur un local utilisé pour une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Il est encadré par des règles protectrices pour le locataire, notamment une durée minimale de 9 ans et un droit au renouvellement.

C.

Commerçant : Personne qui exerce de manière habituelle des actes de commerce et en tire des revenus. Il doit s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés (RCS) et est soumis à des obligations comptables..

Cession de fonds de commerce : Vente par un commerçant de son activité (clientèle, nom commercial, droit au bail, etc.). Elle nécessite un acte écrit et comporte des formalités précises (publicité dans un journal d'annonces légales, déclaration, information des salariés).

D.

Despécialisation : Procédure qui permet à un locataire d'un bail commercial de changer tout ou partie de son activité par rapport à ce qui était initialement prévu au contrat.

- La despécialisation partielle autorise l'ajout d'une activité connexe à celle d'origine.
- La despécialisation plénière implique un changement complet d'activité et nécessite l'accord préalable du bailleur.

F.

Fonds de commerce : Entité juridique composée de l'ensemble des éléments corporels (mobiliers, matériels...) et incorporels (clientèle, nom commercial, bail...) qui permettent à un commerçant d'exercer son activité..

I.

Immatriculation au RCS : Formalité obligatoire auprès du registre du commerce et des sociétés pour les commerçants et les sociétés. L'immatriculation permet d'exister officiellement et juridiquement aux yeux de l'administration, des clients et des partenaires. Elle donne lieu à la délivrance d'un Kbis.

P.

Pas-de-porte : Somme d'argent versée par le locataire à la signature d'un bail commercial, en plus du loyer. Il peut s'agir : d'un droit d'entrée, qui compense un faible loyer (non récupérable), ou d'un supplément de loyer, auquel cas il peut être amorti comptablement.

Procédure collective : Procédure judiciaire (redressement ou liquidation judiciaire) mise en place lorsqu'une entreprise ne peut plus payer ses dettes. Son but : sauver l'entreprise ou organiser sa fermeture dans le respect des droits des créanciers.

R.

Responsabilité solidaire : Règle selon laquelle plusieurs personnes peuvent être tenues de rembourser une même dette. Le créancier peut exiger la totalité du paiement auprès d'un seul débiteur, qui devra ensuite se retourner contre les autres.

T.

Tribunal de commerce : Juridiction d'exception (par rapport au tribunal judiciaire) compétente pour régler les litiges entre commerçants ou relatifs aux actes de commerce. Il juge également les procédures collectives.

DESTINATION LE LOTISSEMENT...

Atterrissage immobilier réussi !



Se poser dans un endroit pour construire son « chez soi » réclame quelques précautions. Les terrains en lotissement offrent de beaux atouts pour fouler un sol où l'on se sent bien dans sa future maison !

par Christophe Raffailac

Terrain idéal à l'approche pour faire construire sa maison !

Le ciel est dégagé au niveau des accès qui sont déjà réalisés. Aucune turbulence par rapport au raccordement aux différents réseaux car la parcelle est lotie. Peu d'hésitations quant à l'implantation de la maison car le cahier des charges fixe les règles en matière de mitoyenneté. En effet, le lotissement accueille ses futurs résidents avec un maximum de confort lorsqu'il s'agit de faire construire. Quel plan de vol suivre pour acheter ?

DE LA VIABILITÉ

Un terrain « prêt-à-construire »

La beauté d'un terrain repose largement sur la qualité de son environnement. En lotissement, les parcelles s'insèrent naturellement dans le

paysage local tout en offrant des dimensions idéales. Des cotes qui répondent aux projets de chacun.

Les voies d'accès, larges et sécurisées, facilitent la circulation et autorisent de stationner au plus près de la maison.

Tout file droit avec le raccordement au tout-à-l'égout, généralement prévu, et simplifiant ainsi la gestion des eaux usées.

Approvisionnement tout aussi limpide en eau du robinet puisque le compteur, déjà installé, permet de démarrer le chantier sans difficulté. Autant de caractéristiques qui permettent de faire la différence avec un terrain en secteur « diffus », non loti, qui ne profite pas de tous les avantages de la viabilisation.

DE LA CONNECTIVITÉ

Chaque réseau à portée de main

Le terrain « connecté » peut séduire à l'heure où il faut être branché... à la fibre notamment.

En effet, les gaines pour recevoir les câbles de l'internet à haut débit ont pu être enfouies au moment de créer le lotissement. Pas de gêne visuelle avec l'implantation de poteaux qui viendraient supporter les fils.

Même constat pour les câbles qui serpentent dans le sol pour alimenter le coffret électrique. Il suffit de demander la pose d'un compteur de chantier durant les travaux pour que la maison avance vite.

Le raccordement au gaz de ville, s'il existe, peut s'effectuer avec la même réactivité pour les besoins en chauffage et/ou eau chaude sanitaire de la maison.

Plus besoin d'attendre ou d'entreprendre des démarches fastidieuses, les branchements essentiels - énergie, chauffage, internet haut débit assurent à l'habitation de profiter des meilleurs services pour répondre aux besoins de toute la famille.

DE LA SÉCURITÉ

Une construction sereine

Le terrain en lotissement se démarque aussi pour son côté rassurant...

ASL ?

Il s'agit d'une Association Syndicale Libre, structure juridique créée pour gérer et entretenir les parties communes dans un lotissement ou un ensemble immobilier. Elle regroupe tous les propriétaires de lots (terrains ou maisons).

Le règlement du lotissement veille au respect du Plan Local d'Urbanisme (PLU), évitant toute mauvaise surprise lors de la demande de permis de construire.

Le cahier des charges, quant à lui, vise à harmoniser les constructions et à préserver l'esthétique globale. L'acte de vente rédigé par le notaire vient sceller la fiabilité de l'opération. Enfin, la gestion du lotissement peut être assurée par une association syndicale libre (ASL), veillant à la bonne tenue des espaces communs et à la tranquillité de tous, favorisant ainsi la valeur patrimoniale des biens à long terme.

DES COMMODITÉS

Un quotidien facilité

Avec ses espaces verts soigneusement pensés, le lotissement procure de belles occasions de détente et de jeux aux enfants. La proximité relative du centre-ville, des écoles ou des commerces favorise l'organisation au quotidien, sans compromis entre calme résidentiel et accès aux commodités. Il s'agit d'atouts majeurs pour les familles, les actifs ou encore les retraités souhaitant conjuguer qualité de vie et praticité.

90 %

C'est la part des terrains en lotissement qui sont livrés « prêts à bâtir », avec tous les raccordements réalisés, assainissement, eau, électricité, voirie.

Chiffre clé

55 % des permis de construire déposés dans les villes moyennes et péri-urbaines concernent des terrains en lotissement.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Moyenne nationale	En lotissement	Secteur diffus
Prix	95 €/m ²	72 €/m ²
Superficie	900 m ²	1 400 m ²
Coût viabilisation	0 €	Environ 15 000 €

Source : ministère de la Transition écologique

DE LA MODERNITÉ

Maison sur-mesure et durable

Le terrain en lotissement permet de concevoir un habitat sur-mesure, répondant exactement aux envies et aux besoins de ses occupants.

Les maisons tirent parti des normes de construction actuelles, garantissant confort, économies d'énergie et respect de l'environnement. Cela se traduit par des équipements de pointe en termes de chauffage, une meilleure isolation et une valorisation du patrimoine.

Réservant un projet de vie qui conjugue praticité et sérénité, le terrain en lotissement offre également un bon potentiel de valorisation à un bien récent !



TENDANCES 2026

Réchauffez votre intérieur avec style



Envie de transformer votre logement en un cocon accueillant et tendance ? Bonne nouvelle : les couleurs et matériaux de 2026 ont tout pour réchauffer nos intérieurs et créer des ambiances à la fois confortables et raffinées. Voici comment adopter les nouvelles tendances déco, que vous soyez propriétaire, futur acquéreur ou simplement amateur de belle ambiance.

par Stéphanie Swiklinski

DES COULEURS INTENSES POUR UNE ATMOSPHÈRE ENVELOPPANTE

La tendance se confirme : en 2026, on cherche à se reconnecter à l'essentiel, à retrouver une forme de sérénité chez soi. Le choix des couleurs pour votre cocon fait partie des éléments clés pour y arriver. Parmi les teintes phares, le « Transformative Teal », un bleu-vert profond, s'impose comme le symbole d'un intérieur à la fois apaisant et audacieux. Cette nuance évoque la nature, les grands espaces et une forme de stabilité bienvenue dans un monde en pleine mutation. D'autres tons viennent enrichir la palette : le terracotta, toujours très prisé pour son côté terreux et solaire, ou encore les bruns profonds, comme le chocolat ou le caramel, qui confèrent une vraie élégance. Pour ceux qui aiment les touches dynamiques, le rouge argile, les bordeaux ou le jaune moutarde sont parfaits pour apporter du relief sans saturer l'espace.

INTÉGREZ CES TEINTES DANS VOTRE DÉCO EN TOUTE SIMPLICITÉ

Inutile de tout repeindre du sol au plafond pour suivre la tendance. L'important est d'introduire ces couleurs avec justesse, pour créer une ambiance harmonieuse.

Vous pouvez, par exemple, peindre un pan de mur dans le salon ou la chambre pour structurer l'espace et donner du caractère. Les textiles jouent aussi un rôle clé : un rideau en velours bordeaux, un plaid en laine moutarde ou quelques coussins bien choisis suffisent à réchauffer visuellement une pièce.

Les objets décoratifs sont également vos alliés : un vase en céramique, une lampe en laiton ou même une affiche aux teintes chaudes permettent d'insuffler une atmosphère cosy sans engager de gros travaux.

LA TOUCHE FINALE AVEC DES MATIÈRES BRUTES ET NATURELLES

Les couleurs s'expriment encore mieux lorsqu'elles sont associées à des matériaux authentiques. C'est pourquoi les tendances 2026 font la part belle aux matières brutes et organiques, en phase avec notre besoin de retour à la nature. Le bois, qu'il soit clair (chêne, pin) ou foncé (noyer, acacia), est omniprésent dans le mobilier. Il apporte chaleur et intemporalité.

Les textiles, eux, se veulent doux et rassurants : velours côtelé, laine bouclée, lin lavé habillent fauteuils, canapés ou linge de lit.

Côté finitions, les métaux gagnent en douceur : on privilégie désormais les finitions en laiton brossé, cuivre patiné ou bronze, qui diffusent une lumière chaude et subtile. Quant à la céramique, artisanale ou non, elle ajoute cette touche sincère que l'on recherche de plus en plus dans nos intérieurs.

UN INTÉRIEUR CHALEUREUX C'EST UN BIEN VALORISÉ

Ces tendances ne sont pas qu'esthétiques. En créant une atmosphère chaleureuse et contemporaine, vous valorisez aussi votre bien immobilier. Que vous envisagiez de vendre ou de louer, un logement qui inspire confort et modernité séduira plus facilement les visiteurs.

C'est là tout l'enjeu d'un home staging réussi : pas besoin de gros travaux ou de budget conséquent, mais un réaménagement ciblé, basé sur des couleurs bien choisies, une meilleure mise en lumière et quelques accessoires de décoration soigneusement placés. En révélant le potentiel du bien, on augmente non seulement son attractivité, mais souvent aussi sa valeur perçue et donc son prix de vente ou son loyer potentiel. Dans un contexte où chaque détail compte, miser sur une ambiance chaleureuse est un véritable atout...

Le petit plus

Un bel éclairage : Optez pour des ampoules à lumière chaude (entre 2 700 et 3 000 K) et jouez avec les hauteurs et les intensités. Une suspension au-dessus de la table, une liseuse près du canapé, une lampe globe dans l'entrée... et votre intérieur s'illumine avec style.

PRÉPARER LA RETRAITE

Faut-il se reposer sur la Pierre ?



Avec les incertitudes qui pèsent sur nos retraites, la solution consiste à trouver des revenus complémentaires. Bien que de plus en plus encadré et taxé, l'immobilier peut encore nous assurer de beaux jours pour notre vie de pensionné.

par Christophe Raffailac

Fiscalité

En 2025, la taxe foncière moyenne pour un appartement en France se situe autour de 850 à 870 €.

Source :
moneyvox.fr

6 à 7 ans...

C'est la durée moyenne d'occupation d'un logement par un locataire, selon le site :
www.observatoire-des-loyers.fr

Quel que soit l'âge de départ en retraite, nous devons composer avec une baisse de revenus.

On estime que la perte se chiffre à environ 25 % comparé au salaire perçu en période d'activité professionnelle. Voilà potentiellement un frein financier pour profiter du temps qui nous est accordé sans trop se priver. L'idée de chercher à compenser cette baisse de pouvoir d'achat peut motiver bien des retraités... Parmi les leviers pour générer des ressources complémentaires, la pierre compte au rang des options prioritaires. Pourtant, elle souffre d'une fiscalité qui devient de plus en plus pesante. Néanmoins, elle demeure un investissement attrayant pour disposer de liquidités supplémentaires. À condition d'investir dans un logement favorablement situé, idéalement aménagé et convenablement géré, elle peut encore constituer une ressource clé pour agrémenter sa vie de retraité.

INTÉRÊT DE L'AUTO-FINANCEMENT

Comme beaucoup de Français, vous voyez l'immobilier comme une intéressante source de revenus le moment de la retraite venu. Cependant, vous scrutez le prix de la Pierre qui réclame des efforts financiers...

Selon le site immobilier.notaires.fr, le prix médian des appartements se situait à 3 390 €/m² à l'échelle nationale (en septembre 2025). Précisons que cette valeur masque des écarts de prix significatifs puisque 50 % des transactions se sont conclues en deçà de cette valeur et 50 % au-dessus. Cela signifie que les biens se négociant aux alentours de 1 500 €/m² par exemple méritent votre attention. Grâce au crédit, vous pouvez envisager d'autofinancer le bien. Un appartement T3 de 70 m² au prix de 105 000 € (frais de notaire inclus) va nécessiter environ 15 % d'apport personnel, soit 15 750 €. Reste à emprunter les 89 250 € restants. Sur 15 ans à 3,05 % de taux d'intérêt, cela représente une mensualité de 618 €. Au chapitre recette, un appartement dans une ville moyenne, comme Niort, va se louer 9 €/m² x 70 m², soit 630 € par mois. Cette démonstration nous sert à vérifier que l'acquisition peut s'autofinancer au moyen de la location. Surtout que la tension actuellement observée dans l'immobilier locatif assure un bon taux d'occupation du logement.

ATTRACTIVITÉ DU RENDEMENT

En bon gestionnaire, vous vous intéressez à la rentabilité de cet investissement. La rémunération des placements disponibles vous laisse perplexe... Avec un Livret A à 1,7 %, le rapport se situe à peine au-dessus de l'inflation qui s'est établie à 1,2 % en octobre 2025. Quelle rentabilité pouvez-vous espérer du côté de l'immobilier ?

Certes, la pierre génère des revenus mais elle souffre d'une fiscalité de plus en plus lourde en raison de l'augmentation de la taxe foncière. Votre appétence pour les chiffres vous conduit donc à vous lancer dans le calcul de la rentabilité nette. Il s'agit de comparer les recettes déduction faite des charges par rapport au prix d'acquisition. Dans notre exemple, le résultat nous donne :

■ **loyers annuels** : 630 € x 12 mois, soit 7 560 €

■ **charges annuelles** : 1 000 € de taxe foncière + 500 € de charges de copropriété + 700 € d'intérêts d'emprunt, soit 2 200 €

■ **rentabilité nette** : (7 560 - 2 200) / 105 000 * 100
=> 5,10 %

Ce rapport de 5,10 % se montre attractif, surtout qu'il ne tient pas compte de la revalorisation annuelle du loyer.

SÉCURITÉ DU PLACEMENT

Bien sûr les détracteurs objecteront les soucis de gestion. Pour sécuriser l'opération, il convient de confier le bien à un professionnel de l'immobilier qui s'occupe de recruter le locataire et de collecter les loyers. De son côté, le syndic de copropriété veille à la bonne gestion de l'immeuble. Sans oublier de programmer les travaux qui s'imposent. Autant de leviers qui contribuent à une bonne valorisation du bien s'il faut le vendre !



VENTE 36 HEURES IMMO

La belle surprise 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

**La vente aux
enchères
« 36 heures immo »
vous réserve de
belles surprises !
Avec des offres
d'achat toutes
plus brillantes,
vous allez être un
vendeur comblé !**

par Christophe Raffailac



Quand les enfants font leur lettre au père Noël, les vendeurs s'adressent à leur notaire personnel. Ils savent qu'ils peuvent lui demander d'exaucer leurs vœux immobiliers les plus chers ! Cela peut aussi bien concerner les meilleurs délais que le plus beau budget ! La plateforme 36h-immo.com laisse la magie des enchères opérer. Elle repose sur des offres en ligne que les acheteurs potentiels sont invités à formuler durant une période limitée. De son côté, il ne reste plus au vendeur que le soin de sélectionner la proposition qui lui fait le plus scintiller les yeux.

SURPRISE 1 *DE LA VISIBILITÉ*

Pas étonnant que les vendeurs s'intéressent à la solution « 36 heures immo » pour négocier leur propriété. Avec le notaire qui pilote les opérations depuis son étude, ils peuvent être rassurés.

En effet, le bien profite d'une remarquable mise en valeur sur de nombreux supports de communication. Cela repose sur des sites spécialisés comme Immo-not ou plus généralistes tels Leboncoin, Seloger...

Dans l'annonce immobilière, on trouve tant le descriptif du bien que ses modalités de vente. Figure le montant de la « première offre possible » qui découle de l'expertise effectuée par le notaire. Cette estimation se voit légèrement décotée - d'environ 15 % -

afin de réserver un maximum d'attractivité à la vente « 36 heures immo ».

Naturellement, cette mise à prix se fait en accord avec le vendeur qui signe auprès du notaire un mandat exclusif de courte durée (de 3 à 4 semaines) pour officialiser le début de la commercialisation.

SURPRISE 2 *DE LA RÉACTIVITÉ*

Très vite, les contacts avec les potentiels acheteurs s'enchaînent, confirmant l'intérêt pour le bien. Il faut dire que le notaire leur réserve des journées « portes ouvertes » où ils peuvent découvrir le produit dans des conditions privilégiées. Présentation, démonstration, sélection... autant d'échanges qui donnent une bonne vision de cette méthode de négociation innovante.

Ainsi, il ne reste plus aux candidats acquéreurs qu'à manifester leur volonté de participer aux enchères en ligne. Pour être habilités à se connecter à la plateforme le jour « J », ils doivent présenter une simulation bancaire ou détailler leur plan de financement qui atteste de leur capacité à acheter le bien.

SURPRISE 3 *DE LA GÉNÉROSITÉ*

Au début de la période de vente prévue pour durer 36 heures, le vendeur ne peut cacher sa fébrilité. Il espère que son bien va susciter de vrais coups de cœur en dépassant largement le « prix de réserve », seuil en dessous duquel la vente ne peut se conclure.

La succession des offres en ligne confirme l'intérêt pour la propriété. Avec le prix augmenté du montant du pas d'enchères (par exemple 3 000 €) à chaque proposition, les clients montrent toute leur motivation pour remporter la vente. Jusqu'aux dernières minutes, les acheteurs se disputent le premier rôle pour enchérir jusqu'à + 30 % sur le prix de mise en vente, sous le regard admiratif du propriétaire vendeur !

À l'issue des 36 heures, ce dernier reprend la main pour désigner l'acquéreur final. Il le choisit selon la qualité de son dossier ou le critère « budget », en se fiant aux conseils du notaire.

SURPRISE 4 *DE LA SÉCURITÉ*

Pour finaliser la transaction, le notaire se charge de 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.

Le notaire peut ainsi programmer une date de signature de l'acte authentique en présence de l'acquéreur et du vendeur.

Dans ces conditions, la vente « 36 heures immo » s'effectue dans un délai de 4 à 5 semaines.

VENTE RÉCENTE MÉRIGNAC (33)

Maison 5 pièces - 109 m²

7 acquéreurs • 48 enchères

1^{RE} OFFRE POSSIBLE : 248 850 €

DERNIÈRE OFFRE : 340 850 €

Maison de ville
avec 4 chambres
et veranda
donnant sur
jardin.



VENTE RÉCENTE RENNES (35)

Immeuble de rapport - 485 m²

2 acquéreurs • 9 enchères

1^{RE} OFFRE POSSIBLE : 838 400 €

DERNIÈRE OFFRE : 1 038 400 €

Maison
d'habitation
en pierre
d'environ 120 m²,
comprenant des
appartements
locatifs.



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.



Denis BROGNIART - Photo Pascal Ito ©Flammarion

Pour sa nouvelle expédition, Denis Brogniart a donné comme point de chute La Foire du livre de Brive (19). Il en profite pour nous dévoiler les plus belles images qu'il a capturées au cours de ses périples. En nous plongeant dans son dernier ouvrage, « Mes photos du bout du monde », partons pour une nouvelle aventure.

Où nous transportez-vous avec « Mes photos du bout du monde » ?

Denis BROGNIART : aux quatre coins du monde, si on peut considérer que cela suffit pour explorer les cinq continents ! Il s'agit de territoires où je suis allé en voyage à titre personnel ou professionnel depuis une vingtaine d'années. Les images que je présente dans « Mes photos du bout du monde » sont gravées de manière indélébile dans ma tête. Il s'agit de souvenirs intenses liés à des rencontres, des échanges, des découvertes... Très éloignés des zones de tourisme de masse, ces lieux ont accueilli peu de visiteurs, et encore moins pourront s'y rendre à l'avenir.

Pourquoi autant de téléspectateurs vous suivent au bout du monde ?

Denis BROGNIART : Aujourd'hui, dans un monde qui doute, dans un monde qui bouge, je pense que l'émission Koh-Lanta permet de voyager, de s'évader par procuration. Pour cette raison, je me considère un peu comme le commandant de bord d'un immense avion qui pourrait embarquer plusieurs milliers de téléspectateurs à chaque émission. Ce plaisir du voyage leur réserve un tel dépaysement !

Pourquoi la France figure-t-elle aussi parmi vos destinations favorites ?

Denis BROGNIART

Expédition photos du bout du monde !

« Les voyages forment la jeunesse ». Et j'ajouterais que les voyages permettent de rester jeune... même quand on ne l'est plus dans ses artères.

« MES PHOTOS DU BOUT DU MONDE »

Depuis plus de vingt ans, Denis Brogniart parcourt les continents en photographiant les paysages et les visages qui racontent une histoire. Pour la première fois, l'homme de télévision partage ses photos du bout du monde qui révèlent autant de couleurs que d'humanité.



Quelle est votre destination favorite ?

Denis BROGNIART : c'est difficile de sélectionner une destination favorite. Si je devais citer une ville, je vous dirais New York. J'en reviens récemment, c'est un endroit que j'apprécie fortement et que j'ai besoin de visiter régulièrement. Autrement, la culture asiatique m'attire vraiment pour le sens de l'accueil qui caractérise ces pays orientaux. En effet, je me sens bien au Cambodge, aux Philippines ou encore au Vietnam.

Quel lieu sur la terre vous permet de vous ressourcer au mieux ?

Denis BROGNIART : je suis tellement curieux que finalement, je me sens bien un peu partout. Ce livre « Mes photos du bout du monde » montre combien tous ces pays peuvent être une source d'inspiration pour moi, et combien ils me donnent de l'énergie pour inviter à les découvrir !

Quel est le secret du succès de l'émission Koh-Lanta ?

Denis BROGNIART : Vous savez, cela fait 25 ans que ça dure ! Je pense que c'est un bon cocktail à base de dépassement de soi, évasion, exploration et compétition. Si vous mettez tout ça dans un shaker, vous obtenez le secret du succès de Koh-Lanta.

Denis BROGNIART : Je voyage beaucoup à l'étranger mais je m'accorde du temps pour découvrir la France, mon pays que j'aime viscéralement. Aujourd'hui, on se rend compte qu'avec les moyens de communication et de transport, les voyages deviennent beaucoup plus accessibles. Si on part au bout du monde, on ne connaît pas bien son pays d'origine. D'où mon profond attachement à la France, où je passe mes vacances d'été...

Quel univers appréciez-vous afin de vous ressourcer ?

Denis BROGNIART : ma passion pour les voyages me conduit vers diverses destinations... Bientôt, je vais partir aux antipodes de la France pour retrouver mon fils qui vit en Australie. Voilà une occasion qui s'offre à moi pour découvrir ce continent. Une destination proche de la Nouvelle-Zélande où je souhaite me rendre par la même occasion. Je vais en profiter pour faire découvrir à mon épouse ce pays composé de 2 grandes îles. Comme le disait Montaigne, et comme le répète mon papa : « les voyages forment la jeunesse ». Et j'ajouterais que les voyages permettent de rester jeune... même quand on ne l'est plus dans ses artères !

Propos recueillis par C. Raffailac - nov. 25

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 Vierzion

5ter rue de la Gaucherie - BP 329
Tél. 02 48 53 10 16 - Fax 02 48 71 26 10
vierzion@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
accueil.36041@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

MONTLUÇON (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

Indre

Retrouvez les annonces sur immo not



APPARTEMENTS



150 29 C

CHATEAUXROUX

80 000 € (honoraires charge vendeur)
Hyper centre quartier voltaire appartement 5eme 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



172 37 D

CHATEAUXROUX

119 776 €
112 000 € + honoraires de négociation : 776 € soit 6,94 % charge acquéreur
À 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



316 10 E

CHATEAUXROUX

144 000 € (honoraires charge vendeur)
Quartier Pierre et Marie Curie appartement 3eme 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

MAISONS



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, SAM, salon, WC, SdB, jardin, garage, terrasse. RÉF ASC/36/1033

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



361 76 F

CHAILLAC

106 000 € (honoraires charge vendeur)
Un ensemble immobilier composé de : 1ère maison : cuisine, bureau, trois chambres, WC et salle d'eau. - 2nd maison : deux chambre, un séjour double, un WC, une salle de bains, une cuisine. Garage et dépendances. Jardin clos et arboré. Coût annuel d'énergie de 4825 à 6529€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2631

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



223 6 D

CHASSENEUIL

76 850 € (honoraires charge vendeur)
Maison est composée d'un salon séjour avec cuisine ouverte, une salle d'eau avec WC et une grande chambre. Côté extérieur, le bien est complété par une grange attenante et un jardin entièrement clos et agrémenté d'arbres fruitiers. Coût annuel d'énergie de 1177 à 1593€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2640

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



234 39 D

CHATEAUXROUX

96 480 €
90 000 € + honoraires de négociation : 6 480 € soit 7,20 % charge acquéreur
CHATEAUXROUX, à proximité des commerces et écoles, maison de ville offrant 96.02m² avec jardin et disposant au rez-de-chaussée d'une entrée, séjour, salle à manger, cuisine, véranda et W.C. A l'étage, deux chambres et salle d'eau avec W.C (possibilité d'un garage). Coût annuel d'énergie de 2010 à 2770€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/329

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



243 7 D

CHATEAUXROUX

117 680 €
110 000 € + honoraires de négociation : 7 680 € soit 6,98 % charge acquéreur
Châteauroux, 36000. Maison à vendre. 74,33 m² habitable, 399 m² de terrain. 3 pièces, 2 chambres. Proche bus, commerces, centre-ville. Jardin inclus. Prix : 117 680 €. Coût annuel d'énergie de 1390 à 1940€ - année réf. 2022.* RÉF 36004/319

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



231 49 D

CHATEAUXROUX

133 400 €
125 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 6,72 % charge acquéreur
À Châteauroux (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



274 86 F

CHATEAUXROUX

138 640 €
130 000 € + honoraires de négociation : 8 640 € soit 6,65 % charge acquéreur
À vendre à Châteauroux (36000), maison de 126,61 m², 6 pièces, 4 chambres. Terrasse, proche bus, écoles, commerces et centre-ville. Prix : 138 640 €. À visiter. Coût annuel d'énergie de 4370 à 5950€ - année réf. 2022.* RÉF 36004/320

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



135 29 C

CHATEAUXROUX

191 040 €
180 000 € + honoraires de négociation : 11 040 € soit 6,13 % charge acquéreur
À Châteauroux, maison de 210 m² sur terrain de 304 m². 7 pièces, 6 chambres. Jardin et terrasse. Proche bus, écoles, commerces, gare et centre-ville. Prix : 191040 €. Coût annuel d'énergie de 2490 à 3430€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/328

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



bons de réduction & codes promo





267 52 **E**
kWh/m² an kgCO2/m² an

CHATEAUROUX 191 040 €
180 000 € + honoraires de négociation : 11 040 €
soit 6,13 % charge acquéreur

À Châteauroux, 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**
kWh/m² an kgCO2/m² an

CHATEAUROUX 199 000 € (honoraires charge vendeur)
CENTRE VILLE - Châteauroux, centre ville maison comprenant au rdc entrée, bureau, cuisine ouverte sur un grand séjour, buanderie, wc. Au 1er étage : 3 chambres, salle de bains, dressing, wc. Au 2ème étage : 2 chambres, salle d'eau, wc. Cave, Terrasse jardin et dépendance Coût annuel d'énergie de 2080 à 2870€ - année réf. 2021.* RÉF MAIS/727

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



246 47 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

CHATEAUROUX 209 600 € (honoraires charge vendeur)
JEAN GIRAUDOUX/LEON XIII - Quartier giraudoux maison 170m² hab, comprenant entrée, séjour avec cheminée, salon, bureau, cuisine AVE, wc. A l'étage 4 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing, salle d'eau. Sous sol : garage, chaufferie, cave buanderie, atelier et jardin Coût annuel d'énergie de 2600 à 3580€ - année réf. 2021.* RÉF MAIS/714

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



181 5 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

CHATEAUROUX 243 440 €
230 000 € + honoraires de négociation : 13 440 €
soit 5,84 % charge acquéreur

À Châteauroux, vente d'une maison de 152,83 m² sur un terrain de 1070 m². 4 pièces, 3 chambres, piscine, jardin et sous-sol. Prix : 243 440 €. Contact pour visite. Coût annuel d'énergie de 2130 à 2950€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/327

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



344 11 **F**
kWh/m² an kgCO2/m² an

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

Maison au calme avec jardin comprenant : 4 chambres, cuisine aménagée, SAM, salon, salle d'eau, 2 WC, salle de bains, dépendances, garage. RÉF CHZ/36/1074

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



221 7 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

CLUIS 157 940 € (honoraires charge vendeur)
Maison comprenant : entrée, chbre, SDB avec wc, séjour avec poêle, cuisine aménagée, arrière-cuisine. A l'étage : palier, 2 chbres, salle d'eau avec wc. Grenier. Studio de 36 m² attenant. Chalet composé d'une pièce de 27 m², local technique, garage, cabanon, piscine et jardin. Coût annuel d'énergie de 2100 à 2842€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2520

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



552 18 **G**
kWh/m² an kgCO2/m² an

EGUZON CHANTOME 79 500 €
75 000 € + honoraires de négociation : 4 500 €
soit 6 % charge acquéreur

Fermette isolée: cuisine aménagée ouverte sur SAM, SDB, WC, 2 chambres, atelier, grange, garages, dépendances, terrain de 3000m² RÉF EGZ/36/1060

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



299 85 **F**
kWh/m² an kgCO2/m² an

EGUZON CHANTOME 277 000 €
268 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €
soit 3,36 % charge acquéreur

Manoir avec parc arboré autour de 1.2608m², proche commerces sans vis-à-vis comprenant 5 chambres, cuisine aménagée, SAM, salon, chaufferie, 3 WC, salle de bains, salle d'eau, caves, double garage, écurie, petite maison, piscine. RÉF EGZ/36/1056

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



190 29 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ISSOUDUN 126 480 €
120 000 € + honoraires de négociation : 6 480 €
soit 5,40 % charge acquéreur

ISSOUDUN 36 longere dependances cour jardin Coût annuel d'énergie de 1930 à 2670€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1485

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



196 42 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ISSOUDUN 363 656 €
347 000 € + honoraires de négociation : 16 656 €
soit 4,80 % charge acquéreur

ISSOUDUN 36 hotel particulier Coût annuel d'énergie de 2843 à 3847€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1485

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



381 83 **F**
kWh/m² an kgCO2/m² an

LA CHATRE 48 000 €
45 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €
soit 6,67 % charge acquéreur

Une maison d'habitation élevée sur cave, composée de deux pièces, salle d'eau avec WC. Grenier au-dessus. Grange et dépendances à la suite. Cour et jardin. Coût annuel d'énergie de 1700 à 2350€ - année réf. 2023.* RÉF 2457

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC
02 54 06 12 12
nego.36041@notaires.fr



135 7 **C**
kWh/m² an kgCO2/m² an

LA PEROUILLE 871 500 € (honoraires charge vendeur)
Propriété de 29 ha avec maison de 297 m² comprenant 5 chambres et un vaste séjour de 82 m². Cette propriété comprend également des dépendances, un verger, un étang, ainsi que 16 hectares de bois. Coût annuel d'énergie de 2775 à 3755€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2531

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





153 35 D

LE MAGNY

199 990 €
192 000 € + honoraires de négociation : 7 990 € soit 4,16 % charge acquéreur
 À SAISIR À LE MAGNY, maison avec piscine élevée sur sous-sol. Entrée spacieuse, salon très lumineux, cuisine, 2 chambres et salle de bain. À l'étage, palier, 2 chambres et WC. Sous-sol avec la chaufferie, garage, atelier et cave Piscine avec son pool house Terrain Verger Jardin Coût annuel d'énergie de 1330 à 1870€ - année réf. 2024.* RÉF CG/413

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



247 7 D

LE TRANGER

120 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 6 % charge acquéreur

Jolie maison de plain-pied situé dans un environnement calme et préservé, sans vis-à-vis, avec une belle vue, et disposant d'un grand terrain et verger. Au rez-de-chaussée : un grand salon-séjour lumineux ouvert sur la cuisine, ouvertures dont porte-fenêtre Nord Ouest et Sud Est des deux côtés de la pièce principale. Deux chambres. Une salle d'eau moderne. Menuiseries très récentes. Chauffage principal au bois. Pas de gros travaux à prévoir. Garage extérieur et intérieur. Sous-sol sur toute la surface de la maison dont une grande pièce saine et facilement aménageable. Assez bonne performance énergétique (D, 40cm isolant toiture, menuiseries en double vitrage 20 mm, bonne isolation plancher bas...) Coût annuel d'énergie de 1390 à 1950€ - année réf. 2021.* RÉF 016/436

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



127 200 €



282 73 F

LES BORDES

95 400 €
90 000 € + honoraires de négociation : 5 400 € soit 6 % charge acquéreur
 LES BORDES 36 longère 85m² grange jardin Coût annuel d'énergie de 2850 à 3890€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1475

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



DPE exempté

MAILLET

90 100 €
85 000 € + 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



266 83 F

MONTGIVRAY

116 600 €
110 000 € + honoraires de négociation : 6 600 € soit 6 % charge acquéreur
 Maison élevée sur garage, cave et buanderie. Comprendant séjour avec balcon, cuisine, quatre chambres, salle d'eau, WC. Jardin avec petite dépendance. Coût annuel d'énergie de 2910 à 3990€ - année réf. 2023.* RÉF 2460

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC
02 54 06 12 12
 nego.36041@notaires.fr



525 17 G

MONTGIVRAY

127 200 €
120 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 6 % charge acquéreur
 15 ROUTE DES MÉSANGES - Une maison d'habitation comprenant: petite véranda, cuisine, salle d'eau, séjour, entrée, WC, cellier et deux chambres. Etable à la suite, avec au-dessus: deux chambres et une pièce d'été. Garage Parc et jardin autour Coût annuel d'énergie de 3080 à 4200€ - année réf. 2022.* RÉF 2456

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC
02 54 06 12 12
 nego.36041@notaires.fr



DPE exempté

NEUILLY LES BOIS

100 700 € (honoraires charge vendeur)
 Une propriété comprenant : - Un étang d'une superficie d'environ 2 hectares et 77 ares. - Terres. - Un chalet comprenant une pièce avec coin cuisine, une chambre. Non raccordé à l'eau et à l'électricité. RÉF 037/2637

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



363 59 F

NEUVY PAILLOUX

75 040 €
70 000 € + honoraires de négociation : 5 040 € soit 7,20 % charge acquéreur
 Maison à vendre à Neuvy-Pailoux, 36100. Superficie habitable de 81,41 m² sur un terrain de 958 m². 4 pièces, dont 3 chambres. Jardin. Prix de vente : 75 040 €. À découvrir. Coût annuel d'énergie de 2310 à 3170€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/330

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



297 9 E

NEUVY ST SEPULCHRE

62 000 €
59 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 5,08 % charge acquéreur
 Au coeur de NEUVY SAINT SEPULCHRE, jolie maison en plein centre de la ville Elle comprend au RDC une pièce spacieuse, un salon, une cuisine avec son cellier et un WC À l'étage, un palier desservant deux chambres lumineuses, une grande salle d'eau, un WC et un accès au grenier. Coût annuel d'énergie de 2630 à 3630€ - année réf. 2025.* RÉF CG/415

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



325 51 E

POULIGNY NOTRE DAME

90 100 €
85 000 € + honoraires de négociation : 5 100 € soit 6 % charge acquéreur
 Une maison d'habitation composée d'une entrée, WC, Cuisine, Salle à manger, 2 chambres et Salle d'eau. Grange attenante avec cave, étable et grenier. Hangar. Garage. Jardin et terrain attenant. Coût annuel d'énergie de 1840 à 2530€ - année réf. 2023.* RÉF 2458

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC
02 54 06 12 12
 nego.36041@notaires.fr



337 10 F

POULAINES

311 926 € + honoraires de négociation : 28 074 € soit 9 % charge acquéreur
 Succombez à la vie paisible et au charme naturel de cette propriété agricole de 26 hectares. Elle est constituée d'une maison d'habitation principale comprenant, de plain-pied, une cuisine/salle à manger, un séjour, cellier, trois chambres, salle d'eau et wc. Il y a également un second logement à usage de gîte ou location saisonnière comprenant, de plain-pied, un séjour, deux chambres, une salle d'eau/wc, une salle de bain/wc et une cuisine aménagée et équipée. Possibilité d'agrandir la surface habitable. Divers grange, hangars et dépendances agricoles. Un ancien poulailler (construction métallique) de 1 000 m² vient compléter les bâtiments. La quasi totalité des terres sont attenantes aux bâtiments d'exploitation. Les terres sont vendues libres. Documentation complémentaire sur demande. RÉF 021/1510

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



340 000 €



229 63 E

PRUNIER

126 480 €
120 000 € + honoraires de négociation : 6 480 € soit 5,40 % charge acquéreur
 PRUNIER 36 maison 236m² 6 chbres jardin Coût annuel d'énergie de 4126 à 5583€ - année réf. 2021.* RÉF 11813/1486

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



449 141 **G**
kWh/m².an kgCO2/m².an

REUILLY 38 000 €
35 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €
soit 8,57 % charge acquéreur
REUILLY 36 maison 3 pièces jardin garage
Coût annuel d'énergie de 2940 à 4040€ -
année réf. 2023.* RÉF 11813/1493

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



236 7 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an

ST BENOÎT DU SAULT 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

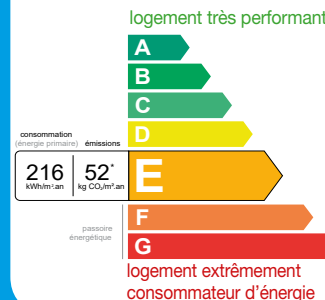


173 37 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an

ST BENOÎT DU SAULT 252 000 € (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

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)



ST GAULTIER 116 600 €
110 000 € + honoraires de négociation : 6 600 €
soit 6 % charge acquéreur

Maison de plain-pied, tt confort : cuisine aménagée, SAM, salon, salle d'eau, WC, 2 chambres, garage, dépendance, jardin, terrasse. Classe énergétique : en cours
RÉF STG/36/1069

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



302 32 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an

ST MARCEL 137 800 €
130 000 € + honoraires de négociation : 7 800 €
soit 6 % charge acquéreur
Pavillon sur sous-sol avec jardin proche commerces: cuisine, salle à manger, salon, 3 chambres, salle d'eau, 2 WC, balcon, cave, chaufferie, double 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 climatisée, tout confort proche commerces, comprenant : cuisine aménagée, SAM, salon, WC, salle d'eau, 4 chambres, salle de bains avec WC, double garage, atelier, buanderie, dépendance, terrasse, jardin, pas de vis-à-vis. RÉF STM/36/1048

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



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

Ferme restaurée: cuisine aménagée, SAM, salon, WC, bureau, salle de bains, 2 chambres, véranda, grange, écurie, dépendances, terrain de 6241m². Classe énergétique : en cours. RÉF STP/36/1072

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



216 66 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an

STE LIZAIGNE 147 560 €
140 000 € + honoraires de négociation : 7 560 €
soit 5,40 % charge acquéreur
STE LIZAIGNE 36 pavillon ss sol + grand garage jardin Coût annuel d'énergie de 2787 à 3771€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1488

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



155 33 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an

THENAY 38 531 €
36 350 € + honoraires de négociation : 2 181 € soit 6 % charge acquéreur
Une maison de ville comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, cellier avec W.C., - à l'étage : palier avec penderie, cuisine, une chambre, salon-salle à manger, W.C., salle d'eau, Grenier au-dessus, Garage, Jardin derrière avec petites dépendances. Coût annuel d'énergie de 898 à 1216€ - année réf. 2021.* RÉF 037/2626

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



308 39 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VELLES 380 000 € (honoraires charge vendeur)
AVENDRE 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



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



20 5 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an

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



580 000 €



SEGRY 43 000 €
40 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €
soit 7,50 % charge acquéreur

SEGRY VILLAGE 36 terrain a batir
RÉF 11813/1490

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



DIVERS

ARTHON **196 200 €**

180 000 € + honoraires de négociation :16 200 €
soit 9 % charge acquéreur

Exclusif ARTHON, près de Châteauroux, sur un terrain de presque 9.3 hectares, deux étangs pour une surface totale d'environ 6.2 hectares d'eau pour la pêche et la chasse aux canards. RÉF 021/1555

Me C-A. LANGLOIS

02 54 40 31 81

malet.etudelanglois40@gmail.com



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 appentis. RÉF 037/2391

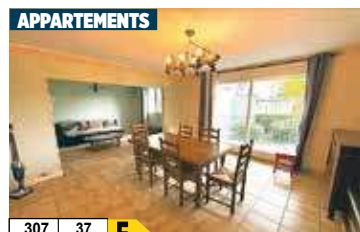
SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires

02 54 47 00 01

nego.cauet@notaires.fr

Cher

Retrouvez les annonces
sur **immonot**



APARTEMENTS

BOURGES **81 120 €**

78 000 € + honoraires de négociation :3 120 € soit 4 % charge acquéreur

Qu.Mazières. Appart 88.85 m², compr : cuisine, cellier, couloir avec nombreux placards, salon séjour avec balcon, 3 chambres, s.d'eau et WC. Cave. Appart à remettre au goût du jour. Fenêtres PVC double vitrage + VR élec. Chauffage gaz. Tableau élec rénové et quelques anomalies. RÉF 04144

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



MAISONS

BOURGES **256 200 €**

240 000 € + honoraires de négociation :16 200 € soit 6,75 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE - Maison 138 m² rénovée compr : entrée, cuisine - séjour, 7 chambres, s.d'eau, s.bains, 2 WC. S-sol complet.Terrasse pergola bioclimatique télécommandée et éclairée, chauff gaz de ville, fenêtres PVC DV + VR élec. Eclairage + VR + chauff connectés. Terrain 515 m². RÉF 04146

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



BOURGES **319 200 €**

300 000 € + honoraires de négociation :19 200 € soit 6,40 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE - rue de la Rottée -Maison 1981 de 170 m² hab + 115 m² combles aménagés + 150 m² s-sol sur terrain 2162 m². Comprendant : séjour salon 44 m², cuisine 18 m², 3 gdes chambres, s.bains, WC. DPE D - Chauff élec + clim réversible. Prévoir travaux de rafraîchissement. RÉF 04133

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



BOURGES **434 000 €**

420 000 € + honoraires de négociation :14 000 € soit 3,33 % charge acquéreur

Maison rénovée avec goût 250 m² hab, 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. Pas de travaux à prévoir. RÉF 04134

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



CHALIVOY MILON **41 960 €**

38 000 € + honoraires de négociation :3 960 €

soit 10,42 % charge acquéreur
Fermette à rénover comprenant au RDC : cuisine, wc, salle à manger, salle de bains, chambre. A l'étage : Chambre, pièce, grenier. Garage attenant. L'ensemble sur terrain de 2 020 m². Coût annuel d'énergie de 4080 à 5570€. RÉF 1051125DA

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



CHATEAUNEUF SUR CHER **41 960 €**

38 000 € + honoraires de négociation :3 960 €

soit 10,42 % charge acquéreur
Maison avec au RDC : Entrée, séjour, chambre, cuisine, buanderie, cellier, salle d'eau/wc. Grenier. Garage attenant. L'ensemble sur terrain de 638 m². Coût annuel d'énergie de 2190 à 2980€. RÉF 1033852CA

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



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€. RÉF 1086467CA

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



GRACAY **27 100 €**

25 000 € + honoraires de négociation :2 100 € 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



LEVET **214 526 €**

203 000 € + honoraires de négociation :11 526 € soit 5,68 % charge acquéreur

Maison de ville comprenant au RDC: salon, salle à manger, cuisine, bureau, wc, véranda, chaufferie/wc. A l'étage: palier : 3 chambres, salle de bain, wc. Cave, 2 pièces au-dessus des garages, abri bois. L'ensemble sur terrain clos et arboré de 738 m² Coût annuel d'énergie de 4890 à 6670€. RÉF 34464LI

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



LIGNIERES **274 800 €**

260 000 € + honoraires de négociation :14 800 € soit 5,69 % charge acquéreur

Maison de maître comprenant entrée, salon, salle à manger, cuisine, huit chambres, deux salles de douche, une salle de bain, deux water-closets. ancienne écurie, garage, cellier, salle à manger d'été avec cheminée, dépendance en pierre, terrasse, puit. Chauffage fuel. Coût annuel d'énergie de 6920 à 9390€ - année réf. 2021.* RÉF 25057

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



MEHUN SUR YEVRE **124 000 €**

118 480 € + honoraires de négociation :5 520 € soit 4,66 % charge acquéreur

Nous vous proposons un ensemble immobilier composé de deux 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 une pièce. A l'étage: palier desservant quatre chambres, salle de bains. Grenier. Cave avec puits. Cours, jardin. Garage, appentis. Une petite maison divisée en une pièce à vivre, une cuisine et une salle de bains avec 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**
kWh/m² an kgCO2/m² an

MOULINS SUR YEVRE 258 000 €
245 000 € + honoraires de négociation : 35 000 € 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



248 8 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

OSMERY 96 480 €
90 000 € + honoraires de négociation : 6 480 € soit 7,20 % charge acquéreur
Maison avec au RDC : Entrée, salon, salle à manger, cuisine, wc, véranda, chambre, chambre+salle d'eau, salle de bains, pièce annexe, cellier. Au 1er : Pièce palière/chambre, salle d'eau/wc. Garage non attenant. L'ensemble sur terrain de 1975 m². Coût annuel d'énergie de 2210 à 3040€. * RÉF 1087836DA

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



50 50 **E**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 49 820 €
47 000 € + honoraires de négociation : 2 820 € soit 6 % charge acquéreur
Maison à vendre à ST AMAND MONTROND 18 comprenant : - RDC : une entrée, une cuisine, un salon/salle à manger, un WC - Etage : deux salles de bains et trois chambres - Sous-sol : chaufferie et cave - Grange (+ atelier) attenante - Jardin non attenant Coût annuel d'énergie de 1540 à 2150€ - année réf. 2024. * RÉF 18022/730

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



240 15 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 68 900 €
65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 € soit 6 % charge acquéreur
Cette maison élevée sur sous-sol comprend cuisine, séjour, deux chambres, salle de bain avec water-closets. Au sous-sol, cellier, une pièce pouvant servir de bureau, water-closets, cave, garage. Chauffage gaz et pompe à chaleur. Coût annuel d'énergie de 1280 à 1800€ - année réf. 2022. * RÉF 25058

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



454 143 **G**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 106 000 €
100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur
Maison à rénover sur rez-de-jardin comprenant : - 1er : Entrée, couloir, cuisine, salon/SAM, WC, deux chambres, SDD - RDJ : Buanderie/chaufferie, couloir, cellier, garage, bureau, chambre amis, WC + rangements. - Jardin et nombreuses dépendances. Coût annuel d'énergie de 5340 à 7260€ - année réf. 2025. * RÉF 18022/808

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



194 36 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 152 800 €
145 000 € + honoraires de négociation : 7 800 € soit 5,38 % charge acquéreur
Maison sur deux niveaux sans gros travaux comprenant : - RDJ : garage, atelier, cellier, chaufferie / WC, chambre, cuisine été + véranda - 1er : Salon, SAM, palier, deux chambres, SDB/ WC, cuisine - 2ème : palier, dressing, SDD, deux chambres, petit bureau + rangement Jardin + ... Coût annuel d'énergie de 2560 à 3530€ - année réf. 2025. * RÉF 18022/817

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



203 6 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 219 736 €
208 000 € + honoraires de négociation : 11 736 € soit 5,64 % charge acquéreur
Maison avec au RDC : Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, wc, cuisine d'été. Au 1er: 3 chambres, salle d'eau, wc. Garage attenant. Garages séparés non attenants. L'ensemble sur terrain de 1 808 m². Coût annuel d'énergie de 2110 à 2910€. * RÉF 1047800LA

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

23 - 25 janvier 2026

ENTRÉE GRATUITE

SALON DE L'HABITAT
et de l'environnement

Bourges
Pavillon d'Arnon





402 13 F

ST AMBROIX 74 200 €

70 000 € + honoraires de négociation : 4 200 €

soit 6 % charge acquéreur

ST AMBROIX 18 maison 2 pièces garage

jardin Coût annuel d'énergie de 1935 à 2617€

- année réf. 2023.* RÉF 11813/1497

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr



356 78 F

ST DOULCHARD 139 600 €

130 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 7,38 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE - Rue de Sologne- Maison 86

m² sur 445 terrain compr : entrée, cuisine,

salon séjour, chauff-cellier, WC. Etage, 3

chambres, s.d'eau. Garage non accolé. Chauff

gaz ville. Proches commerces et écoles.

Prévoir quelques travaux. RÉF 04142

SELAS OFFICE NOTARIAL

DE SERAUCOURT

02 48 48 18 80

nego.seraucourt@notaires.fr



301 9 E

ST DOULCHARD 178 160 €

170 000 € + honoraires de négociation : 8 160 € soit 4,80 % charge acquéreur

Un pavillon sur sous-sol comprenant une

véranda, entrée, garage, atelier, cave, chauff-

ferie. A l'étage un couloir desservant une cuisine,

séjour avec cheminée et balcon, quatre

chambres, salle d'eau et wc. Grenier aménageable.

Jardin. Coût annuel d'énergie de 1500

à 2080€ - année réf. 2021.* RÉF 142488M

SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS

et VILAIRE

02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70

florent.pasquet.18014@notaires.fr



300 66 E

ST DOULCHARD 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



142 4 C

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 SERAU-

COURT - 02 48 48 18 80

nego.seraucourt@notaires.fr



232 7 D

TROUY 301 000 €

285 000 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 5,61 % charge acquéreur

TROUY. Maison sur s-sol de 122 m² compr :

salon séjour, cuisine A/E, salle d'eau de 2023,

chambre, WC. Etage : palier, 3 chambres, WC,

s.d'eau. Sous-sol complet. Piscine chauffée.

Chauff élec. Fenêtres PVC + volets PVC ou

roulants élec. RÉF 04139

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



291 71 F

VIGNOUX SUR BARANGEON 59 620 €

55 000 € + honoraires de négociation : 4 620 €

soit 8,40 % charge acquéreur

Maison sur sous-sol comprenant une cui-

sine, couloir desservant un séjour, quatre

chambres, salle de bains et wc. Sous-sol

total. Terrain. Coût annuel d'énergie de 1624 à

2198€ - année réf. 2021.* RÉF 142481M

SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et

VILAIRE

02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70

florent.pasquet.18014@notaires.fr



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'envi-

ron 100 m² avec une grange à poteaux non

attenant, 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



536 18 G

ST GEORGES DE POISIEUX 148 200 €

140 000 € + honoraires de négociation : 8 200 € soit 5,86 % charge acquéreur

Corps de ferme avec sa longère et sa grange à

porteau non accolée. La longère comprend

entrée, salon / séjour, cuisine, trois chambres,

salle de bain avec water-closets. Garage avec

accès grenier aménageable. Appentis, dépen-

dances, hangar, écuries. Coût annuel d'énergie

de 3460 à 4720€ - année réf. 2023.* RÉF 25055

SELARL F-X. TOURAINE

06 98 69 69 21

ludovic.beviere.18023@notaires.fr



60 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €

soit 9 % charge acquéreur

Chem de Villeneuve - EXCLUSIVITE - Au

calme - Terrain à bâtir de 1306 m² hors lotisse-

ment - 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

vitaines, 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 Zeme étage... RÉF 18022/796

SCP VIGNANCOUR et MÉDARD

02 48 82 12 20

negociation.18022@notaires.fr



DPE exempté

LOCHE SUR INDOIS 392 200 €

370 000 € + honoraires de négociation : 22 200 € soit 6 % charge acquéreur

Beau petit château dans un environnement préservé tout en étant proche du centre bourg à

LOCHE SUR INDOIS comprenant : 4 grandes pièces à aménager au rez-de-chaussée ; à

l'étage plusieurs chambres. Un grenier non aménagé. Diverses dépendances dans le prolongement

du château. Une petite maison de gardien. Plus de 7.000 m² de jardin tout autour, un peu

de bois y compris. Travaux d'intérieur à prévoir, menuiseries à changer et mode de chauffage.

Toiture en relativement bon état. RÉF 016/439

Me E. BERNARD

02 54 40 21 14

etienne.bernard@notaires.fr



210 42 D

LOIRET 193 880 €

185 000 € + honoraires de négociation : 8 880 € soit 4,80 % charge acquéreur

Situé dans la ville d'Orléans rue Saint Marc, cet appartement en duplex au 2 ème étage sans

ascenseur offre une surface habitable de 86 m². Il se compose d'une entrée, un wc, cuisine,

séjour (30 m²) sur balcon... A l'étage, un palier, deux chambre (23&9 m²), une salle d'eau avec wc.

Un garage. Chauffage individuel gaz. Charges de copro environ 320 EUR. Taxe Foncière (2025)

1751 EUR. Coût annuel d'énergie de 1620 à 2260€ - année réf. 2023.* RÉF 142564M

SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE

02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70

florent.pasquet.18014@notaires.fr



BIENTÔT **CHEZ VOUS**



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !

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



AEB VOUS SOUHAITE DE BELLES FÊTES DE FIN D'ANNÉE !



-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 30/06/2026, sur la base du tarif PU Grand Public de l'année en vigueur.

Immonot Berry-Nivernais
Décembre 2025

