immonot

BERRY - NIVERNAIS

N° 428 - Novembre/Décembre 2026

Informations et annonces immobilières notariales



REMARIAGE

Les bons choix pour une nouvelle vie

EMPRUNTEZ SANS DÉLAI Dans votre intérêt

DONS ET LEGS Pour faire vivre ses valeurs

© Liderina



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

LA LIGUE CONTRE LE CANCER

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





Sommaire

FLASH INFO 4

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE
Mandat de protection future pour garder la main sur son avenir 6

MON PROJET
Empruntez sans délai… Dans votre intérêt 7

MON NOTAIRE M'A DIT
Bail d'habitation, attention aux clauses interdites ! 8
SCI familiale : 3 règles d'or 9

DOSSIER
Remariage : les bons choix pour une nouvelle vie 10

PATRIMOINE
Dons et legs pour faire vivre ses valeurs 14
Timbres de collection, de l'or en papier qui «envoie» 20

QUIZ 22

INTERVIEW LUKE BERRY 24

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Cher 27
Nièvre 29
Indre 30

Le web Toute l'offre immobilière des notaires

Le mobile Applications iPhone et Androïd

La tablette Application iPad

La vidéo

Les réseaux sociaux Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **21 décembre 2026**

édito

IMPRIMÉ sur du papier 100 % recyclé

Ouverture des négociations

Certes le climat sur le plan géopolitique et économique s'accompagne de crispations tant la situation se complique sur pas mal de fronts. Une fois ce constat posé, 2 positions s'offrent à nous :
- subir les évènements ;
- ou bien agir pour notre développement.

C'est dans cette seconde catégorie que nous souhaitons nous situer pour initier de nouveaux projets, au rang desquels l'immobilier figure parmi les priorités.
Si le contexte financier vient nous compliquer la tâche pour emprunter avec des taux haussiers, autour de 3,5 % sur 20 ans, la Pierre nous réserve un marché plutôt stabilisé.

Avec des prix décorrélés de l'inflation, les opportunités d'acheter peuvent se transformer en belles opérations. À ce jour, les occasions de mener une négociation confirment qu'il faut passer à l'action.

Réceptifs aux « offres d'achat », les vendeurs savent qu'ils doivent faire un effort pour aboutir à la signature d'un compromis. Signe que la loi de l'offre et de la demande place l'acquéreur en position de force, à l'exception de quelques micro-marchés…

D'autre part, l'expertise d'un professionnel comme le notaire permet de trouver les bons accords afin d'acheter un bien à sa juste valeur. Coûts de l'énergie et travaux de rénovation pèsent désormais sur le budget global et s'invitent à la table des négociations. L'expertise du notaire permet d'en mesurer l'impact et de procéder aux bons arbitrages.

Aussi, le service négociation du notaire accompagne chaque porteur de projet à réaliser une acquisition qui se traduit par une transaction rassurante malgré des conditions mouvantes…

Rendez-vous chez votre notaire pour découvrir les biens qui s'ouvrent à la négociation !

Christophe Raffaillac
craffaillac@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.



Donations

NOTAIRES EN CONGRÈS ET GOUVERNEMENT INSPIRÉ

« Nos propositions sur les donations ont alimenté le projet de budget du gouvernement pour 2027 », s'est félicité Bertrand Savouré, président du Conseil supérieur du notariat, à l'issue du 122e Congrès des notaires qui vient de se tenir à Lille, du 30 septembre au 2 octobre.

Le projet de loi de finances reprend en effet l'une des idées du Congrès visant à accélérer la transmission du patrimoine aux jeunes générations.
Pour les dons d'argent consentis entre le 1er janvier et le 1er juin 2027 à un enfant, un petit-enfant ou un arrière-petit-enfant, l'abattement passerait de 31 865 € à 50 000 € par bénéficiaire. De 50 000 € à 100 000 €, la somme ne serait taxée qu'à 6 % si le bénéficiaire a moins de 50 ans. Cet avantage s'ajoute aux abattements classiques, qui atteignent 100 000 € entre un parent et son enfant.

La profession suggère aussi d'appliquer lors des successions les abattements prévus pour les donations aux petits-enfants (31 865 €) et aux arrière-petits-enfants (5 310 €). Elle souhaite aussi que les familles puissent répartir librement l'impôt entre elles lors d'une succession ou d'une donation-partage. Le notariat va par ailleurs présenter ses autres propositions aux candidats à la présidentielle. À suivre…

Source : www.gestiondefortune.com

TAUX D'USURE

MOINS DE FROTTEMENT DANS LES ACCORDS DE PRÊT

Seuil que les banques ne peuvent dépasser quand elles prêtent, le taux d'usure comprend le coût total du crédit incluant intérêts, assurance emprunteur, garantie et frais de dossier, le TAEG (taux annuel effectif global). Révisé chaque trimestre par la Banque de France, il vient d'être relevé à 4,68 % pour les prêts entre 10 et 20 ans et à 5,40 % au-delà, depuis le 1er octobre.
Voilà un bon moyen de mettre de l'huile dans les rouages pour les dossiers emprunteurs dont le TAEG se rapproche du seuil de blocage de l'usure.
En effet, les taux nominaux des banques remontent depuis cet été pour se situer autour de 3,60 %.
En parallèle, pour éviter de se rapprocher du taux d'usure, il faut chercher chaque dixième de point et négocier au mieux avec le banquier.



CRÉDIT IMMOBILIER

Le PEL fait son retour

Avec des taux d'intérêt qui oscillent entre 3,4 % et 3,7 %, et qui pourraient approcher les 4 % d'ici la fin de l'année, le plan épargne logement (PEL) redevient intéressant. Après 4 ans d'épargne, il donne droit à un prêt dont le taux est fixé par la loi. Concrètement, un particulier ayant ouvert son PEL entre 2016 et 2022 peut emprunter aujourd'hui hors assurance emprunteur à 2,2 %, soit 1 point de moins que les taux des prêts immobiliers.

Autre atout, les droits à prêt peuvent être cédés à un enfant, petit-enfant, frère, sœur… à la clôture du PEL.
Actuellement, la rémunération du PEL s'élève 2 %. Il permettra d'obtenir un prêt à 3,2 %. Un pari sur l'avenir !



Nouveau PTZ

EN CADEAU DE NAISSANCE

Le projet de loi de finances (PLF) 2027 vient récompenser les jeunes parents en leur réservant un PTZ (prêt à taux zéro) « parentalité ». Cette mesure s'adresserait aux familles avec enfant à naître ou qui n'a pas encore atteint ses 3 ans. L'octroi de ce prêt, en complément d'un autre PTZ, servirait à faciliter un projet immobilier lié à l'arrivée de bébé et aux besoins de logement du foyer.
Proposée dans le cadre du PLF pour 2027, cette mesure peut encore être amendée voire supprimée.

Source : www.lemonde.fr

Fissures

VOTRE MAISON EN TEST ?

Afin de prévenir les dégâts causés par le phénomène du retrait-gonflement des argiles (RGA), un « fonds de prévention argile » peut être activé dans 11 départements français. Il sert à accompagner financièrement et techniquement les propriétaires afin d'obtenir un diagnostic de vulnérabilité et de lancer des travaux de prévention. Pour vérifier leur éligibilité, les personnes peuvent consulter le simulateur : **https://fonds-prevention-argile.beta.gouv.fr/**

Source : www.service-public.gouv.fr/
Source : www.immonot.com

CRÉDIT IMMOBILIER

Ça va durer…

Depuis début 2026, les taux des prêts à 15 ans n'ont augmenté que de 5 points de base, tandis que ceux des prêts à 20 ans et 25 ans ont progressé de 10 points.

Afin de faciliter le bouclage de leurs plans de financement, les emprunteurs recourent davantage aux prêts les plus longs, ce qui contribue mécaniquement à relever le coût de leur crédit et à altérer leur pouvoir d'achat immobilier.

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS
Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA au 23 octobre 2026

Durée	Taux moyen 3,40 % en septembre 3,31 % en août
15 ans	3,21 %
20 ans	3,39 %
25 ans	3,45 %

Facturation électronique

NOUVELLE OBLIGATION POUR LES LOUEURS EN MEUBLÉS

Depuis le 1er septembre, les loueurs en meublé, qu'ils soient LMNP ou LMP, doivent pouvoir recevoir les factures électroniques de leurs prestataires : travaux, comptabilité, entretien... Pour cela, ils doivent être inscrits auprès d'une plateforme agréée. À ce stade, l'obligation concerne uniquement la réception des factures électroniques. Leur émission n'est pas encore imposée aux loueurs concernés, sauf lorsque leur activité relève d'une entreprise de taille intermédiaire (ETI) ou d'une grande entreprise (GE).

Source : impots.gouv.fr

CHIFFRE DU MOIS

148,37

L'indice de référence des loyers d'habitation (IRL) 2e trimestre 2026

Insee, 10/07/26

AEB LOCATION • VENTE

Le bon outil au bon moment

Pour tous vos travaux **PENSEZ AEB !**



DEPUIS 1961

www.aeb-branger.fr

LOCATION • VENTE

MATÉRIEL BTP • PRO / PARTICULIERS

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

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

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



SCI

Les cessions de parts sont encadrées

Depuis la loi du 25 juin 2026, les cessions de parts d'une société à prépondérance immobilière, comme une SCI, sont soumises à un formalisme renforcé.
L'objectif est notamment de mieux sécuriser ces opérations et de renforcer la lutte contre le blanchiment de capitaux.
Pour être valable, l'acte de cession doit désormais être établi ou sécurisé par un professionnel habilité : un notaire, dans le cadre d'un acte authentique, un avocat, qui contresigne l'acte, ou un expert-comptable, à condition que l'opération intervienne dans le cadre de sa mission habituelle auprès de la société. Cette nouvelle règle met donc fin, pour les sociétés concernées, à la possibilité de réaliser librement une cession de parts par simple acte sous signature privée sans intervention professionnelle.
À défaut de respecter ce formalisme, la cession peut être annulée.
Pour les associés de SCI qui envisagent une vente ou une transmission de parts, mieux vaut donc anticiper et se rapprocher du professionnel compétent avant de formaliser l'opération.

Source : loi n° 2026-534 du 25 juin 2026

La grande transmission

des baby-boomers

Dans les prochaines années, une part importante du patrimoine détenu par les générations du baby-boom va changer de mains.

Selon le Conseil supérieur du notariat, environ 6 200 milliards d'euros pourraient être transmis en France entre 2025 et 2040, par succession ou donation.

Un phénomène inédit qui remet au premier plan l'anticipation : donation, donation-partage, démembrement...

Le notaire est au cœur de cette préparation : il conseille les familles, sécurise les opérations et aide à concilier protection des proches, équité entre héritiers et fiscalité.

Source : Conseil supérieur du notariat



Anticiper une éventuelle perte d'autonomie, choisir la personne qui pourra agir pour soi ou organiser la protection d'un proche : le mandat de protection future permet de prévoir l'avenir sans perdre la maîtrise de ses décisions. Décryptage en trois questions avec Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire.

MANDAT DE PROTECTION FUTURE

Pour garder la main sur son avenir

+ 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 À QUOI SERT UN MANDAT DE PROTECTION FUTURE ?

Le mandat de protection future permet d'anticiper une éventuelle perte d'autonomie, soit pour soi-même, soit pour une autre personne que l'on souhaite protéger. Dans le premier cas, vous désignez à l'avance une personne de confiance qui pourra vous représenter si, un jour, vous n'êtes plus en mesure de gérer seul vos affaires. Le mandat peut alors concerner votre vie personnelle, mais aussi la gestion de votre patrimoine : comptes, placements, biens immobiliers…

Il existe également un mandat de protection future pour autrui. Il permet notamment à des parents de prévoir la protection future d'un enfant majeur dont ils assument la charge matérielle et affective, si cet enfant ne peut pas pourvoir seul à ses intérêts en raison d'une altération de ses facultés.

Dans les deux cas, tout l'intérêt est d'anticiper tant que les décisions peuvent être prises sereinement. Vous pouvez alors réfléchir, avec votre notaire, à la personne la plus adaptée pour exercer cette mission, aux pouvoirs à lui confier et aux garanties à prévoir. Le mandat devient ainsi un véritable outil d'anticipation, construit sur mesure.

2 QUAND LE MANDAT ENTRE EN VIGUEUR, EST-ON ALORS PRIVÉ DE TOUS SES DROITS ?

Il est important de bien comprendre qu'un mandat de protection future ne produit pas ses effets dès sa signature. Tant que vous êtes en mesure de gérer vos affaires et de prendre vos décisions, vous conservez naturellement toute votre autonomie. Le mandat reste simplement prévu pour l'avenir, au cas où votre état de santé ne vous permettrait plus, un jour, de veiller seul à vos intérêts. Sa mise en œuvre suppose qu'une altération de vos facultés soit médicalement constatée, puis que les formalités prévues soient accomplies. Ce n'est qu'à ce moment-là que la personne que vous avez désignée pourra commencer à exercer la mission que vous lui avez confiée. Pour autant, cela ne signifie pas que vous perdez automatiquement tous vos droits ni que le mandataire décide systématiquement à votre place. Le principe reste de respecter autant que possible vos souhaits, vos habitudes de vie et les choix que vous êtes encore en mesure d'exprimer. C'est précisément tout l'intérêt de ce dispositif : vous définissez à l'avance le cadre de cette protection. Vous choisissez la personne de confiance, vous déterminez l'étendue de ses pouvoirs et vous pouvez prévoir certaines limites ou modalités de contrôle. Le mandat permet donc d'organiser une aide adaptée, sans retirer plus d'autonomie que nécessaire à la personne protégée.

3 QUEL EST L'INTÉRÊT DE FAIRE ÉTABLIR CE MANDAT CHEZ UN NOTAIRE ?

Le recours au notaire permet surtout de prendre le temps d'adapter le mandat à votre situation personnelle, familiale et patrimoniale. Il prendra le temps de vous poser les bonnes questions pour adapter le mandat lors de sa rédaction à votre situation.

Le sur-mesure reste le maître-mot ! Préparer un mandat de protection future, ce n'est pas envisager le pire. C'est plutôt se donner la possibilité de rester acteur de ses choix, même si un jour on ne peut plus les exprimer aussi facilement.

EMPRUNTEZ SANS DÉLAI…
Dans votre intérêt

Les taux d'intérêt ne semblent pas vouloir freiner leur rythme haussier d'ici la fin de l'année. Pour emprunter aux meilleures conditions, il convient de profiter des propositions de crédit de votre banquier ou courtier spécialement émises à votre attention.

par Christophe Raffaillac

Les projets souffrent de taux d'intérêt haussiers mais profitent de prix de l'immobilier maîtrisés. Aussi, il faut saisir l'occasion pour s'endetter sans tarder. L'opportunité de trouver un bien « coup de cœur » ne se représentera peut-être pas, tandis que le coût du crédit pourra certainement se renégocier un jour… Les simulations de crédit réalisées par le banquier méritent donc d'être validées avec réactivité, afin de figer les conditions et d'éviter les hausses en prévision.

DES INTÉRÊTS HAUSSIERS…

Restée modérée jusqu'à la fin de l'été, la hausse des taux s'accélère sous l'effet des tensions au Moyen-Orient qui ont fait grimper les prix des carburants et alimentent l'inflation.

Pour la contenir, la BCE (Banque centrale européenne) a relevé ses taux directeurs de 0,25 point le 10 septembre dernier. Son taux de dépôt atteint désormais 2,50 %. S'ajoute le besoin de financement des États qui émettent davantage de dettes avec pour effet de peser sur les taux d'intérêt et d'alourdir la charge de l'emprunt publique. Dans ce contexte, les banques se voient contraintes d'augmenter leurs barèmes, car leur coût de refinancement augmente. En effet, l'OAT à 10 ans, qui sert de référence, a atteint 4,43 % à la mi-septembre, son plus haut niveau depuis 2008.

Les courtiers s'attendent donc à ce que les taux continuent de monter d'ici fin 2026, pour atteindre en moyenne entre 3,70 % et 4 %. La hausse pénalise surtout les prêts de 20 ans et plus, qui représentent la majorité des financements. Les emprunteurs doivent souvent choisir entre trois solutions : réduire leur budget, augmenter leur apport ou allonger la durée du crédit.

DES PRÊTS À NÉGOCIER

Malgré la hausse du coût du crédit, la production de prêts à l'habitat s'est stabilisée autour de 12 milliards d'euros par mois depuis le début de 2026 (source Banque de France).

Pour favoriser les octrois de prêts, le taux d'usure sur 20 ans et plus est passé à 5,40 % au 1er octobre 2026, contre 5,29 % au trimestre précédent. Pour les prêts de 10 à moins de 20 ans, il atteint 4,68 %.

Pour rappel, le taux d'usure correspond au taux maximal (TAEG, assurance comprise) auquel une banque peut prêter. Il protège les emprunteurs contre des conditions trop coûteuses.

Si les taux nominaux continuent de monter, le plafond du taux d'usure pourrait gêner les emprunteurs les plus âgés, car l'assurance coûte plus cher et entre dans le calcul du TAEG.

Si les banques continuent de prêter, elles sélectionnent davantage les dossiers. Les profils avec des revenus stables et un apport confortable peuvent obtenir des décotes. En revanche, les primo-accédants sans apport et ceux qui empruntent sur 25 ans ont peu de marge de négociation.

Pour mettre toutes les chances de son côté, il est conseillé de faire jouer la concurrence entre établissements, de soigner son apport et de comparer les assurances emprunteur comme levier afin d'alléger le TAEG.



BAIL D'HABITATION
Attention aux clauses interdites !



Un bail d'habitation signé engage évidemment le propriétaire comme le locataire. Mais tout ce qui est écrit noir sur blanc n'est pas forcément valable pour autant. La loi du 6 juillet 1989 met certaines limites à l'imagination des bailleurs.

par Stéphanie Swiklinski

Une signature ne rend pas la clause légale

Lorsqu'une clause est interdite par la loi, la signature du locataire ne la rend pas valable. Un propriétaire ne peut donc pas répondre : *« Vous avez signé, vous étiez d'accord. »* Une clause réputée non écrite est écartée du contrat sans que le reste du bail soit nécessairement remis en cause.

QUAND LA CLAUSE RÉPUTÉE NON ÉCRITE PLANE SUR VOUS…

Un contrat de location peut comporter des règles destinées à organiser les relations entre propriétaire et locataire. Mais le principe de liberté contractuelle a ses limites. Pour les locations soumises à la loi de 1989, son article 4 dresse une liste de clauses considérées comme abusives et donc « réputées non écrites ». L'expression mérite une petite traduction. Une clause réputée non écrite est considérée juridiquement comme si elle ne figurait pas dans le contrat. Le locataire n'a donc pas à la respecter, même s'il a signé le bail. Pour autant, tout le contrat ne part pas à la corbeille : c'est seulement la clause litigieuse qui est privée d'effet.

LE PROPRIÉTAIRE NE CHOISIT PAS COMMENT VOUS PAYEZ

« Loyer payable exclusivement par prélèvement automatique. » Voilà une formule qui pourrait sembler pratique… mais qui va trop loin.
Le bailleur peut proposer au locataire de régler son loyer par prélèvement automatique, mais il ne peut pas lui imposer ce mode de paiement. Est également interdite la clause par laquelle le locataire autoriserait le propriétaire à faire prélever directement le montant du loyer sur son salaire.

VOTRE CHAT PEUT HEUREUSEMENT RESTER

Autre classique des contrats de location : la mention « animaux interdits ». Elle est, en principe, sans effet. Cette interdiction vient de l'article 10 de la loi du 9 juillet 1970. Une clause interdisant la détention d'un animal familier dans un logement est réputée non écrite. Le locataire reste évidemment responsable des dégâts ou des troubles de jouissance causés par son compagnon. Le texte permet également au contrat d'interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie des chiens dangereux. Médor peut donc emménager. Il n'obtient pas pour autant un droit à aboyer sous les fenêtres des voisins à trois heures du matin.

« INTERDICTION D'HÉBERGER QUELQU'UN » : NON !

Le logement loué constitue le domicile du locataire. Le propriétaire ne peut donc pas insérer une clause lui interdisant d'héberger des personnes qui ne vivent pas habituellement avec lui. Recevoir un ami quelques jours, héberger ponctuellement un enfant majeur ou accueillir un proche n'a donc pas à être soumis à l'autorisation préalable du bailleur. Attention cependant à ne pas confondre hébergement et sous-location. Le locataire ne peut en principe pas sous-louer son logement sans l'accord écrit du propriétaire. Héberger gratuitement quelqu'un et lui louer une chambre moyennant paiement ne sont pas juridiquement la même chose.

LA RÉSILIATION DU BAIL EST ENCADRÉE

Le propriétaire ne peut pas dresser dans le contrat sa liste personnelle de fautes entraînant automatiquement la fin du bail. La loi encadre strictement les motifs pouvant faire l'objet d'une clause résolutoire, c'est-à-dire d'une clause permettant, sous certaines conditions, d'obtenir la résiliation du bail. Elle peut notamment concerner le non-paiement du loyer ou des charges, le non-versement du dépôt de garantie, l'absence d'assurance des risques locatifs ou certains troubles de voisinage établis par une décision de justice devenue définitive.

SCI FAMILIALE
3 règles d'or



Acheter une maison de famille, gérer plusieurs biens ou préparer leur transmission : la SCI familiale peut se révéler particulièrement pratique. À condition de ne pas la créer simplement parce que « tout le monde dit que c'est mieux ». Une SCI reste une société, avec des règles, des responsabilités…
Voici 3 principes à suivre avant de se lancer.

par Stéphanie Swiklinski

Consultez votre notaire avant plutôt qu'après

Avant sa constitution, votre notaire peut étudier le projet familial, le régime matrimonial des futurs associés, les biens concernés, les objectifs de transmission et les conséquences juridiques et fiscales du montage. Il pourra alors vous conseiller de manière opportune et créer une SCI sur-mesure.

Règle n°1 : savoir pourquoi vous créez une SCI

Avant de chercher un nom à la société, une première question mérite toute votre attention : quel est son objectif ? En effet, une SCI peut être constituée, par exemple, pour permettre à plusieurs membres d'une même famille de détenir et gérer ensemble un patrimoine immobilier.
Elle peut représenter également une alternative à l'indivision : chaque associé détient alors des parts de la société. C'est dans ce cas la SCI qui est propriétaire du bien. Elle peut aussi faciliter une transmission progressive. Des parents peuvent, par exemple, donner au fil du temps des parts sociales à leurs enfants, en utilisant les abattements applicables aux donations. La SCI offre aussi la possibilité de dissocier usufruit et nue-propriété des parts dans le cadre d'une stratégie de transmission. Mais le montage pertinent ne sera pas le même selon que l'objectif est d'acheter une résidence secondaire entre parents et enfants, de constituer un patrimoine locatif ou d'en préparer la transmission. La SCI doit répondre avant toute chose à un projet familial précis, et non l'inverse.
Autre principe à ne pas oublier : une SCI doit compter au moins deux associés. Et qui dit associés dit décisions à prendre ensemble. Mieux vaut donc se demander dès le départ qui participera au projet, dans quelles proportions et avec quels moyens financiers. Le déjeuner en famille du dimanche n'est pas toujours le meilleur endroit pour découvrir que personne n'avait la même vision du projet !

Règle n°2 : rédigez les statuts avec soin

Les statuts d'une SCI sont un véritable mode d'emploi. Ils définissent notamment la répartition du capital, les pouvoirs du gérant, les modalités de prise de décision ou encore les conditions dans lesquelles des parts pourront être cédées. Ces clauses sont particulièrement importantes dans une SCI familiale. Qui pourra décider de réaliser des travaux ? Faut-il l'accord de tous pour vendre un immeuble ? Que se passe-t-il si un enfant souhaite céder ses parts ? Le conjoint d'un associé pourra-t-il entrer dans la société ? La loi prévoit, par principe, que la cession de parts d'une société civile est soumise à l'agrément de tous les associés, mais les statuts peuvent aménager cette règle dans certaines limites. Ils fixent également l'organisation de la gérance. D'où l'intérêt de statuts faits par votre notaire plutôt qu'un modèle téléchargé et rempli entre deux clics. Quelques lignes bien pensées au départ peuvent éviter beaucoup de discussions.

Règle n°3 : faire ses calculs avant de signer

Le choix du régime fiscal de votre future SCI doit être étudié avec la plus grande attention : IR ou IS ? Une SCI exerçant une activité civile de location nue relève généralement de l'impôt sur le revenu : les associés sont alors imposés sur leur quote-part de revenus fonciers. Une SCI peut toutefois relever ou opter pour l'impôt sur les sociétés, avec des conséquences très différentes pendant la détention du patrimoine et surtout lors de sa revente.
Le choix mérite donc d'être réfléchi à long terme. À l'impôt sur le revenu, par exemple, la vente occasionnelle d'un immeuble par la SCI relève en principe du régime des plus-values immobilières des particuliers, avec les abattements liés à la durée de détention. Il faut aussi regarder au-delà de l'impôt : financement de l'acquisition, montant et répartition des apports, éventuels comptes courants d'associés, travaux futurs, revenus attendus, transmission des parts…



Remariage

Les bons choix pour une nouvelle vie

Se remarier, c'est repartir à deux… mais rarement de zéro. Enfants d'une première union, logement, épargne, patrimoine : mieux vaut anticiper pour protéger son nouveau conjoint sans fragiliser les droits de ses enfants.

par Stéphanie Swiklinski

Un second mariage réunit souvent deux histoires patrimoniales déjà bien remplies. Chacun peut arriver avec ses biens, ses économies, parfois son logement, et surtout ses enfants. Or, le mariage crée de nouveaux droits entre les époux qui peuvent modifier l'équilibre familial au moment d'une succession. Avant de dire « oui », quelques questions méritent donc d'être posées. Un passage chez le notaire permet d'y voir plus clair et de choisir les solutions adaptées à votre situation.

AVANT DE SE REMARIER

Faire l'inventaire de sa situation

Avant de choisir les fleurs ou le menu, il peut être utile de parler patrimoine et de se poser les bonnes questions. Qui possède la maison ? L'un des futurs époux a-t-il déjà des enfants ? Existe-t-il des biens reçus par héritage ? Le couple souhaite-t-il acheter ensemble ? Que se passe-t-il si l'un des deux décède ? Ces questions peuvent sembler bien éloignées du romantisme d'un mariage. Pourtant, dans une famille recomposée, elles sont essentielles.

Ainsi, si les futurs époux ne signent aucun contrat, ils seront automatiquement soumis au régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Chacun conserve les biens qu'il possédait avant le mariage ainsi que ceux qu'il reçoit ensuite par donation ou succession. En revanche, les biens achetés pendant le mariage avec les revenus du couple sont, en principe, communs. Attention donc au régime de la communauté concernant en particulier les comptes bancaires et placements.

Exemple : Jean a deux enfants d'une première union et se remarie avec Sophie. Sous le régime de la communauté, les sommes déposées sur leurs comptes bancaires sont en principe présumées communes lorsqu'elles proviennent des revenus du couple, même si le compte est ouvert au seul nom de Jean ou de Sophie. Au décès de Jean, il faut donc déterminer quelle part des sommes lui appartenait réellement avant de régler sa succession. En cas de mésentente, ses enfants peuvent demander que l'origine de certains fonds soit vérifiée, ce qui peut créer des tensions avec Sophie. Avec un régime de séparation de biens, les patrimoines restent plus clairement distincts, ce qui facilite généralement le règlement de la succession.

Il n'existe donc pas un régime idéal pour toutes les familles recomposées. Le bon choix dépend de ce que chacun possède déjà, de ses enfants, de ses projets et de ce que le couple souhaite construire ensemble. Un rendez-vous chez votre notaire permettra de faire le point sur la situation.

PRÉCISION : ENFANT DU PREMIER LIT ET SUCCESSION

Un enfant né d'une première union a exactement les mêmes droits successoraux dans la succession de son parent qu'un enfant commun au nouveau couple.



« SE REMARIER, C'EST CONSTRUIRE UNE NOUVELLE FAMILLE. ANTICIPER PERMET DE PROTÉGER SON CONJOINT SANS OUBLIER SES ENFANTS. »

ALORS, LE MAIRE OU LE NOTAIRE EN PREMIER ?

Le maire reste évidemment indispensable pour se marier. Mais dans une famille recomposée, un passage chez le notaire avant la cérémonie peut éviter bien des difficultés par la suite. Il ne s'agit pas nécessairement de mettre en place un montage compliqué. Le régime légal peut parfaitement convenir. Une donation entre époux peut suffire. Dans d'autres cas, un contrat de mariage, une assurance-vie ou un testament seront utiles. L'essentiel est surtout de savoir ce que prévoit la loi et de décider si cela correspond réellement à ce que l'on souhaite.

PROTÉGER SON CONJOINT

Sans léser ses enfants

C'est souvent là que les choses se compliquent un peu…

Prenons Marc, père de deux enfants issus d'une première union, qui se remarie avec Isabelle. Si Marc décède sans avoir pris de disposition particulière, Isabelle recevra un quart de sa succession en

…/

.../

pleine propriété. Le reste reviendra aux enfants. Le mariage protège donc bien le conjoint, mais pas nécessairement autant que le couple le souhaiterait.

La donation entre époux, également appelée donation au dernier vivant, peut permettre d'aller plus loin. Elle offre ainsi au conjoint survivant plusieurs options : recevoir une part plus importante en pleine propriété ou bénéficier de l'usufruit de tout ou partie du patrimoine. L'usufruit est particulièrement intéressant dans une famille recomposée. Le conjoint peut, par exemple, continuer à utiliser un bien ou percevoir les loyers s'il est loué, tandis que les enfants en détiennent la nue-propriété. Au décès du conjoint survivant, ils en récupèrent la pleine propriété. Cette solution permet donc souvent de concilier deux objectifs : protéger le conjoint aujourd'hui et préserver les droits des enfants pour demain.

Vous l'aurez compris, un remariage ne fait évidemment pas disparaître les droits des enfants ! Tous les enfants du défunt ont les mêmes droits dans sa succession, qu'ils soient nés d'une première union ou du nouveau couple. Une partie du patrimoine de leur parent leur est obligatoirement réservée.

LE LOGEMENT

Sécuriser celui qui reste

Dans beaucoup de familles, c'est la question la plus importante : *« Si je disparais, mon conjoint pourra-t-il continuer à vivre ici ? »*.

Le mariage offre déjà une première protection. Si le conjoint survivant occupait le logement comme résidence principale au moment du décès, il peut bénéficier pendant un an de la jouissance gratuite du logement et du mobilier qui le garnit, lorsque celui-ci appartenait aux époux ou dépend de la succession. Si le couple était locataire, les loyers peuvent être remboursés par la succession pendant cette même période. Ce droit temporaire au logement est automatique.

Passé ce délai, le conjoint survivant peut également, sous certaines conditions, bénéficier d'un droit viager au logement, c'est-à-dire continuer à y habiter jusqu'à son décès. Pour cela, le logement doit notamment appartenir aux époux ou dépendre entièrement de la succession, et le conjoint doit manifester sa volonté d'en bénéficier dans l'année suivant le décès. Ce droit peut toutefois avoir été écarté par le défunt avec un testament authentique.

Ces protections légales ne répondent cependant pas à toutes les situations. Lorsqu'un logement appartient à l'un des époux et que celui-ci souhaite garantir à son conjoint la possibilité d'y rester tout en préservant les droits de ses enfants, d'autres solutions peuvent être envisagées.
L'usufruit peut notamment apporter une réponse. Le conjoint conserve l'usage du logement, tandis que les enfants en reçoivent la nue-propriété. À terme, ils en récupèrent la pleine propriété.

Exemple : Paul est seul propriétaire de la maison où il vit avec Anne, sa seconde épouse. Il souhaite qu'Anne puisse y rester toute sa vie, mais veut que ses deux enfants récupèrent ensuite la maison. En prévoyant l'usufruit pour Anne et la nue-propriété pour les enfants, il peut concilier ces deux objectifs.

À SAVOIR

Contrairement au droit temporaire au logement d'un an, qui est automatique et ne peut pas être supprimé, le droit viager peut être écarté par le défunt.
Pour cela, il doit l'avoir prévu dans un testament authentique établi devant notaire dans les formes prévues par la loi.



DONATION, ASSURANCE-VIE, TESTAMENT

Compléter la protection après un remariage

Un remariage change les équilibres familiaux. Il faut désormais tenir compte à la fois du nouveau conjoint, des enfants d'une première union et, parfois, des enfants communs. Le contrat de mariage et la donation entre époux ne sont donc pas les seuls outils permettant d'organiser cette nouvelle situation.
Une donation-partage peut notamment aider à sécuriser la transmission aux enfants d'une première union. Elle per-



met d'organiser de son vivant la répartition d'une partie de son patrimoine et de clarifier ce que chacun recevra. Cela peut être particulièrement utile lorsque certains enfants ont déjà bénéficié d'une aide importante avant le remariage ou lorsque le parent souhaite leur réserver certains biens.

L'assurance-vie peut, de son côté, servir à renforcer la protection du nouveau conjoint sans nécessairement modifier la destination du reste du patrimoine. Un parent peut ainsi souhaiter transmettre ses biens immobiliers à ses enfants tout en prévoyant un capital pour son époux ou son épouse afin de lui assurer davantage de sécurité financière.

Le remariage est également le bon moment pour relire les clauses bénéficiaires de ses anciens contrats d'assurance-vie. Une désignation rédigée avant un divorce ou une nouvelle union peut ne plus du tout correspondre à la situation familiale actuelle !

Enfin, le testament permet d'adapter ses dernières volontés à cette nouvelle famille.
Il peut compléter les autres dispositions prises en faveur du conjoint ou préciser la transmission de certains biens, toujours dans le respect de la réserve héréditaire des enfants. Là encore, un testament ancien mérite d'être revu après un remariage.

LE BON RÉFLEXE

Un remariage est souvent l'occasion de relire les documents déjà en place : contrat de mariage, testament, clause bénéficiaire d'assurance-vie, donations antérieures…
Une disposition parfaitement adaptée il y a dix ans peut ne plus du tout correspondre à la nouvelle situation familiale.

Exemple : Isabelle se remarie avec Laurent et a deux enfants d'une première union.

Elle souhaite que sa maison revienne à ses enfants, mais veut également que Laurent dispose d'un capital s'il lui survit. Une assurance-vie peut contribuer à protéger son nouveau conjoint, tandis qu'une donation-partage ou un testament peuvent aider à organiser plus clairement la transmission de son patrimoine à ses enfants.

« UN TESTAMENT ANCIEN MÉRITE D'ÊTRE REVU ET ADAPTÉ À LA NOUVELLE SITUATION, EN CAS DE REMARIAGE »

DONS ET LEGS
Pour faire vivre ses valeurs

Transmettre son patrimoine, c'est généralement penser d'abord à ses proches. Mais il est aussi possible de réserver une place à une association ou à une fondation dont on partage les valeurs. Un don effectué aujourd'hui ou un legs prévu dans un testament peut contribuer très concrètement à faire vivre une cause dans la durée. Pensez-y !

par Stéphanie Swiklinski

LE SAVIEZ -VOUS ?

Un testament n'est pas figé ! Vous pouvez le modifier ou le révoquer à tout moment, tant que vous êtes en capacité de le faire.

DONNER DE SON VIVANT
Pour agir dès aujourd'hui

Soutenir une association ne suppose pas nécessairement de disposer d'un patrimoine important. Un don peut prendre la forme d'une somme d'argent versée ponctuellement ou régulièrement. Dans d'autres situations, il peut également porter sur un bien. L'intérêt est immédiat. Le donateur voit alors son geste contribuer aux actions menées par l'organisme choisi. Financer la recherche, accompagner des personnes fragiles, protéger l'environnement ou encore préserver le patrimoine… chacun peut soutenir la cause qui lui ressemble.

Ce geste de générosité peut par ailleurs bénéficier d'une fiscalité avantageuse. Ainsi, lorsqu'il est effectué au profit d'un organisme éligible, le don ouvre généralement droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 66 % des sommes versées, dans la limite de 20 % du revenu imposable. Pour certains organismes venant notamment en aide aux personnes en difficulté ou aux victimes de violence, cette réduction peut atteindre 75 %, dans une limite spécifique. Par exemple, un don de 100 € ouvrant droit à la réduction de 66 % représente, après avantage fiscal, un effort de 34 € pour le donateur.

Avis D'EXPERT

Jessica Bosselut
Chargée de communication

CHIENS GUIDES D'AVEUGLES CENTRE-OUEST

Les Chiens Guides d'Aveugles du Centre Ouest : *une cause à laquelle on croit*

Que permet de financer un don ou un legs à l'association Les Chiens Guides d'Aveugles du Centre Ouest ?
Un don ou un legs permet de soutenir concrètement l'ensemble de notre mission : accueillir les futurs chiens guides, assurer leur éducation et leur suivi, puis les remettre gratuitement aux personnes aveugles ou malvoyantes que nous accompagnons.
Pour chaque chien guide remis, il y a un parcours de deux ans mobilisant de nombreux acteurs : familles d'accueil, éducateurs, professionnels et bénévoles. Les dons et les legs contribuent ainsi à financer l'alimentation, les soins vétérinaires, l'éducation des chiens, mais aussi l'accompagnement des bénéficiaires et le suivi des équipes maître-chien dans la durée. Chaque soutien participe donc à un objectif très concret : permettre à une personne déficiente visuelle de gagner en autonomie, en sécurité et en liberté dans ses déplacements.

Pourquoi les legs sont-ils importants pour assurer la pérennité de vos missions ?
Les legs ont une importance particulière parce qu'ils nous permettent d'inscrire notre action dans le temps. Former un chien guide et accompagner une personne déficiente visuelle demandent des moyens importants, mais surtout une capacité à nous projeter sur plusieurs années. Grâce aux personnes qui choisissent de transmettre tout ou partie de leur patrimoine à notre association, nous pouvons envisager l'avenir avec davantage de sérénité, poursuivre nos missions et préparer celles de demain. Ces ressources peuvent également nous permettre d'investir dans nos infrastructures, de développer nos capacités d'éducation et, à terme, d'accompagner davantage de personnes.
Un legs est donc bien plus qu'un soutien financier : c'est une manière de prolonger ses valeurs et de transmettre davantage d'autonomie et de liberté.

Que diriez-vous à une personne qui souhaite transmettre une partie de son patrimoine à une association, mais qui hésite encore à franchir le pas ?
Je lui dirais, avant tout, de prendre le temps de réfléchir et de s'informer. Faire un legs est une décision personnelle, qui doit correspondre à ses convictions, à son histoire. Il n'est pas nécessaire de léguer l'ensemble de son patrimoine pour avoir un impact. Transmettre une partie de ses biens peut déjà contribuer de façon très importante à la poursuite de nos missions, tout en préservant naturellement les droits de ses proches.
Et surtout, derrière un legs, il y a quelque chose qui dépasse sa valeur matérielle. Il y a la volonté de faire vivre, après soi, une cause à laquelle on croit. Pour notre association, cela signifie permettre à de futurs chiens guides d'être éduqués et, demain, à des personnes aveugles ou malvoyantes de retrouver davantage d'autonomie dans leur vie quotidienne. C'est une transmission porteuse de sens dont les effets peuvent se faire sentir pendant de nombreuses années.

Propos recueillis le 19/10/2026

FAIRE UN LEGS

Pour prolonger son engagement

Le legs fonctionne différemment du don. Il ne prend effet qu'au décès de la personne et doit être impérativement prévu dans un testament. Il permet de transmettre à une association ou à une fondation tout ou partie de son patrimoine, dans le respect des droits des héritiers réservataires lorsqu'il en existe.

Il existe trois formes de legs, selon ce que l'on souhaite transmettre. Le legs universel consiste à désigner un bénéficiaire appelé à recueillir l'ensemble de sa succession. Le legs à titre universel porte sur une fraction du patrimoine (par exemple un tiers de ses biens) ou sur une catégorie de biens, comme l'ensemble de ses biens immobiliers. Enfin, le legs particulier concerne un bien précisément identifié ou une somme d'argent déterminée : une maison, un appartement, un portefeuille de titres ou encore 10 000 € destinés à financer les actions d'une association.

Cette souplesse permet à chacun d'adapter son geste à sa situation familiale et patrimoniale. Il n'est donc pas nécessaire de posséder une fortune pour envisager un legs. On peut, par exemple, décider de laisser une somme à une association tout en transmettant l'essentiel de ses biens à ses proches.

Autre avantage : un testament peut être modifié ou révoqué à tout moment, tant que son auteur est en capacité de le faire. Les volontés peuvent ainsi évoluer au fil des années, en fonction des événements familiaux ou des engagements personnels.

Ce qui compte est avant tout la volonté de consacrer une partie de ce que l'on laisse derrière soi à une cause que l'on souhaite continuer à soutenir.

UNE FISCALITÉ

Pour favoriser les legs

Le régime fiscal peut également rendre le legs particulièrement intéressant. Certaines associations et fondations peuvent recevoir des donations et des legs en exonération de droits de mutation à titre gratuit. C'est notamment le cas, sous les conditions prévues par la loi, d'organismes reconnus d'utilité publique ou intervenant dans certains domaines d'intérêt général. Autrement dit, lorsque l'exonération s'applique, la somme ou le bien légué peut revenir à l'organisme bénéficiaire sans être diminué des droits de succession qui pourraient peser sur une transmission à certains autres bénéficiaires.

Par exemple, un legs de 20 000 € exonéré de droits permet à l'association de recevoir 20 000 €, sous réserve des éventuels frais liés au règlement de la succession, à condition que l'association soit reconnue d'utilité publique.

Toutes les associations ne disposent toutefois pas des mêmes droits. Avant de prévoir un legs, mieux vaut donc vérifier que l'organisme choisi est habilité à le recevoir et connaître précisément son régime fiscal. En effet, toutes les associations ne disposent toutefois pas des mêmes droits. Si les associations reconnues d'utilité publique peuvent recevoir des legs, cette possibilité est également ouverte à certaines associations d'intérêt général déclarées depuis au moins trois ans, notamment dans les domaines humanitaire, social, culturel ou environnemental.

À SAVOIR

Pour les dons, le régime de droit commun est bien de 66 %, tandis que le taux de 75 % s'applique à certaines catégories d'organismes et sous plafond. En 2026, le plafond spécifique pour les organismes d'aide aux personnes en difficulté ou aux victimes de violence est de 2 000 €.





Comment alors s'assurer que l'organisme choisi est bien habilité ? Le plus simple est de prendre directement contact avec l'association pour lui demander confirmation de sa capacité à recevoir des legs. Il est également possible de consulter ses statuts et de vérifier son éventuelle reconnaissance d'utilité publique. En cas de doute, le notaire pourra effectuer les vérifications nécessaires avant la rédaction du testament.

Attention également à la fiscalité : être autorisé à recevoir un legs ne signifie pas automatiquement être exonéré de droits de succession. Le régime fiscal dépend du statut et de l'activité de l'organisme bénéficiaire.

UNE PLACE
Pour les associations dans votre transmission

Préparer sa succession ne se résume pas à répartir des biens entre ses différents héritiers. C'est aussi décider de ce que l'on souhaite transmettre au sens large.

Pour certains, ce sera aider la recherche médicale parce qu'une maladie a marqué leur entourage. Pour d'autres, soutenir une association de protection de l'environnement, venir en aide aux plus fragiles ou défendre le patrimoine. Prévoir une association parmi ses bénéficiaires permet ainsi de faire perdurer un engagement au-delà de sa propre vie. Il n'est donc pas nécessaire d'opposer générosité et transmission familiale. En présence d'héritiers réservataires, une partie du patrimoine leur revient obligatoirement. C'est sur la quotité disponible, c'est-à-dire la fraction restant librement transmissible, qu'un legs à une association peut notamment être envisagé.

Transmettre aussi ses valeurs

Pour les associations, les dons et legs constituent une ressource précieuse. Penser à elles au moment d'organiser son patrimoine, c'est finalement donner un autre sens à la transmission : ce que l'on laisse à ses proches raconte une histoire familiale ; ce que l'on choisit de laisser à une cause raconte aussi les valeurs auxquelles on tient.

EN PARLER À SON NOTAIRE
Pour anticiper et se faire conseiller

Quelle association désigner exactement ? Peut-elle recevoir le bien envisagé ? Quelle part de son patrimoine peut-on lui transmettre sans porter atteinte aux droits de ses héritiers ? Comment rédiger son testament pour éviter toute ambiguïté ? Autant de questions qu'il vaut mieux anticiper.

Votre notaire est un interlocuteur privilégié pour vous accompagner dans cette démarche. Il peut vérifier la faisabilité de votre projet, vous conseiller sur la rédaction de vos volontés et s'assurer que l'organisme bénéficiaire est bien habilité à recevoir le don ou le legs prévu. Son rôle consiste également à vous aider à choisir la formule la mieux adaptée à votre situation personnelle et familiale. Par exemple, si vous souhaitez léguer un appartement à une association tout en préservant les intérêts de vos enfants, il pourra vous préciser les règles à respecter et les conséquences de votre choix sur la répartition de votre succession.

La rédaction du testament mérite une attention particulière. Une désignation imprécise de l'association ou une formulation ambiguë peut compliquer le règlement de la succession. Le notaire veille donc à ce que vos intentions soient exprimées clairement et puissent être respectées le moment venu.

Enfin, il est possible de revoir ses dispositions au fil du temps. Un changement dans la composition de la famille, une évolution du patrimoine ou simplement de nouvelles priorités peuvent conduire à modifier son testament. L'essentiel est de pouvoir transmettre en toute sérénité, avec la certitude d'avoir concilié protection de ses proches et soutien à une cause qui vous tient à cœur.

TRANSMETTRE LE GOÛT DE DONNER
Un héritage qui dépasse les biens matériels

Transmettre, ce n'est pas seulement laisser une maison, des économies ou des souvenirs. C'est aussi partager des convictions, des engagements et une certaine idée de la solidarité.

Faire connaître à ses enfants ou petits-enfants les associations que l'on soutient peut être une manière de les sensibiliser à des causes qui nous sont chères. Pourquoi ne pas les associer à une action solidaire, leur faire découvrir le travail des bénévoles ou leur expliquer les raisons d'un engagement personnel…

Ces échanges permettent parfois de créer un véritable lien entre les générations. Les causes défendues ne seront pas nécessairement les mêmes, mais l'envie d'agir pour les autres peut, elle aussi, se transmettre. Et si le plus bel héritage était finalement de donner à ses proches l'envie de faire le bien autour d'eux ?

VOTRE BIEN LE PLUS PRÉCIEUX N'EST PAS SEULEMENT DE LA PIERRE

UN GESTE PATRIMONIAL QUI A DU SENS

Feuilleter une revue immobilière, c'est souvent imaginer un nouveau départ ou veiller à l'avenir d'un patrimoine constitué. Mais la pierre n'est pas qu'un investissement : elle peut aussi devenir un formidable vecteur de solidarité. L'Armée du Salut agit sur le terrain à travers sa Fondation, au sein de plus de 200 établissements et services sociaux et médico-sociaux, et sa Congrégation, fidèle à sa mission spirituelle, présente dans 23 postes. De la protection de l'enfance à l'accompagnement du grand âge, la mission reste la même : transformer des vies grâce à la générosité de ses bienfaiteurs.

UNE INSTITUTION RECONNUE ET TRANSPARENTE

Créée il y a plus de 150 ans, l'Armée du Salut est présente en France depuis 1881. **Sa Fondation est reconnue d'utilité publique** et labellisée IDEAS, gage de bonne gouvernance et de gestion financière rigoureuse.
Ses comptes sont contrôlés chaque année par un commissaire aux comptes. Chaque legs est affecté dans le respect de la volonté de son auteur.

UN ACCOMPAGNEMENT DE VIE, BIEN AU-DELÀ D'UNE SIGNATURE

Au sein de l'Armée du Salut, le service relation testateurs ne réduit jamais la transmission à un simple paraphe. Comme l'explique Jérôme Delaunay, directeur du service : « ***Notre priorité est d'écouter, d'informer et de conseiller avec bienveillance. Choisir de transmettre son patrimoine est une marque de confiance inestimable. Chaque parcours est unique et notre engagement s'inscrit dans la durée.*** »
Conseils juridiques et renseignements, déplacements à domicile dans toute la France : l'équipe noue une relation attentive, en lien avec le notaire.



© Marc Hoare

L'HISTOIRE DE MADAME P. : UNE MAISON À TRANSMETTRE

Madame P. soutenait l'Armée du Salut depuis 1994, comme ses parents avant elle. Tous deux enseignants, ils nourrissaient depuis longtemps le projet de nous léguer leur patrimoine, mais le temps leur a manqué : ils sont décédés la même année, en 2019, sans avoir pris leurs dispositions. En septembre de cette année-là, leur fille, âgée d'une cinquantaine d'années et gravement malade, nous contacte : elle souhaite que ce projet aboutisse.

Elle connaît bien l'Armée du Salut. Jeune étudiante en classe préparatoire vétérinaire, elle avait été hébergée à la *Cité de Refuge*, à Paris. Son vœu est précis : la maison de Saint-Malo qu'elle souhaite léguer doit être conservée et pouvoir servir à l'Armée du Salut. Sa proximité avec l'établissement des Enfants de Rochebonne (ci-dessus) permet de garantir l'acceptation du legs et la préservation du bien. Nous lui avons rendu visite à deux reprises pour affiner son projet avec elle et l'aider à le formaliser. Madame P., rassurée, nous a quittés peu de temps après.

→ *À découvrir dans notre prochain numéro : « Que devient la maison de Madame P. ? » : la suite de son histoire, et ce que son geste rend possible aujourd'hui.*

UNE QUESTION, UN CONSEIL EN TOUTE CONFIDENTIALITÉ



Legs par testament (exonéré de droits de succession), assurance-vie ou donation : anticipez sereinement vos démarches. Brochure d'information gratuite et sans engagement sur demande.

Appelez Lucie Adenot au 0 805 624 624
www.transmettre.armeedusalut.fr

Armée du Salut - 60, rue des Frères Flavien - 75976 Paris cedex 20

DONS ET LEGS : COMMENT ÇA MARCHE ?

Donner aujourd'hui ou léguer demain, deux façons de soutenir une cause qui nous est chère et que nous pouvons organiser à hauteur de nos possibilités et de nos souhaits.

LE DON
DONNER AUJOURD'HUI

LE PRINCIPE

- Une somme d'argent ou un bien, versé en une fois ou régulièrement.
- Effet immédiat : l'association l'utilise tout de suite.
- L'organisme remet un reçu fiscal au donateur.

L'AVANTAGE FISCAL

66 % du don déduit de l'impôt sur le revenu, dans la limite de 20 % du revenu imposable (excédent reportable sur 5 ans).

75 % pour l'aide aux personnes en difficulté ou aux victimes de violences conjugales, jusqu'à 2 000 € de dons.

75 % du don déduit de l'IFI, dans la limite de 50 000 € par an.

UN DON DE 100 €, COMBIEN ÇA COÛTE VRAIMENT ?

66 € pris en charge par l'impôt — **34 €** de coût réel

BON À SAVOIR !

- Dès la mi-janvier, le fisc verse une avance de 60 % de la réduction, calculée sur les dons de l'année précédente.
- C'est une réduction, pas un crédit d'impôt : sans impôt à payer, pas d'avantage.
- Au-delà de 20 % du revenu imposable, l'excédent de dons est reporté sur les 5 années suivantes.
- Dons aux organismes d'aide aux personnes en difficulté (case 7UD) : 75 % de réduction jusqu'à 2 000 €, soit un coût réel de 25 € pour 100 € donnés.

La réduction d'impôt suppose d'être imposable et de donner à un organisme éligible.

LE LEGS
TRANSMETTRE DEMAIN

LE PRINCIPE

- Prévu dans un testament, il prend effet au décès.
- Révocable : on peut le modifier ou l'annuler à tout moment.
- Une somme, un bien immobilier, des titres ou une part du patrimoine.

3 TYPES DE LEGS

UNIVERSEL	À TITRE UNIVERSEL	PARTICULIER
Tout le patrimoine, ou ce qui reste après les autres legs	Une part : un tiers des biens, tous les immeubles…	Un bien précis : appartement, somme, titres

CE QUE L'ON PEUT LÉGUER LIBREMENT

1/2	1/3	1/4	3/4
1 enfant	2 enfants	3 enfants et +	sans enfant avec conjoint

DROITS DE SUCCESSION SUR UN LEGS

0 % Association ou fondation habilitée

60 % Bénéficiaire sans lien de parenté

L'organisme habilité reçoit le legs sans être amputé de droits

Exonération réservée aux organismes remplissant les conditions légales (reconnus d'utilité publique et œuvrant notamment pour l'assistance, la recherche, la culture, l'environnement ou les animaux).

PRÉVOIR UN LEGS EN 4 ÉTAPES

1. **Choisir** l'association ou la fondation à soutenir
2. **Vérifier** avec son notaire qu'elle peut recevoir le legs
3. **Rédiger** son testament, seul ou devant notaire
4. **L'enregistrer** au Fichier central des dernières volontés

VOTRE GÉNÉROSITÉ EN CHIFFRES

5,4 Md€	47 %	336 €	1,3 Md€
Donnés chaque année par des particuliers	Des Français ont fait un don en 2025	De don moyen par donateur en 2025	De legs, donations, assurances vie aux associations

Donner ou léguer, c'est faire vivre ses valeurs…

Sources : France générosités, Panorama national des générosités 2024 (données 2022) · Baromètre de la solidarité Ipsos BVA / Fondation d'Auteuil, 2026

LEGS / DONATIONS ASSURANCE-VIE



La vie de Sophie et Chloé s'était arrêtée sur ce banc.

Grâce au legs de Martine, aujourd'hui, elles n'y dorment plus.

350 000 personnes, dont 3 000 enfants habitent aujourd'hui dans la rue. Comme Martine, grâce à votre legs à Emmaüs Solidarité, offrez aux plus démunis un nouveau départ et bâtissez, à nos côtés, un monde sans exclusion.

EMMAÜS Solidarité
de la rue à la vie !

Don en Confiance
VOTRE DON, NOTRE ENGAGEMENT

Pour en savoir plus, rendez-vous sur emmaus-solidarite.org ou flashez ce QR code

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

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

☐ M. ☐ Mme Nom : Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Téléphone : Courriel : @

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



Pour tous renseignements, contactez
Maria BAPTISTA resposable libéralités
Mail : mbaptistalemoine@emmaus.asso.fr
Tél. : 07 66 53 83 87

TIMBRES DE COLLECTION

De l'or en papier qui « envoie »



Rareté, singularité, le timbre pèse d'autant plus lourd dans une collection qu'il n'affiche aucun stigmate lié à son expédition. À tel point qu'il peut servir de monnaie d'échange avec les amateurs, philatélistes ou numismates, qui l'achètent à prix d'or.

par Christophe Raffaillac

Auriez-vous pensé que l'émission de timbres puisse s'apparenter à une mise en action de la planche à billets… En effet, certains de ces petits papiers s'échangent pour pas mal de monnaie. À l'instar d'un exemplaire du « franc vermillon » dont la valeur d'adjudication a atteint 924 000 € ! Certes, tous les timbres ne peuvent atteindre un tel montant. Bien négociés, ils envoient cependant quelques paquets d'euros à leur propriétaire. Ces derniers n'imaginaient pas détenir un tel trésor avant de se rapprocher d'un numismate qui rachète aussi ces « pièces » de collection.

Succession

Une collection de valeur ne rentre pas dans le forfait mobilier de 5 %. Il faut l'inventorier et l'estimer, d'où l'intérêt de se rapprocher du notaire.

VIGNETTE

Savoir repérer un timbre de valeur ?

Leur histoire ne leur permet pas toujours de se présenter sous leur côté le plus flatteur, mais les timbres de collection affichent une belle valeur. Pour repérer et évaluer ces pièces, il faut examiner leur rareté, leur ancienneté et leur état de conservation à l'aide de critères précis et de catalogues de référence.

Il convient de distinguer les timbres datant d'avant 1900 de ceux plus contemporains. Les plus anciens doivent présenter des marges intactes et être imprimés sur un papier suffisamment épais pour prétendre au statut d'objet de collection. Quant aux pièces plus récentes du 20e siècle, si elles présentent une dentelure parfaite, une face à coller intacte et une impression sans oblitération, elles affichent tous les indices parfaits pour être bien cotées.

Outre ces caractéristiques, des ouvrages spécialisés comme le catalogue Yvert et Tellier servent à identifier les numéros de timbre, à repérer les erreurs d'impression et à s'informer des cotes indicatives.
Dans tous les cas, l'avis d'un expert en philatélie s'impose pour expertiser des timbres rares ou à la valeur plus incertaine afin d'obtenir un certificat d'authenticité. Prenons l'exemple du timbre Cérès de 20 centimes noir datant de 1849 et imprimé à des millions d'exemplaires. Sa valeur marchande se situe généralement entre 10 € et 30 € s'il présente une qualité courante (marges courtes ou un peu touchées), mais un exemplaire parfait avec sa gomme d'origine intacte peut voir son cour s'envoler à plusieurs milliers d'euros lors de ventes aux enchères spécialisées.

RECETTE

Bien négocier son or papier…

Riches de belles pièces rangées dans leur pochette, les collectionneurs procèdent à des échanges ou acquisition. Pour mettre en œuvre cette transaction, il leur faut parfois se séparer de quelques timbres au profit d'autres plus prestigieux qui vont venir enrichir leur collection.
Cette opération réclame un peu de préparation avant de passer à la négociation. Il s'agit de repérer les timbres les plus rares dont il ne faut surtout pas se déposséder. Pour les autres, un classement par pays d'origine et par année s'impose. Par exemple, il s'agit d'identifier les timbres émis avant 1900 car ils présentent les plus fortes cotes, et constituent un vrai levier de négociation auprès des professionnels ou des commissaires-priseurs.
Pour cerner leur valeur, il faut consulter la cote sur le catalogue Yvert et Tellier qui fait référence. Cependant, ce prix correspond à un maximum théorique, car dans les faits un lot de timbres courants se vend entre 10 % et 25 % de sa cote. Les pièces d'exception conservent un pourcentage bien plus élevé. Au moment de vendre, il s'avère préférable de produire un certificat d'authenticité car l'avis d'un expert ferme la porte aux négociations agressives. Aussi, bien des numismates, experts dans les pièces de monnaie de valeur, en profitent pour élargir leur champ de compétence à l'évaluation de timbres, et interviennent aussi pour des rachats de collections.

NOUVELLE POCHETTE

Raisons de racheter des timbres !

Si le timbre souffre de la concurrence du courrier électronique, cela vaut pour les émissions actuelles. Cependant, il reste des pièces avec un bon potentiel de valorisation si l'on s'intéresse aux timbres de qualité reconnus au titre de support d'investissement.
En effet, la période classique caractérisée par des émissions mondiales intervenues entre 1840 et 1900 semble un choix pertinent, car le stock physique de ces timbres s'amenuise naturellement avec le temps. Précisons qu'un timbre d'investissement doit être parfait. À l'état neuf, sa gomme d'origine paraît intacte. Une infime imperfection, comme une dent un peu courte peut lui faire perdre jusqu'à 80 % de sa valeur financière…
L'acquisition auprès d'un expert demeure la bonne option afin de se procurer des timbres qui complètent avantageusement une collection.

EXPERTISE

Pour faire estimer ou négocier des timbres de collection, adressez-vous à un négociant en philatélie ou à un expert membre de la Chambre Syndicale Française des Négociants et Experts en Philatélie (CNEP). C'est la garantie d'obtenir une évaluation juste et précise.

Pièce rare

À l'état neuf, le timbre est un grand classique très difficile à trouver.

3 TIMBRES D'EXCEPTION

Émission	Particularité	Valeur record
1 franc vermillon vif	Unique bloc de quatre connu au monde	924 000 €
1 franc Carmin clair	Seulement 4 paires neuves avec erreur d'impression	175 000 €
10 c. Bistre sur jaune	9 timbres inutilisés de la série Cérès	83 000 €

Source : Maison Calves



Les travaux de rénovation donnent à votre maison une nouvelle dimension. Plus écologique et plus esthétique, elle élève son niveau de prestation à condition de lui apporter toute votre attention au moment de passer à l'action.

Par Christophe Raffaillac

RÉNOVATION

Prêt à surclasser votre maison ?



L'OBTENTION DU DPE FIXE LE CADRE DES TRAVAUX À ENGAGER ?

- A Le DPE se suffit à lui seul pour définir le programme de travaux.
- B C'est l'audit énergétique qui propose un vrai scénario de travaux.
- C Non, il ne concerne que les logements destinés à la location.



LES TRAVAUX VONT ENTRAÎNER UNE AMÉLIORATION DU DPE ?

- A Oui, de toute nature, même la décoration ou l'aménagement intérieur.
- B Non, le DPE reste figé pendant toute sa durée de validité de 10 ans.
- C Oui, s'il s'agit d'isolation, ventilation, chauffage et il faut un nouveau DPE.



QU'IMPORTE L'INTERVENANT POUR BÉNÉFICIER DE TRAVAUX AIDÉS

- A Il faut faire appel à une entreprise labellisée RGE pour toucher les aides.
- B Tout artisan peut intervenir sans incidence sur les aides accordées.
- C Il est permis de réaliser les travaux soi-même et de percevoir MaPrimeRénov'.



LES TRAVAUX NE NÉCESSITENT AUCUNE AUTORISATION ?

- A Vrai, ils relèvent uniquement du choix du propriétaire.
- B Une déclaration préalable s'impose s'ils modifient l'extérieur, façade et toiture.
- C Faux, un permis de construire est exigé pour tout chantier.



LA RÉNOVATION JOUE DIRECTEMENT SUR LA VALEUR D'UN BIEN ?

- A Un logement mieux classé au DPE se vend plus cher selon la « valeur verte ».
- B Les acquéreurs regardent seulement l'emplacement et la surface.
- C Oui, mais seulement si les travaux datent de l'année de mise en vente.



LE PROPRIÉTAIRE PROFITE TOUJOURS D'AIDES FINANCIÈRES ?

- A Tous les propriétaires perçoivent la même prime forfaitaire.
- B Non, les aides sont réservées aux propriétaires bailleurs.
- C Cela dépend des revenus, du logement, des travaux (MaPrimeRénov', CEE, éco-PTZ).

les réponses

1 B L'audit énergétique propose un vrai parcours de travaux chiffré, étape par étape. Il est d'ailleurs obligatoire pour vendre une maison classée E, F ou G.

2 C Les travaux d'isolation, de chauffage, de menuiseries améliorent la performance énergétique. Pour l'officialiser, il faut faire réaliser un nouveau DPE.

3 A MaPrimeRénov', l'éco-PTZ et les primes énergie (CEE) ne sont versés que si les travaux sont confiés à une entreprise labellisée RGE.

4 B Une déclaration préalable est obligatoire si les travaux changent l'aspect extérieur : ravalement, menuiseries, isolation par l'extérieur, panneaux solaires...

5 A La « valeur verte » observée par les notaires montre qu'un logement bien classé se vend plus cher, alors qu'une passoire thermique subit une décote.

6 C MaPrimeRénov' dépend des revenus, de l'état du bien, des travaux... D'autres aides s'ajoutent : primes énergie (CEE), éco-PTZ, TVA à 5,5 %, aides locales.

votre score

4 À 6 BONNES RÉPONSES / MENTION TRÈS BIEN
Votre maison peut voyager en première classe !

2 À 3 BONNES RÉPONSES / MENTION BIEN
Encore quelques révisions avant d'ouvrir le chantier.

0 À 1 BONNE RÉPONSE = PASSABLE
Un détour chez votre notaire et une escale à France Rénov' s'imposent !





LUKE BERRY, navigateur sur « Le Rire Médecin - Lamotte » ©Mahaut Le Hir

Route du Rhum grisante pour LUKE BERRY

Sensations, passion, cohésion, autant d'ingrédients qui composent l'élixir de Luke Berry. Allons à la rencontre du navigateur en grande condition pour emprunter les courants porteurs de la légendaire Route du Rhum, qui s'élancera le dimanche 1er novembre 2026.

Qu'est-ce qui vous ramène sur la ligne de départ de cette « Route du Rhum » sur un Ocean Fifty ?
Luke BERRY : Après deux Routes du Rhum en Class40, catégorie plus modeste, mes partenaires et moi embarquons pour une aventure à grande voilure le dimanche 1er novembre 2026. Avec un bateau plus imposant et une équipe plus importante, nous relevons un défi sportif et entrepreneurial avec cette course sur l'Ocean Fifty. Ce format permet d'atteindre des vitesses de glisse qui me motivent à prendre le départ sur un multicoque. En effet, ce bateau a déjà remporté cette course.

En tant qu'architecte naval, qu'est-ce qui vous lie à votre bateau ?
Luke BERRY : La vitesse, d'abord. L'envergure ensuite. Ces trimarans permettent d'embarquer une dizaine de personnes et de filer « pleine balle » ! Entre la vitesse et les sensations, il n'y a rien de mieux. Nos partenaires invitent leurs clients et collaborateurs pour des sorties en mer. Plus de 500 partenaires et leurs invités ont pu embarquer à bord pour vivre des sensations inoubliables.

Comment prépare-t-on, corps et bateau, un tel défi ?
Luke BERRY : Le bateau doit d'abord être irréprochable techniquement. Physiquement, ces multicoques sont très exigeants car ils bougent énormément.

Pour le navigateur, cela suppose d'être gainé et développé du haut du corps, on passe son temps à mouliner les winches. L'endurance compte tout autant et je me suis fixé dans mes objectifs de préparation un semi-marathon et un triathlon « format M » pour garder la forme. J'y ai ainsi découvert le vélo, moins traumatisant que la course à pied. Tout sportif professionnel doit rester régulier dans ses entraînements.

Météo, avaries… quels sont les écueils à éviter pour tenir le cap ?
Luke BERRY : Comme tout marin, je redoute la casse. On a beau se préparer à toutes les éventualités, il y a toujours l'avarie qu'on n'avait pas anticipée : la panne mécanique, la collision avec un objet flottant. Je crains aussi la « pétole », la mer d'huile. Comme mon bateau compte parmi les plus anciens de la flotte, le manque de vent le pénalise compte tenu de son poids.

LUKE BERRY, LE MALOUIN QUI A LE VENT EN POUPE

Ingénieur de formation et installé à Saint-Malo, Luke Berry navigue au large depuis plus de dix ans.
Après le Mini 6.50 et deux Routes du Rhum en Class40, il passe en 2023 au trimaran Ocean Fifty « Le Rire Médecin-Lamotte ». Il signe une 3e place à la dernière Transat Café L'Or. Le 1er novembre, il s'élance en solitaire pour sa 3e Route du Rhum, cap sur la Guadeloupe.

« FINANCÉE PAR SES SPONSORS, CETTE COURSE SUR «OCEAN FIFTY» DOIT BEAUCOUP À LEUR FIDÉLITÉ. MERCI AUX ENTREPRISES DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION. »



Ocean Fifty « Le Rire Médecin - Lamotte » ©Mahaut Le Hir

La traversée dure dix à douze jours, mais ils en valent vingt sur un autre support, tant la tension est permanente car ces bateaux ne pardonnent aucune erreur de pilotage.

Vous portez les couleurs du « Rire Médecin », aux côtés de Lamotte : que représentent ces engagements ?

Luke BERRY : Le Rire Médecin, que nous soutenons pour notre deuxième Route du Rhum, a une vocation simple : envoyer des clowns comédiens professionnels dans les services pédiatriques pour offrir un instant de bonheur aux enfants et, au-delà, aux soignants et aux parents. C'est la plus grande association dans ce secteur avec 150 clowns, 100 000 enfants accompagnés chaque année, une présence dans 85 services. Quant à Lamotte, il s'agit d'un promoteur immobilier national piloté par une entreprise familiale.

Fidèle partenaire depuis plus de dix ans avec la Mini-Transat, il nous accompagne pour cette nouvelle Route du Rhum. Le projet fédère aujourd'hui une quarantaine de partenaires, essentiellement des acteurs du bâtiment et de la construction. Un bel équipage car les parallèles entre notre challenge sur Ocean Fifty et le pilotage d'entreprise sont nombreux.

Comment le public peut-il vous suivre et vous soutenir jusqu'à Pointe-à-Pitre ?

Luke BERRY : nous allons animer les réseaux sociaux plus intensément à l'approche du départ. Il nous reste un dernier galop d'essai, une course à Lorient, avant la grande échéance. Mon objectif n'est pas seulement de gagner, c'est de traverser, de vivre une belle aventure et de fédérer autour du projet. Ces bateaux sont délicats et rapides – jusqu'à 40 nœuds, soit près de 75 km/h – et il faut trouver, tout au long de la course, le bon curseur entre vitesse et sécurité. Je tiens enfin à remercier les entreprises bretonnes de la construction et de la promotion. Entièrement financé par ses sponsors, le projet leur doit beaucoup, et leur fidélité, malgré un marché plus tendu, compte énormément. Enfin, avec mes origines Malouines, je prends un plaisir particulier à prendre le départ d'une course à domicile !

Propos recueillis en septembre 2026 par C Raffaillac

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 Valérie PREVOST, Victor FORET-DODELIN et François SAINT-MEZARD
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@18023.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-és-Bois
Tél. 02 48 64 50 02 - Fax 02 48 64 12 06
negociation.18016@notaires.fr

VIERZON (18100)

SAS SPN Vierzon
5ter rue de la Gaucherie - BP 329
Tél. 02 48 53 50 10 - Fax 02 48 71 26 10
vierzon@spn.notaires.fr

INDRE

CHABRIS (36210)

SARL THEMIS MAITRE AURELIEN LEOMENT NOTAIRE ASSOCIE
9 rue du Pont
Tél. 02 54 40 01 19 - Fax 02 54 40 07 00
etude.leoment@notaires.fr

CHATEAUROUX (36000)

SELARL Louis DELEST et Jennifer ZAGO
16 rue de la République - BP 105
Tél. 02 54 22 00 53
delest-zago@notaires.fr

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
selas.chapus.mercurol@36053.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 Ludovic LIVERNETTE et Antoine CHARLES
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

Cher

Retrouvez les annonces sur immonot

APPARTEMENTS



247 kWh/m².an 54 kgCO2/m².an E

BOURGES **70 700 €**

65 000 € + honoraires de négociation : 5 700 € soit 8,77 % charge acquéreur

BOURGES Qu. Aéroport - Appartement T3 de 62,83 m²+ garage et cave comp: séjour, 2 chambres, s.bains et un WC. Le logement est à rafraîchir et dispose d'huisseries en PVC avec double vitrage. Chauff individuel au gaz de ville. Charges copro : 347 € / trim. Diagnostic de Perfor... Coût annuel d'énergie de 1430 à 1980€ - année réf. 2021.* RÉF 18004-4244

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



259 kWh/m².an 10 kgCO2/m².an E

BOURGES **76 000 €**

70 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 8,57 % charge acquéreur

QUARTIER St Bonnet - Type 3 meublé de 48.16 m² au 2ème sans ascenseur dans petite copropriété. Il est orienté au sud avec une bonne luminosité. Loué depuis janvier 2024 à 460 €/mois + charges. Cave. Coût annuel d'énergie de 1190 à 1650€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4218

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



117 kWh/m².an 20 kgCO2/m².an C

BOURGES

171 400 € (honoraires charge vendeur)

BOURGES Marronniers - EXCLUSIVITE - Appt au 2ème étage de 77.51 m² climatisé + pk s-sol. Comp : entrée avec porte blindée, cuisine, séjour salon 23.50 m²+ véranda, bureau, chambre, s.d'eau, wc et grands placards. Cave. Chauff gaz et climatisation réversible. DPE C Coût annuel d'énergie de 970 à 1390€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4243

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

MAISONS



236 kWh/m².an 28 kgCO2/m².an D

ALLOGNY **125 760 €**

120 000 € + honoraires de négociation : 5 760 € soit 4,80 % charge acquéreur

Pavillon sur sous-sol comprenant une entrée/couloir desservant un séjour, cuisine, wc, salle de bains, chaufferie, deux chambres. A l'étage, une pièce palière, deux chambres. Sous-sol composé d'un garage, pièce avec douche et une cuisine d'été. Jardin. Coût annuel d'énergie de 2948 à 3988€ - année réf. 2023.* RÉF 142610M

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



237 kWh/m².an 40 kgCO2/m².an D

ANNOIX **174 930 €**

165 000 € + honoraires de négociation : 9 930 € soit 6,02 % charge acquéreur

Fermette comprenant au RDC : Entrée, wc, buanderie/salle d'eau, cuisine/salle à manger, salon. Au 1er : Palier, 2 chambres, salle de bains/wc. Garage, serre. L'ensemble sur terrain de 6 971 m². Coût annuel d'énergie de 1900 à 2630€.* RÉF 1080872LA

SCP V. PREVOST, V. FORET-DODELIN et F. SAINT-MEZARD - **02 48 60 87 03**
negociation.18034@notaires.fr



264 kWh/m².an 10 kgCO2/m².an E

BLET **85 760 €**

80 000 € + honoraires de négociation : 5 760 € soit 7,20 % charge acquéreur

Maison T5 - BLET (18350) Maison comprenant : Entrée, salle de bains, cuisine, séjour, couloir, cabinet de toilettes, 4 chambres. Grenier. Grange attenante. Petites dépendances. L'ensemble sur terrain de 737 m². Coût annuel d'énergie de 2350 à 3220€ - année réf. 2021.* RÉF LA/53

SCPV. PREVOST, V. FORET-DODELIN et F. SAINT-MEZARD - **02 48 60 87 03**
negociation.18034@notaires.fr



250 kWh/m².an 54 kgCO2/m².an E

BOURGES **97 200 €**

90 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 8 % charge acquéreur

Bourges qu. Moulon, maison de 1910 de 96 m² sur une parcelle de 395 m² à rénover, comprenant un séjour salon 31 m², cuisine, 3 chambres (dont 1 au Rdc), salle d'eau, WC et 2 petites pièces sous rampants. Un balcon, une cave et un garage. Chauffage au gaz de ville et menuiseri... Coût annuel d'énergie de 2240 à 3080€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4241

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

BOURGES PLUS

Bien dans mon logement, toute l'année !

Bourges Plus vous propose de suivre le parcours énergie'nov

La rénovation énergétique simplifiée

Énergie'nov c'est :
> un accompagnement gratuit, pour une rénovation thermique complète

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





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

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

Cofinancé par l'Union européenne

Agence nationale de l'habitat Anah

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

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

Passoire énergétique : classe F et G, logement à consommation énergétique excessive. * Prix moyen des énergies indexées sur les années de référence (abonnement compris).



177 kWh/m².an | 6 kgCO2/m².an | C

BOURGES **182 000 €**

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

EXCLUSIVITE - Maison sur s-sol de 1987 de 118 m² comprenant : séjour salon, cuisine A/E, 5 chbres, S.bains, S.d'eau et 2 WC. Clim réversible + chauff élec. Eau chaude par panneaux solaires. L'état général nécessite des travaux de rafraîchissement. Coût annuel d'énergie de 1840 à 2550€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4235

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



156 kWh/m².an | 22 kgCO2/m².an | C

BOURGES **282 672 €**

268 400 € + honoraires de négociation : 14 272 € soit 5,32 % charge acquéreur

ST BONNET - Maison T3 - Centre-ville de Bourges (18000). Maison avec au RDC : Entrée, salon/séjour, cuisine amé, cellier, sde/wc. Au 1er : Palier, chambre/dressing, chambre, sdb, wc. Appentis. L'ensemble sur terrain de 215 m². Non attenant : Marais avec garage sur terrain de 514 m². Coût annuel d'énergie de 1660 à 2310€ - année réf. 2023.* RÉF 0601261LA

SCP V. PREVOST, V. FORET-DODELIN et F. SAINT-MEZARD - **02 48 60 87 03**
negociation.18034@notaires.fr



246 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an | D

BUSSY **69 680 €**

65 000 € + honoraires de négociation : 4 680 € soit 7,20 % charge acquéreur

Fermette comprenant : Séjour, cuisine, salon, salle de bains, wc, chambre. Au 1er : Grenier aménagé, wc, salle d'eau. Grenier. Cellier attenant. L'ensemble sur terrain de 1190 m². Coût annuel d'énergie de 1470 à 2040€ - année réf. 2023.* RÉF LA/88

SCPV. PREVOST, V. FORET-DODELIN et F. SAINT-MEZARD - **02 48 60 87 03**
negociation.18034@notaires.fr



228 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | D

CHARLY **229 999 €**

219 000 € + honoraires de négociation : 10 999 € soit 5,02 % charge acquéreur

Magnifique longère en pierre de taille de 167m² habitables située à Charly dans le Cher, se composant de 5 chambres, une salle d'eau, une cuisine ouverte sur un très grand salon salle à manger, trois chambres en rez de chaussée et deux à l'étage, isolé. Coût annuel d'énergie de 2580 à 3550€ - année réf. 2023.* RÉF 26066

SELARL F-X. TOURAINE
06 99 38 24 11
nicolas.auteillier.18023@18023.notaires.fr



197 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | D

EPINEUIL LE FLEURIEL **84 800 €**

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

Maison de 98m² située à Epineuil le Fleuriel se composant en rez de chaussée d'une grande pièce de vie réunissant cuisine et salon, une chambre et une salle d'eau avec WC. A l'étage 2 chambres et un bureau (ou une chambre enfant), des WC et une petite pièce. Coût annuel d'énergie de 1290 à 1800€ - année réf. 2021.* RÉF 260150

SELARL F-X. TOURAINE
06 99 38 24 11
nicolas.auteillier.18023@18023.notaires.fr



190 kWh/m².an | 24 kgCO2/m².an | D

MEHUN SUR YEVRE **209 600 €**

200 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 4,80 % charge acquéreur

Maison proche centre ville de Mehun-sur-Yèvre, quartier de Barmont. Comprenant une entrée, salon/salle à manger avec cheminée insert, cuisine, wc, salle d'eau et deux chambres. A l'étage, un palier, salle d'eau/wc et deux chambres. Un sous-sol avec garage, cave, pièce. Jardin. Coût annuel d'énergie de 1850 à 2570€ - année réf. 2023.* RÉF 142608M

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



368 kWh/m².an | 62 kgCO2/m².an | F

ORVAL **262 000 €**

250 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 4,80 % charge acquéreur

Maison de Maitre à vendre comprenant : une entrée, avec - à droite : Un salon, une cuisine, une chambre, SDB/WC - à gauche : SAM, un salon, une cuisine, SDB, couloir, WC, deux chambres, chaufferie, grenier. - Prairie - Grange à auvent + étable, environ 200m² Coût annuel d'énergie de 4280 à 5840€ - année réf. 2026.* RÉF 18022/846

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



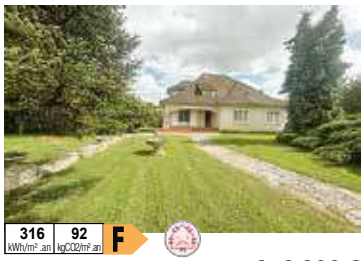
152 kWh/m².an | 33 kgCO2/m².an | D

PRIMELLES **272 480 €**

260 000 € + honoraires de négociation : 12 480 € soit 4,80 % charge acquéreur

Corps de ferme à vendre dept.18 Coût annuel d'énergie de 2618 à 3542€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1539

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



316 kWh/m².an | 92 kgCO2/m².an | F

SAVIGNY EN SEPTAINE **212 000 €**

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

EXCLUSIVITE - de 197 m² sur s-sol complet comprenant : salon-séjour lumineux 41.70 m², cuisine 18m², 6 chambres, 2 s.d'eau et 2 WC. Dépendance, terrasse et balcon. travaux de rafraîchissement à prévoir. Chauffage fuel. Terrain de 3 631 m². Coût annuel d'énergie de 7630 à 10390€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4231

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



264 kWh/m².an | 50 kgCO2/m².an | E

ST AMAND MONTROND **332 750 €**

315 000 € + honoraires de négociation : 17 750 € soit 5,63 % charge acquéreur

Magnifique maison au coeur de Saint-Amand-Montrond de 220m² sur 600m² de terrain se composant de 6 chambres dont 4 au 1er étage. Coût annuel d'énergie de 4720 à 6470€.* RÉF 260114

SELARL F-X. TOURAINE
06 99 38 24 11
nicolas.auteillier.18023@18023.notaires.fr



161 kWh/m².an | 12 kgCO2/m².an | C

ST AMAND MONTROND **646 800 €**

620 000 € + honoraires de négociation : 26 800 € soit 4,32 % charge acquéreur

Maison sur ss comprenant : - ss : cave à vin , chaufferie/ buanderie - RDVC : Hall, cuisine, salon/SAM, salle de tv, WC - 1er étage : Palier, 6 chambres, 2 SDB, WC - 2ème étage : palier, 4 ch dont une avec SDD, et une parentale avec SDB + dressing - Piscine + parc - garage Coût annuel d'énergie de 6120 à 8350€ - année réf. 2026.* RÉF 18022/849

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



523 kWh/m².an | 17 kgCO2/m².an | G

ST BAUDEL **31 800 €**

30 000 € + honoraires de négociation : 1 800 € soit 6 % charge acquéreur

Petite maison de ville à restaurer comprenant : - En RDC une pièce principale, SDB/WC, une chambre - 1er étage : deux chambres + rangements - Terrain et dépendances non attenants Coût annuel d'énergie de 2025 à 2180€ - année réf. 2025.* RÉF 18022/803

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



201 kWh/m².an | 26 kgCO2/m².an | D

ST DOULCHARD **197 000 €**

185 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 6,49 % charge acquéreur

Rue Pierre Michot- EXCLUSIVITE - maison de 1990 de 112 m² sur un terrain de 1 145 m². Elle se compose d'un séjour de 32 m², cuisine 15m², 3 chambres, une salle de bains et 2 WC. Chauffage gaz, menuiseries bois DV. Une terrasse et un sous s-sol complet Coût annuel d'énergie de 1830 à 2550€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4236

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



131 kWh/m².an | 21 kgCO2/m².an | C

ST DOULCHARD **475 000 €**

460 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 3,26 % charge acquéreur

au calme, magnifique maison spacieuse et lumineuse de 200 m² hab (236 m² au sol), sur jardin aménagé de 3962 m²,compr : entrée, salon séjour avec cheminée insert, WC + l. mains, rangements, cuisine A/E, arrière cuisine, 2 chambres, s.d'eau +WC. Etage : palier, mezzanine, 4 ch... Coût annuel d'énergie de 1600 à 2220€ - année réf. 2021.* RÉF 18004-4146

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



223 kWh/m².an | 37 kgCO2/m².an | E

ST GERMAIN DU PUY **106 000 €**

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

Maison à vendre à St-Germain-du-Puy - EXCLUSIVITE - de 91 m² sur une parcelle de 174 m², comprenant :salon 21 m²-cuisine/séjour 18.50 m²,3 chambres, S.d'eau et trois WC. Chauff gaz, Menuiseries PVC + VR élec. Coût annuel d'énergie de 1610 à 2240€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4238

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



142 kWh/m².an | 4 kgCO2/m².an | C

ST GERMAIN DU PUY **326 000 €**

310 000 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 5,16 % charge acquéreur

MAISON à VENDRE à ST GERMAIN DU PUY (18-Cher)- Centre ville -Très belle fermette rénovée de 280 m² comprenant : 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. Gar... Coût annuel d'énergie de 3000 à 4100€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4203

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

Les informations sur les risques auxquels les biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



DPE exempté

ST SYMPHORIEN — 51 960 €

48 000 € + honoraires de négociation : 3 960 € soit 8,25 % charge acquéreur

Maison T2 - ST SYMPHORIEN (18) Maison à rénover comprenant : cuisine, chambre, salle de bains, wc. Grenier. Cellier, appentis, garage ouvert. L'ensemble sur terrain de 2050 m². RÉF 27112025CA

SCPV. PREVOST, V. FORET-DODELIN et F. SAINT-MEZARD
02 48 60 87 03
negociation.18034@notaires.fr



64 kWh/m².an | 2 kgCO2/m².an — A

ST SYMPHORIEN — 133 250 €

125 000 € + honoraires de négociation : 8 250 € soit 6,60 % charge acquéreur

Maison T3 structure bois - ST SYMPHORIEN (18190) Cette maison en structure bois sur un terrain de 1182 m². Elle dispose de 3 pièces, comprenant entrée, cuisine/séjour-salon, couloir, 2 chambres, salle de bains, buanderie. Garage non attenant. Caravane. Coût annuel d'énergie de 536 à 726€ - année réf. 2023.* RÉF 070126CA

SCPV. PREVOST, V. FORET-DODELIN et F. SAINT-MEZARD - **02 48 60 87 03**
negociation.18034@notaires.fr



DPE exempté

MEHUN SUR YEVRE — 42 818 €

39 500 € + honoraires de négociation : 3 318 € soit 8,40 % charge acquéreur

Terrain à bâtir en vente à Mehun sur Yèvre, quartier de Barmont. La surface est d'environ de 803 m² avec une façade d'environ 35 m. Le prix de vente est de 42 818 EUR. RÉF 142616M

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



264 kWh/m².an | 68 kgCO2/m².an — E

LIGNIERES — 149 800 € (honoraires charge vendeur)

Immeuble à vendre SANS TRAVAUX : - partie local commerciale non louée (pharmacie) 100m² (magasin, réserve, bureau, labo, vestiaire + WC) - partie habitation sur deux niveaux d'environ 150m² (cuisine, SAM, SDD, WC,4 ch, grenier) - jardinet + dépendances + maison 16ème Coût annuel d'énergie de 2974 à 4024€ - année réf. 2024.* RÉF 18022/810

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



270 kWh/m².an | 10 kgCO2/m².an — E

MEHUN SUR YEVRE — 146 720 €

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

Un ensemble immobilier comprenant : - au rez-de-chaussée : un magasin de tatouage et un appartement T2, - à l'étage : un studio et un appartement T2 Grenier et cave Coût annuel d'énergie de 2810 à 3850€ - année réf. 2023.* RÉF 142611M

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



245 kWh/m².an | 44 kgCO2/m².an — D

ORVAL — 74 200 €

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

Immeuble à vendre comprenant un local commercial + appartement au 1er + jardin et dépendances loué 800.00 euros /mois. Local commercial exerçant l'activité de bar, Carburant, Jeux, snacks et toutes activités annexes, local habitation au 1er d'une surface de 40m² environ Coût annuel d'énergie de 1540 à 2140€ - année réf. 2023.* RÉF 18022/833

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

Nièvre

Retrouvez les annonces sur immonot



344 kWh/m².an | 76 kgCO2/m².an — F

COSNE COURS SUR LOIRE — 69 960 €

66 000 € + honoraires de négociation : 3 960 € soit 6 % charge acquéreur

A Cosne (58), dans une résidence sans ascenseur, très bel appartement sans vis à vis avec balcon et vue dégagée, composé de : entrée avec dressing, cuisine, grand séjour avec placard, une grande chambre avec placards, salle de bains, wc. Une cave. Copropriété de 118 lots, 2469€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1300 à 1790€ - année réf. 2021.* RÉF ST 272

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



DPE exempté

ANNAY — 49 820 €

47 000 € + honoraires de négociation : 2 820 € soit 6 % charge acquéreur

A Annay (58), maison de centre bourg de 120 m² à rénover avec un fort potentiel composée de : - au rdc : une grande pièce de 50 m², wc, - au 1er : quatre chambres, salle de bains-wc, grenier, - au 2ème : grenier. Garage de 27 m² attenant. Jardinet derrière. RÉF ST 275

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



159 kWh/m².an | 6 kgCO2/m².an — C

ST LOUP — 137 800 €

130 000 € + honoraires de négociation : 7 800 € soit 6 % charge acquéreur

A Saint Loup (58), beau pavillon avec une vue dégagée sur la compagne, composé de : - au RDC : entrée, séjour, cuisine aménagée, couloir, deux chambres, salle d'eau, wc, - au S-Sol : garage, atelier, une pièce, buanderie. Grenier aménageable sur le tout. Grand terrain Coût annuel d'énergie de 1500 à 2070€ - année réf. 2021.* RÉF ST 273

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



192 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an — D

ST PERE — 153 500 €

145 000 € + honoraires de négociation : 8 500 € soit 5,86 % charge acquéreur

A Saint-Père pavillon familial de 110m² composé de : - au rdc : entrée, séjour, cuisine aménagée, une chambre, salle d'eau, wc, - à l'étage : palier, mezzanine, 2 chambres mansardée, salle d'eau-wc. - au s-sol : garage, atelier, grand cellier, buanderie Terrain Coût annuel d'énergie de 1950 à 2680€ - année réf. 2021.* RÉF ST 267

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



COSNE COURS SUR LOIRE — 8 700 €

7 500 € + honoraires de négociation : 1 200 € soit 16 % charge acquéreur

A COSNE COURS SUR LOIRE (58200) dans une petite copropriété située à environ 1,5 km du centre-ville, deux garage d'environ 14 m² libres. Copropriété 120€ de charges annuelles. RÉF ST 274

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

reduc avenue .com

bons de réduction & codes promo

Indre

Retrouvez les annonces sur immonot

APPARTEMENTS



CHATEAUROUX **61 480 €**

58 000 € + honoraires de négociation : 3 480 €
soit 6 % charge acquéreur

Appartement (F2 , 51m²)au calme, proche commerces, comprenant :entrée, cuisine ouverte sur SAM WC, SDB, chambre, garage, cave. Classe énergétique : en cours RÉF CH/36/1120

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



162 kWh/m².an | 35 kgCO2/m².an | D

CHATEAUROUX **191 040 €**

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

CHATEAUROUX, proche commerces, bel appartement de type 4 avec balcon, cave et emplacement de stationnement, offrant 110.06 m² et disposant d'une entrée, cuisine aménagée, vaste séjour, trois chambres, dressing et salle d'eau. Copropriété de 372 lots dont 128 lots principaux. charges courantes : 1047.31 EUR/trimestre. Copropriété de 372 lots, 4189€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1420 à 1920€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/350

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





224 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | D

CHATEAUROUX **75 040 €**

70 000 € + honoraires de négociation : 5 040 € soit 7,20 % charge acquéreur

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

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



184 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | D

LA CHATRE **100 700 €**

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

Appartement au 2ème étage composé de : entrée, cuisine A, séjour, deux chambres, WC, salle d'eau, Balcon. Cave. Copropriété de 2 lots, 467€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1320 à 1840€ - année réf. 2023.* RÉF 2477

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

MAISONS



244 kWh/m².an | 8 kgCO2/m².an | D

AIGURANDE **154 000 €**

148 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,05 % charge acquéreur

A AIGURANDE, près de CROZON-SUR-VAUVRE, une maison rénovée surplombant la vallée. Elle comprend une très belle pièce de vie avec une cheminée centrale fermée et une cuisine avec un magnifique four à pain. A l'étage un palier desservant deux chambres et une salle d'eau -WC Une... Coût annuel d'énergie de 1960 à 2710€ - année réf. 2026.* RÉF CG/444

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



DPE exempté

ARGENTON SUR CREUSE **60 000 €**

A ARGENTON SUR CREUSE (36200), maison à rénover Au RDC : une salle à manger ouverte sur le salon et une cuisine. A l'étage un palier, un bureau, 2 chambres, une salle de bain et un WC. Cave Jardin Garage À visiter sans tarder ! RÉF CG/460

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



627 kWh/m².an | 41 kgCO2/m².an | G





ANJOUIN **83 840 €**

80 000 € + honoraires de négociation : 3 840 € soit 4,80 % charge acquéreur

Un ensemble immobilier comprenant, une maison d'habitation à rénover couverte en petites tuiles de pays comprenant : une petite cuisine, une petite salle à manger, deux petites chambres, débarras avec WC sur fosse étanche. Bâtiment séparé comprenant trois pièces sans confort à rénover. Autre bâtiment à usage de grange et dépendances. Terrain autour. Une grange située au fond du terrain construite en moellons et couverte partie en tuiles de pays, partie en tuiles mécaniques, sol en terre. Une écurie et une étable construites en moellons situées en façade avant du terrain couvertes partie en tuiles de pays et partie en tuiles mécaniques, sol cimenté. Puits. Coût annuel d'énergie de 2370 à 3206€ - année réf. 2023.* RÉF 142617G

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



229 kWh/m².an | 48 kgCO2/m².an | D

ARGENTON SUR CREUSE **148 400 €**

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

Maison de ville sur sous-sol avec jardin comprenant : cuisine aménagée, SAM, salon, 3 chambres, salle d'eau, salle de bains, 2WC, garage, cave. RÉF ASC/36/1094

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



458 kWh/m².an | 17 kgCO2/m².an | G

CHABRIS **180 150 €**

170 000 € + honoraires de négociation : 10 150 € soit 5,97 % charge acquéreur

À vendre Chabris dans l'Indre (36), maison sur sous-sol composée au rdj cuisine aménagée grand séjour-salon avec cheminée-insert, 1 chbre, sdb et douche, wc, Etage : 3 chbres, wc, sous-sol : garage, atelier, cuisine d'été et buanderie Dépendances non attenantes : 3 garages Coût annuel d'énergie de 5100 à 6980€ - année réf. 2023.* RÉF 47

SARL THEMIS MAITRE AURELIEN LEOMENT NOTAIRE ASSOCIE - **02 54 40 09 46**
negociation.36063@themisassocies.notaires.fr



594 kWh/m².an | --- kgCO2/m².an | G

CHAILLAC **95 400 €**

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

Fermette tt confort restaurée : cuisine , salle à manger, 3 chambres , cellier, salle de bains avec WC, dépendance avec douche et WC, terrasse couverte, jardin RÉF C/36/1111

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



369 kWh/m².an | 82 kgCO2/m².an | F

CHATEAUROUX **85 760 €**

80 000 € + honoraires de négociation : 5 760 € soit 7,20 % charge acquéreur

CHATEAUROUX, quartier Strasbourg, maison de ville de type 4 offrant 81.30 m² et comprenant au rez-de-chaussée une entrée, séjour/salle à manger, cuisine et W.C Au premier étage, palier, deux chambres, salle de bains avec douche, au second une chambre. Cave et courette bien exposée sur l'arrière. Coût annuel d'énergie de 2580 à 3540€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/351

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



220 kWh/m².an | 35 kgCO2/m².an | D

CHATEAUROUX **128 160 €**

120 000 € + honoraires de négociation : 8 160 € soit 6,80 % charge acquéreur

À Châteauroux (36000), maison à vendre de 97,56 m², 5 pièces dont 4 chambres, sur 708 m² de terrain. Sous-sol, jardin, balcon. Proche écoles, bus et commerces. Prix : 143 880 €. Coût annuel d'énergie de 2055 à 2781€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/333

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

Les informations sur les risques auxquels les biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



80 kWh/m².an | 16 kgCO2/m².an | C

CHATEAUROUX **206 760 €**

195 000 € + honoraires de négociation : 11 760 € soit 6,03 % charge acquéreur

LES MARINS - CHATEAUROUX, Les Marins, maison de ville avec garage et jardin offrant 133.25 m² et disposant d'une entrée, vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte entièrement équipée, arrière cuisine. A u premier étage : palier, trois chambres et salle d'eau. Au second : palier, deux chambres et salle d'eau. Coût annuel d'énergie de 1080 à 1520€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/356

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



137 kWh/m².an | 21 kgCO2/m².an | C

CHATEAUROUX **232 960 €**

220 000 € + honoraires de négociation : 12 960 € soit 5,89 % charge acquéreur

CHATEAUROUX, Maison de ville avec jardin et garage double offrant 140.56 m² et disposant au rez-de-chaussée d'une entrée, vaste séjour/salle à manger, cuisine entièrement équipée. A l'étage : quatre chambres, salle de bains et salle d'eau. Coût annuel d'énergie de 1850 à 2590€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/353

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



484 kWh/m².an | --- kgCO2/m².an | G

CHAZELET **68 900 €**

65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 € soit 6 % charge acquéreur

Maison de plain-pied restaurée avec jardin comprenant : cuisine aménagée, 3 chambres, SAM , WC, Salle d'eau, cellier, véranda. RÉF C/36/1112

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



273 kWh/m².an | 72 kgCO2/m².an | F

CHITRAY

58 300 € (honoraires charge vendeur)

Maison de caractère élevée sur cave comprenant : - au RDC : une belle entrée desservant deux pièces de vie ainsi qu'une cuisine et une salle d'eau avec WC. - au 1er : le palier dessert deux chambres, une salle de bains ainsi qu'un grenier aménageable. Petit jardin avec garage. Coût annuel d'énergie de 3744 à 5066€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2767

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



265 kWh/m².an | 58 kgCO2/m².an | E

DEOLS **107 200 €**

100 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 7,20 % charge acquéreur

DEOLS, à proximité du centre ville, pavillon élevé sur sous-sol avec jardin d'une surface de 96.3m² disposant d'un séjour, cuisine, deux chambres, salle d'eau avec grenier aménageable. Coût annuel d'énergie de 2260 à 3120€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/347

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



193 kWh/m².an | 6 kgCO2/m².an | D

DEOLS **159 600 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 6,40 % charge acquéreur

À Déols, maison de 114 m² sur un terrain de 428 m², comprenant 4 pièces et 4 chambres. Terrasse, jardin. Proche commerces, bus, centre-ville. Vendue 159600 €. Construite en 1951. Coût annuel d'énergie de 1370 à 1854€ - année réf. 2021.* RÉF 36004/335

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



EGUZON CHANTOME **159 000 €**

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

Maison de plain-pied avec vue sur le lac: cuisine aménagée ouverte sur SAM, SDB, WC, 3 chambres , véranda, garage, jardin. Classe énergétique : en cours RÉF EGZ/36/1098

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



293 kWh/m².an | 74 kgCO2/m².an | F

FOUGEROLLES **83 740 €**

79 000 € + honoraires de négociation : 4 740 € soit 6 % charge acquéreur

Maison d'habitation élevée sur sous-sol composée d'une cuisine, salle à manger-salon, 3 chambres, salle d'eau, WC. Grenier au-dessus. Ancienne maison à rénover avec grange. Cour et jardin attenant. Coût annuel d'énergie de 2739 à 3705€ - année réf. 2023.* RÉF 2467

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

Compagnie Régionale de l'Or

L'expert du rachat d'or & de bijoux

NOUS VALORISONS, VOUS ENCAISSEZ.

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

Profitez de cours très attractifs, valorisez au mieux vos bijoux or, argent, platine inutiles (tous carats et pays, même anciens ou cassés), monnaies or et argent ou de collection, débris, or dentaire, montres de luxe, montres et couverts en métaux précieux, lingots, diamants et billets anciens, etc.
et préservez-vous du cambriolage !



DEPUIS 2013
+ de 20 000 expertises

…et aussi : Partage - Succession - Numismatique - Investissement



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

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

www.compagnie-regionale-de-lor.fr + info : 06 58 20 28 88 ou 06 61 57 68 20

Passoire énergétique : classe F et G, logement à consommation énergétique excessive. * Prix moyen des énergies indexées sur les années de référence (abonnement compris).



200 kWh/m².an | 39 kgCO2/m².an | D

ISSOUDUN **118 048 €**

112 000 € + honoraires de négociation :6 048 € soit 5,40 % charge acquéreur

A Issoudun maison ave potentiel Coût annuel d'énergie de 2907 à 3933€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1528

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



286 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an | E

ISSOUDUN **126 480 €**

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

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

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



176 kWh/m².an | 5 kgCO2/m².an | C

ISSOUDUN **205 530 €**

195 000 € + honoraires de négociation :10 530 € soit 5,40 % charge acquéreur

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

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



177 kWh/m².an | 6 kgCO2/m².an | C

ISSOUDUN **241 040 €**

230 000 € + honoraires de négociation :11 040 € soit 4,80 % charge acquéreur

Issoudun belle maison contemporaine Coût annuel d'énergie de 2530 à 3422€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1553

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



123 kWh/m².an | 26 kgCO2/m².an | C

ISSOUDUN **267 240 €**

255 000 € + honoraires de négociation :12 240 € soit 4,80 % charge acquéreur

Maison à vendre à Issoudun dept.36 Coût annuel d'énergie de 1815 à 2455€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1531

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



82 kWh/m².an | 3 kgCO2/m².an | B

ISSOUDUN **419 200 €**

400 000 € + honoraires de négociation :19 200 € soit 4,80 % charge acquéreur

proche Issoudun maison contemporaine avec piscine belles prestations Coût annuel d'énergie de 1477 à 1999€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1550

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



455 kWh/m².an | --- kgCO2/m².an | G

LA CHATRE LANGLIN **127 200 €**

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

Fermette restaurée, au calme, cuisine, salle d'eau, WC, 3 chs, grde SAM, jardin. RÉF LCL/36/1103

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



401 kWh/m².an | 126 kgCO2/m².an | G

LE MAGNY **84 800 €**

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

Maison composée de : cuisine, séjour, chambre, WC, salle d'eau, bureau, véranda. Une pièce avec chaufferie, chambre d'appoint. Grenier. Atelier et garage. Terrain attenant. Coût annuel d'énergie de 4120 à 5630€ - année réf. 2021.* RÉF 2414

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



LE PECHEREAU **249 000 €**

239 000 € + honoraires de négociation :10 000 € soit 4,18 % charge acquéreur

Pavillon élevé sur sous-sol intégral offrant un séjour lumineux, une cuisine séparée, une chambre, une buanderie et un WC. A premier : trois chambre, une salle de bains, WC et buanderie. Jardin avec terrasse carrelée à l'avant et à l'arrière. RÉF 037/2728

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



209 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | D

MAILLET **100 000 €**

95 000 € + honoraires de négociation :5 000 € soit 5,26 % charge acquéreur

A MAILLET, maison avec dépendances Elle comprend véranda, salon avec un poêle à bois, chambre, cuisine et salle d'eau - WC. A l'étage un palier 3 pièces mansardées pouvant servir de chambre Une grange avec des étables, un garage et un appentis Un garage ouvert Parcelles Verger Coût annuel d'énergie de 1510 à 2100€ - année réf. 2026.* RÉF CG/461

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



300 kWh/m².an | 74 kgCO2/m².an | F

MALICORNAY **84 800 €**

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

Maison berrichonne élevée sur cave est composée d'un séjour desservant une belle salle à manger, une cuisine partiellement aménagée, deux chambres en enfilade ainsi qu'une salle d'eau avec WC. De nombreuses dépendances et jardin. Coût annuel d'énergie de 3025 à 4093€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2732

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



263 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an | E

MONTGIVRAY **190 800 €**

180 000 € + honoraires de négociation :10 800 € soit 6 % charge acquéreur

Pavillon de plain pied aux portes de La Châtre, comprenant: véranda, cuisine A/E, séjour, salon, 3 chambres, WC, salle d'eau. Chambre à l'étage et grenier. Sous-sol sous toute la surface de la maison. Terrain clôturé et arboré autour. Coût annuel d'énergie de 3600 à 4950€ - année réf. 2023.* RÉF 2481

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



238 kWh/m².an | 38 kgCO2/m².an | D

NIHERNE **232 960 €**

220 000 € + honoraires de négociation :12 960 € soit 5,89 % charge acquéreur

NIHERNE, maison individuelle de type 7 avec sous-sol total offrant 130.93 m² et disposant au rez-de-chaussée d'une entrée, séjour/salle à manger, cuisine aménagée et équipée d'une hotte et lave-vaisselle, trois chambres, salle d'eau. A l'étage : une chambre, un bureau, salle de jeux, salle de bains. Sous-sol avec garage, cellier et buanderie/chaufferie. Terrain autour. Coût annuel d'énergie de 3078 à 4164€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/358

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





466 kWh/m².an | 13 kgCO2/m².an | G

ORSENNES

49 820 € (honoraires charge vendeur)

Située dans un hameau entre ORSENNES et CLUIS, cette maison à rénover comprend une salle à manger avec cuisine ouverte, un séjour avec cheminée, un dégagement, WC et salle de bains. Combles aménageables au dessus.. Dépendances attenantes à rénover. Jardin autour. Coût annuel d'énergie de 1371 à 1855€ - année réf. 2021.* RÉF 037/2772

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



ORSENNES **68 900 €**

65 000 € + honoraires de négociation :3 900 € soit 6 % charge acquéreur

Maison proche commerces comprenant : cuisine aménagée, SAM, salon, WC, 2 salles d'eau, 3 WC, 3 chambres, grange, écurie, jardin. Classe énergétique : non requis RÉF O/36/1117

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

Les informations sur les risques auxquels les biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



292 kWh/m².an | 11 kgCO2/m².an **E**

POULAINES

239 800 €

220 000 € + honoraires de négociation :19 800 € soit 9 % charge acquéreur

En haut d'un petit promontoire qui domine la vallée au milieu de laquelle coule paisiblement un petit cours d'eau, un ancien corps de ferme comprenant une maison d'habitation d'une surface d'environ 135 m² avec possibilités d'extension composée, au rez-de-chaussée d'une entrée, dégagement avec rangements desservant une cuisine aménagée, un séjour traversant avec cheminée, deux chambres, un wc et une salle d'eau. Garages/cellier à la suite. A l'étage ; palier desservant un cabinet de toilette, un wc et une chambre. Greniers à la suite. Dépendances agricoles (ancienne étable, hangars, grange) et pigeonnier. Sur 2.69 hectares de prairies en bordure de rivière. Possibilité d'acquérir des terres supplémentaires. Réf 021/1608

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







212 kWh/m².an | --- kgCO2/m².an **D**

PRISSAC

84 800 €

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

Fermette restaurée comprenant : pièce à vivre avec cuisine, 3 chambres, salle d'eau , WC, cellier, grange, terrain. Réf P/36/1086

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



RIVARENNES

122 000 € (honoraires charge vendeur)

Maison mitoyenne comprenant séjour avec cuisine ouverte, salle d'eau et WC. A l'étage, le grand palier dessert les deux chambres, dont une avec espace bain. Véranda et jardin entièrement clos et arboré, sans vis à vis. Dépendance à l'avant et garage attenant. Réf 037/2760

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



ROUVRES LES BOIS

87 912 € (honoraires charge vendeur)

Rouvres les bois (36110), fermette à rénover comprenant une cuisine/salle à manger, une salle à manger et une chambre. Ancienne étable et grange à la suite. Grenier sur l'ensemble. Un hangar d'une surface d'environ 120 m² et divers petites dépendances. Sur 7.3 hectares de terres. Réf 021/1605

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



248 kWh/m².an | --- kgCO2/m².an **D**

ST BENOIT DU SAULT

74 200 €

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

Maison ancienne restaurée dans bourg médiéval : cuisine aménagée, SAM, salle de bains, 2 WC, 3 chambres. Réf STB /36/1113

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



173 kWh/m².an | 37 kgCO2/m².an **D**

ST BENOIT DU SAULT

252 000 € (honoraires charge vendeur)

En centre bourg médiéval proche commerces, propriété de caractère au calme , comprenant : 5 chambres (dt 1 en RZ) et 3 anti-chambres, cuisine aménagée ouverte sur terrasse et jardin de curé, 2 Salles d'eau, 3 WC, SAM, salon, escalier pierre, ascenseur, caves voutées, garage ,grenier avec chambres, dépendances. Réf STB/36/1044

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



303 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an **E**

ST GAULTIER

68 900 € (honoraires charge vendeur)

Ensemble immobilier de 2 maisons de bourg jumelles comprenant chacune un séjour, une cuisine, une salle d'eau, WC, deux chambres, cave et grenier aménageable. L'une actuellement louée, la seconde prochainement libre de toute occupation. Coût annuel d'énergie de 2630 à 3630€ - année réf. 2022.* Réf 037/2792

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



333 kWh/m².an | 68 kgCO2/m².an **F**

VALENCAY

107 500 €

100 000 € + honoraires de négociation :7 500 € soit 7,50 % charge acquéreur

Valençay, dans un hameau au calme, pavillon sur sous-sol semi-enterré comprenant, entrée/dégagement desservant une cuisine un séjour donnant à l'Ouest sur le jardin, 3 chambres, un wc et une salle d'eau. A l'étage deux chambres et un grenier. Sous-sol comprenant un garage/atelier, un wc et une cave. Autre bâtiment à usage de dépendance composé d'un cellier, bûcher et cave. Sur jardin clos de plus de 1 100 m². Réf 021/1609

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



655 kWh/m².an | 19 kgCO2/m².an **G**

VILLENTROIS

27 250 € (honoraires charge vendeur)

Maison de bourg à rénover entièrement. Elle comprend une petite véranda, une cuisine, un séjour, un cellier, un cabinet de toilette ainsi qu'un second séjour. À l'étage, vous trouverez deux chambres mansardées en enfilade. Le bien dispose d'un appentis à la suite, de cour et jardin, le tout sur plus de 1 100 m² de terrain en partie clos. Un autre bâtiment à usage de garage, WC et cellier complète l'ensemble. Réf 021/1612

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





319 kWh/m².an | 81 kgCO2/m².an **F**

VICQ SUR NAHON

161 250 €

150 000 € + honoraires de négociation :11 250 € soit 7,50 % charge acquéreur

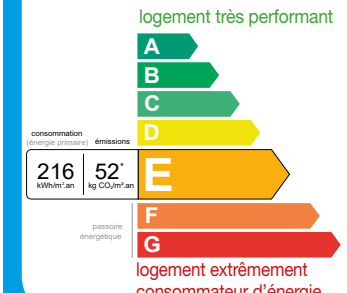
Maison de ville ensoleillée comprenant, au rez-de-chaussée ; cuisine aménagée, chaufferie/buanderie, séjour lumineux avec cheminée donnant sur une véranda chauffée, suite parentale comprenant un wc, une salle de bain (douche et baignoire) et deux chambres en enfilade. A l'étage palier desservant une salle d'eau/wc, deux chambres en enfilade et un grande pièce à vivre (42 m² environ) avec cuisine aménagée donnant sur le séjour avec accès indépendant. Garage double, divers dépendances. Sur terrain de plus de 4 900 m². Logement à consommation énergétique excessive Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . georisques. gouv. fr Réf 021/1606

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





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)*



Passoire énergétique : classe F et G, logement à consommation énergétique excessive. * Prix moyen des énergies indexées sur les années de référence (abonnement compris).

FONDS ET/OU MURS COMMERCIAUX



130 kWh/m².an | 30 kgCO2/m².an D

CHATEAUROUX **107 200 €**

100 000 € + honoraires de négociation :7 200 € soit 7,20 % charge acquéreur

CHATEAUROUX, rue Victor Hugo, à vendre fond de commerce. Copropriété de 7 lots, 1732€ de charges annuelles. RÉF 36004/359

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

TERRAINS À BÂTIR

Notaires

MONTIERCHAUME **43 000 €**

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

MONTIERCHAUME 36 terrain à bâtir 1347 m² RÉF 11813/1146

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

DIVERS



DPE exempté

LE MENOUX

15 000 € (honoraires charge vendeur)

LE MENOUX - GARAGE ET TERRAIN Garage d'environ 25m² (6,20m x 4m) implanté sur une parcelle non viabilisée mais viabilisable de 210m² entièrement close. RÉF 037/2773

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

ALLIER



197 kWh/m².an | 54 kgCO2/m².an E

ISLE ET BARDAIS **137 650 €**

130 000 € + honoraires de négociation :7 650 € soit 5,88 % charge acquéreur

Situation idéale pour cette maison au pied de la Forêt de Tronçais (100M), à 5mns de tout commerce d' Ainay Le Château, d'environ 150m² habitables, se composant en rez de chaussée d'un salon et d'une salle à manger de 30m² chacun, d'une grande cuisine de 20m², 4 chambres... Coût annuel d'énergie de 3680 à 5020€ - année réf. 2021.* RÉF 260111

SELARL F-X. TOURAINE
06 99 38 24 11
nicolas.auteillier.18023@18023.notaires.fr

CREUSE



290 kWh/m².an | 91 kgCO2/m².an F

BONNAT **185 000 €**

178 000 € + honoraires de négociation :7 000 € soit 3,93 % charge acquéreur

A BONNAT, Maison bourgeoise élevée sur sous-sol Elle comprend au rez-de-chaussée une entrée spacieuse, une chambre, une salle d'eau-WC, une cuisine, un petit salon et une salle à manger. A l'étage un palier, 4 chambres, un WC séparé et une salle de bain. Parc arboré et clos Coût annuel d'énergie de 6610 à 9000€.* RÉF CG/455

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

CREUSE



390 kWh/m².an | 15 kgCO2/m².an F

CHENIERS **69 000 €**

65 000 € + honoraires de négociation :4 000 € soit 6,15 % charge acquéreur

A CHENIERS, Pavillon de plain pied construit en 1973 Il comprend une véranda lumineuse, une cuisine ouverte avec un coin repas, une chambre, une salle d'eau-WC, une salle à manger ou une chambre, un dégagement, un salon. Terrain clos Un garage Un cabanon de jardin Coût annuel d'énergie de 2460 à 3390€ - année réf. 2026.* RÉF CG/458

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

LOIR-ET-CHER



SELLES SUR CHER **117 450 €**

110 000 € + honoraires de négociation :7 450 € soit 6,77 % charge acquéreur

Maison de type longère à vendre à Selles-sur-Cher dans le Loir-et-Cher (41), au rdc : cuisine, salon, atelier, chaufferie-buanderie, sdb, wc. Etage : palier, wc et lavabo, 3 chbres. Dépendances attenantes. Autre ancienne habitation. Jardin avec verger clos avec murets. Coût annuel d'énergie de 4340 à 5930€ - année réf. 2023.* RÉF 49

SARL THEMIS MAITRE AURELIEN LEOMENT NOTAIRE ASSOCIE - **02 54 40 09 46**
negociation.36063@themisassocies.notaires.fr

VIENNE



456 kWh/m².an | 14 kgCO2/m².an G

COULONGES **56 180 €**

53 000 € + honoraires de négociation :3 180 € soit 6 % charge acquéreur

Maison composée d'une entrée, séjour avec cuisine ouverte, une chambre, un WC et une salle d'eau. Combles aménageables au dessus et accessibles par l'atelier attenant. Jardinet à l'arrière, et jardin potager à 50m. Belle grange implantée sur une parcelle de pré. Coût annuel d'énergie de 1221 à 1653€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2776

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



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !

Les informations sur les risques auxquels les biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

AEB
LOCATION•VENTE

Le bon outil au bon moment

LOCATION • VENTE

MATÉRIEL BTP • PRO ET PARTICULIERS

0 820 200 232 Service 0,09 € / min + prix appel

www.aeb-branger.fr

MATÉRIEL BTP • INDUSTRIE • PARTICULIERS • MAGASIN D'OUTILLAGES

NOUVEAU SITE INTERNET

www.aeb-branger.fr









Immonot Berry
Octobre 2026

-15%
SUR UNE 1ÈRE **LOCATION**
SUR PRÉSENTATION DE CE COUPON*

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

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

*Offre non-cumulable, valable jusqu'au 31/12/2026 sur la base du tarif PU Grand Public 2026

POUR TOUS VOS TRAVAUX PENSEZ AEB !



illiCO travaux

■ RÉNOVATION ■ EXTENSION

Quand vous pensez travaux, pensez illiCO !

Un interlocuteur unique

Des devis négociés

Des acomptes sécurisés

Des artisans sélectionnés

Un accompagnement & suivi de chantier

RÉUSSISSEZ VOS PROJETS avec illiCO travaux



Vous envisagez des travaux de rénovation, d'extension, de décoration, d'agencement ou d'aménagement. Avec l'assistance maître d'ouvrage (AMO) proposée par IlliCO travaux, bénéficiez d'un accompagnement sur mesure à chaque étape de votre projet. Nos experts veillent à la bonne coordination des intervenants, au respect des délais et à la maîtrise des coûts pour vous garantir une réalisation en toute sérénité.

L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

L'assistance à maîtrise d'ouvrage vous permet de bénéficier d'un accompagnement sur mesure tout au long de votre projet. De la définition de vos besoins jusqu'à la livraison, nous vous guidons à chaque étape en assurant la coordination des intervenants, le respect des délais et la maîtrise de votre budget.

SALLES DE BAIN CLÉS EN MAIN & AIDES

illiCO travaux vous propose une prise en charge complète pour la rénovation de votre salle de bains. De la conception à la réalisation des travaux, nous vous accompagnons également dans le montage de vos dossiers afin de bénéficier des aides financières disponibles, telles que MaPrimeAdapt'.

LA MAÎTRISE D'ŒUVRE (CONCEPTION, PLANS & EXTENSIONS)

Dès qu'un projet nécessite un travail de conception et la réalisation de plans (extensions, réagencements complexes ou créations de surfaces), la maîtrise d'œuvre prend tout son sens. Nous concevons votre projet sur mesure, gérons les démarches administratives et pilotons l'ensemble du chantier pour concrétiser vos idées.



Pour tous types de projets de rénovation et d'extension, faites appel à nos 2 agences locales

Capital Meilleures Enseignes 2024

illiCO CHÂTEAUROUX
Anthony BEAUCHAMPS
7/9 avenue des Marins - Châteauroux
02 54 22 89 57

illiCO BOURGES NORD
Renaud GRUET
12 bd de la République - Bourges
06 64 91 61 32