

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire

# immonot.com

# Acheter en couple

Une aventure  
aux *risques* calculés

## PATRIMOINE

DONS  
AUX ASSOCIATIONS

## HABITAT

MAISON "ÉCOLO"  
CONSTRUISEZ DURABLEMENT

## LOISIRS

UNE PISCINE CET ÉTÉ ?  
À VOUS LA PLAGE PRIVÉE !



“ Mon ISF ? ”

J'ai choisi d'en faire profiter  
la recherche contre le cancer  
dans ma région ”

---

75 % du montant de  
votre don est déductible de  
votre Impôt de Solidarité  
sur la Fortune

---

**Chaque jour, les 48 chercheurs du CGFL oeuvrent  
pour que la recherche avance**



 **CGFL**  
CENTRE GEORGES  
FRANÇOIS LECLERC  
Ensemble, dépassons le cancer

**RECONNU D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**HABILITÉ À RECEVOIR  
DONS, LEGS, DONATIONS  
DONATIONS TEMPORAIRES D'USUFRUIT  
ASSURANCE VIE...**

**CONTACT : 03 80 73 75 01**

1 rue Pr. Marion - 21079 DIJON Cedex - [www.cgfl.fr](http://www.cgfl.fr) - [contact@cgfl.fr](mailto:contact@cgfl.fr)

## ● Édito ●

# Match neuf/ancien 1 point partout

**L**es amateurs d'immobilier neuf pouvaient se targuer de compter sur des avantages fiscaux appréciables. Avec le dispositif Pinel, ils bénéficient d'une réduction d'impôt égale à 21 % du prix d'achat d'un bien locatif. Une supériorité en matière de fiscalité, qui permettait au neuf de prendre l'ascendant en matière de rendement sur de nombreux placements.

Mais les rapports de force pourraient bien changer avec l'arrivée du fringant « Cosse ancien », qui vient renforcer l'attractivité de l'immobilier dans le parc de logements existants.

Pour redonner un coup de fouet à l'investissement immobilier, ce nouveau dispositif - tout droit issu du ministère du Logement - débarque avec de solides arguments. Intronisé depuis le 1<sup>er</sup> février 2017, le « Cosse ancien » permet à un propriétaire de bénéficier d'une déduction fiscale de 15 à 85 % sur ses revenus locatifs, à condition de louer le logement à un prix inférieur à celui du marché.

Dans ces conditions, l'immobilier ancien renoue avec des performances de premier rang. Les plafonds de loyers peuvent rivaliser avec ceux appliqués dans le neuf. Les prix pratiqués en zone B1 s'élèvent à 10,07€/m<sup>2</sup> pour le Cosse ancien (plafond intermédiaire), comme pour le Pinel ! Nous assistons donc à un match nul sur le terrain des revenus locatifs.

Pour apaiser les esprits, rappelons que le succès d'un investissement repose avant tout sur l'emplacement et la qualité intrinsèque du bien.

Le notaire apparaît comme le meilleur coach pour conseiller les porteurs de projets immobiliers. Rendez-vous en fin d'année pour compter les points !

CHRISTOPHE RAFFAILLAC

# P.6

## ● Sommaire ●

<b>FLASH INFO</b>	P. 4
<b>DOSSIER</b>	
Acheter en couple : une aventure aux risques calculés	P. 6
<b>3 QUESTIONS À MON NOTAIRE</b>	P. 9
<b>PATRIMONE</b>	
Dons aux associations : quand votre générosité fait baisser vos impôts	P. 10
Droit de passage : en user sans en abuser	P. 12
<b>MON PROJET</b>	P. 13
<b>PAROLE DE NÉGOCIATEUR</b>	P. 14
<b>HABITAT</b>	
Maison "écolo" : construisez durablement	P. 16
Une piscine cet été ? À vous la plage privée !	P. 18
<b>ENQUÊTE LOGEMENT</b>	P. 26
<b>ÉVÈNEMENT</b>	P. 28
<b>INTERVIEW</b>	
Frédéric Bousquet : après la natation, cap sur de nouvelles ambitions	P. 29
<b>QUIZZ</b>	P. 30
<b>BON PLAN</b>	P. 33
<b>Annonces immobilières</b>	P. 23



## LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



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



**Le mobile**  
Applications  
iPhone et Android



**La tablette**  
Application  
iPad



**Les réseaux sociaux**  
Suivez-nous !



**La vidéo**  
immonot.tv



Toutes  
les annonces  
sur votre  
smartphone

Sortie du prochain numéro le **20 avril 2017**





# 47 %

**Pourcentage des Français pour lesquels acheter un bien immobilier à deux est un engagement beaucoup plus important que le mariage. Et ce sont les femmes qui pensent majoritairement cela (53 % contre 39 % pour les hommes).**

Source : sondage OpinionWay réalisé les 25 et 26 janvier auprès d'un échantillon de 1 007 personnes âgées de 18 ans et plus.

# 848 000

**Nombre de transactions dans l'ancien enregistrées en 2016, soit une hausse de 11 % du volume des ventes sur 1 an. C'est le plus haut niveau de vente dans l'ancien depuis 10 ans.**

## TRAVAUX

### UNE NOUVELLE PRIME

Depuis le 1<sup>er</sup> mars et jusqu'au 31 mars 2018, sous conditions de ressources, les ménages souhaitant entreprendre des travaux d'économies d'énergie pourront bénéficier d'une nouvelle prime destinée à accélérer la rénovation énergétique et lutter contre la précarité énergétique. Le montant des primes versées est de :

- **800 euros** pour le remplacement d'une chaudière individuelle par une chaudière neuve au gaz ou au fioul à haute performance énergétique ;
- **100 euros** pour l'installation d'un programmateur centralisé pour radiateurs électriques ;
- **50 euros** pour l'installation d'un émetteur électrique à régulation électronique à fonctions avancées ;
- **1 300 euros** pour le remplacement d'une chaudière individuelle par une chaudière neuve au bois de classe 5.

Cette prime est cumulable avec le crédit d'impôt transition énergétique.

Source : Arrêté du 15 février 2017 modifiant l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application de la troisième période du dispositif des certificats d'économies d'énergie

## LOCATION DE PETITS LOGEMENTS

### ATTENTION À LA « TAXE APPARU »

Depuis 2012, les loyers jugés trop élevés par rapport à la superficie du logement peuvent être soumis à la taxe dite « taxe sur les micro-logements » ou « taxe Apparu ». Elle concerne les locations vides ou meublées, dès lors que :

- leur superficie est inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> ;
- le loyer mensuel, charges non comprises, est supérieur à un loyer de référence fixé pour 2017 à 41,64 euros/m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- la durée minimale de location est de 9 mois ;
- le logement se situe dans la zone dite tendue.

Source : Instruction Bofip du 25/01/2017 : RFPI - Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface («Taxe Apparu») - Actualisation 2017 du seuil d'application de la taxe

★ FLASH INFO ★ FLASH

5

# LE "OUI"

## CELUI QUI DONNE VIE À VOTRE PROJET IMMOBILIER.

Avec le Crédit Foncier, votre rêve devient enfin réalité.  
Parlons-en ensemble.

creditfoncier.fr



CRÉDIT FONCIER

● GROUPE BPCE

» BESANÇON – 7 place du 8 Septembre – 03 81 83 47 90 «

Crédit Foncier de France – S.A. au capital de 1 331 400 718,80 € – RCS PARIS 542 029 848 – Siège social : 19, rue des Capucines, 75001 Paris – Bureaux et correspondances : 4, quai de Bercy – 94224 Charenton Cedex. Intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le N° 07 023 327. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours, la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées. Sous réserve d'acceptation du dossier par le Crédit Foncier.

# Acheter en couple

## Une aventure aux risques calculés

Devenir propriétaire est une des priorités des couples aujourd'hui. Mais, pour acheter un bien immobilier, les couples mariés, pacsés ou tout simplement en concubinage doivent se pencher sur la question suivante : qui va être propriétaire du bien ? Et dans quelle proportion ? La question a son importance, non seulement au départ du projet, mais surtout en cas de séparation, volontaire ou involontaire.

achetés après le mariage. Et ce, même si l'un des époux a participé financièrement à l'achat pour une part plus importante. Ainsi, si vous achetez un bien immobilier pendant le mariage avec une partie du financement provenant d'une donation ou d'un héritage, ce bien sera réputé commun en l'absence de précaution particulière dans votre acte d'acquisition. Votre notaire vous conseillera alors de le mentionner dans l'acte. On appelle cela une déclaration « d'emploi » ou « de remploi ». Il y a « emploi » si vous utilisez de l'argent propre, provenant d'une succession ou d'une donation. Et il y a « remploi » quand les fonds proviennent de la vente d'un bien propre. La rédaction d'une telle clause ne peut se faire qu'avec l'intervention de votre notaire, pour éviter toute contestation ultérieure !

**[Avec contrat de mariage: tout dépend du régime matrimonial choisi]**

Si vous êtes mariés sous le régime de la séparation de biens, tous les biens acquis avant et après le mariage restent personnels à chacun des époux. Et qu'en est-il du logement acquis ? L'immeuble sera la propriété exclusive de celui qui l'a financé. Dans ce cas de figure, il est fortement conseillé d'acheter en indivision avec des fonds provenant des deux époux. Ils seront alors propriétaires à deux et à hauteur de leur investissement. En revanche, si vous avez décidé d'acheter seul le logement familial, vous en serez seul propriétaire. Attention ! La vente du logement de la famille ne peut se faire seul ! Il faudra avoir expressément l'autorisation de votre conjoint. Si vous êtes mariés sous le régime de la communauté universelle, vous êtes tous les deux propriétaires à parts égales du logement, même s'il a été acquis par un seul d'entre vous. Si vous êtes mariés sous le régime de la participation aux acquêts, le fonctionnement est le même que celui de la séparation de biens pendant la durée du mariage. En cas de rupture : cela fonctionne comme une communauté. Chaque époux aura alors vocation à recevoir la moitié des acquêts de l'autre, c'est-à-dire la moitié de son enrichissement durant le mariage.

### Le mariage : l'aventure organisée

Si vous avez opté pour l'option mariage avant de devenir propriétaire, vous avez la possibilité d'organiser votre futur patrimoine et d'anticiper les problèmes qui pourraient se poser. Le « statut » de la maison ou de l'appartement que vous allez acheter va dépendre du régime matrimonial choisi. Alors, avec ou sans contrat de mariage ?

#### **Sans contrat de mariage, c'est le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts**

Adopté par environ 80 % des Français mariés, le régime de la communauté s'applique automatiquement si, au jour du mariage, les époux n'ont pas fait de contrat. En clair, cela signifie que si l'on ne prévoit rien et que l'on ne passe pas par « la case notaire » pour faire un contrat de mariage : ce régime s'applique de plein droit. Vous serez alors mariés sous le régime de la « communauté de biens réduite aux acquêts ». On distingue alors deux catégories de biens : les biens communs achetés par les époux durant le mariage, ensemble ou séparément, et les biens propres de chaque époux, possédés avant le mariage ou recueillis après le mariage, par donation ou par succession. Avec ce régime matrimonial, chacun est réputé être propriétaire pour moitié des biens

Pensez à sécuriser votre achat immo



## Le concubinage : l'aventure, c'est l'aventure !

Vous vous aimez : sûrement ! Mais vous n'êtes pas prêt pour le mariage... Une chose à ne pas perdre de vue : aux yeux de la loi, les concubins sont des « étrangers » l'un pour l'autre. Cela signifie que vous n'êtes pas héritier l'un de l'autre. Il faudra donc impérativement se protéger réciproquement en cas de décès d'un des concubins. Pour ce faire, il faudra privilégier certains modes d'acquisition.

L'achat en indivision. À la signature de l'acte d'achat, chacun des concubins devient propriétaire du bien, proportionnellement à son apport financier (30/70, 50/50...). La répartition doit être inscrite dans l'acte de vente pour éviter d'éventuels conflits en cas de séparation. Elle tient compte des apports personnels de chacun, mais aussi des participations au remboursement des prêts. Si rien n'est indiqué, le bien immobilier appartiendra pour moitié à chaque acquéreur. Les concubins seront réputés propriétaires à parts égales.

L'achat par l'intermédiaire d'une SCI (Société civile immobilière). Les concubins constituent une société civile immobilière qui achète directement le bien, grâce à l'argent apporté par les deux associés (les concubins) et éventuellement grâce à l'argent apporté par la banque. C'est donc la SCI qui est juridiquement propriétaire de la maison ou de l'appartement acheté. Les co-acquéreurs sont alors détenteurs de parts sociales en fonction de leur apport financier. La SCI évite les risques de blocage pouvant survenir avec l'indivision. L'avantage est la grande liberté dans la rédaction des statuts de la société qui fixent « les règles du jeu » entre les deux associés concubins. Rien ne va plus et la séparation est inévitable : deux solutions sont envisageables :

- La solution amiable : les concubins peuvent vendre le logement et récupérer le montant équivalent à leur quote-part sur le prix. Ils peuvent aussi décider que l'un des concubins rachète la quote-part de l'autre et devienne le seul propriétaire du bien.



# bilier en consultant votre notaire !



- Le partage judiciaire du bien: lorsque les concubins ne peuvent se mettre d'accord, c'est le juge qui procédera au partage du bien. En pratique, le bien est souvent vendu et les concubins récupèrent leur quote-part sur le prix de vente du bien.

Pour être sûr d'assurer un toit à son compagnon lorsque l'on n'est pas marié ni pacsé, certaines précautions s'imposent. Le testament lui donnera la possibilité de recueillir une partie de vos biens, à condition toutefois de ne pas porter atteinte à la réserve héréditaire, c'est-à-dire à la part de succession attribuée d'office à certains membres de la famille du défunt (enfants...). En cas d'achat en indivision par des concubins, l'indivision se poursuit au-delà du décès avec les héritiers du défunt. Le survivant n'a donc pas le droit de continuer à occuper le logement postérieurement au décès, sauf autorisation des héritiers. Cette situation précaire peut être évitée en prévoyant une clause de « faculté d'acquisition » intégrée dans l'acte d'achat. Elle permettra au survivant d'acquérir la quote-part du défunt (à condition d'en avoir les moyens financiers bien évidemment).

### Le Pacs : l'aventure avec option séparation de biens ou indivision

Avec un PACS (pacte civil de solidarité), vous pouvez non seulement organiser votre vie à deux mais aussi protéger votre conjoint.

Officialisé par le biais d'une convention écrite, il engendre des droits et obligations pour chaque partenaire. Comme dans le cadre du mariage, le sort du bien acheté va dépendre du régime choisi dans la convention de Pacs. Les partenaires doivent, en effet, choisir entre la séparation de leurs patrimoines (le régime par défaut) ou l'indivision (sur option). En effet, sauf convention contraire, les couples qui concluent un PACS sont soumis automatiquement à un régime de séparation de biens. En cas d'achat commun, le logement sera réputé indivis par moitié.

En cas de séparation et de rupture du Pacs, le bien peut être vendu et son produit partagé entre les pacsés (à hauteur de leur quote-part respective le cas échéant). Si l'un des partenaires désire conserver le logement, il peut faire valoir son droit de priorité pour racheter la part de l'autre.

C'est surtout en cas de décès d'un des partenaires que le Pacs est plus protecteur que l'union libre. Ils bénéficient notamment de la possibilité d'user gratuitement du logement familial pendant un an, à compter du décès du partenaire (au même titre que le conjoint survivant). Attention ! Pour un PACS efficace, il faudra faire en parallèle un testament réciproque dans lequel chaque partenaire lègue son usufruit à l'autre sur la résidence principale par exemple.

STÉPHANIE SWIKLINSKI



# 3



# Questions à mon notaire

## Quand jardinage rime avec bon voisinage

Le printemps est là ! Afin d'éviter les problèmes avec les voisins, voici quelques situations auxquelles vous pouvez être confronté. Il s'agit, le plus souvent, d'une question de bon sens et de bons rapports de voisinage.

### 1. Quand pouvez-vous passer la tondeuse sans déranger les voisins ?

Le bruit des appareils de jardinage (tondeuses, taille-haies, souffleuses de feuilles et autres...) fait partie des nuisances souvent évoquées par les riverains. Mais avant de "sortir la grosse artillerie" et qualifier ces nuisances sonores de trouble anormal de voisinage, renseignez-vous en mairie afin de connaître la réglementation en vigueur dans votre commune. En effet, des arrêtés municipaux limitent très souvent ces nuisances potentielles en fixant des créneaux horaires pour les activités de jardinage. Évidemment, il y aura une plus grande amplitude horaire la semaine que les dimanches et jours fériés. En cas d'abus, privilégiez le dialogue avec votre voisin. Si ce dernier ne veut rien entendre (ou ne peut rien entendre à cause du bruit de sa tondeuse!), contactez votre mairie pour les alerter.

Le maire a l'obligation d'assurer la tranquillité publique des habitants. Vous pouvez également recourir à un médiateur professionnel. Il aura pour mission de rétablir le dialogue et trouver une solution amiable entre les deux voisins. Si rien n'est possible : direction le Tribunal...

### 2. Peut-on vous obliger à débroussailler votre terrain ?

Il existe deux raisons qui peuvent vous obliger à débroussailler :

• Pour prévenir des risques incendie. Le Code Forestier oblige effectivement les propriétaires de terrains situés dans des zones à risques (régions PACA, Aquitaine...) à débroussailler, afin de limiter les risques incendies et les propagations de feux. Attention ! La mairie peut vous contraindre à débroussailler votre terrain. Si vous ne le faites pas, le tarif s'élève à 30 euros d'amende par m<sup>2</sup> non nettoyé.

• Pour éviter de subir des nuisances d'un autre style, à cause du terrain de votre voisin qui ressemble de plus en plus à une forêt vierge. Entre les invasions de rongeurs et les ordures entreposées, vous pouvez dans un premier temps alerter votre voisin par courrier. Si rien ne se passe, il faudra demander l'intervention de la mairie.

### 3. Avez-vous le droit de brûler des végétaux dans votre jardin ?

Le principe est qu'il est interdit à tout particulier de brûler à l'air libre, c'est-à-dire dans son jardin, ses déchets verts. Ceci est valable pour l'herbe issue de la tonte, les feuilles mortes, les résidus de débroussaillage, etc. Ces déchets verts doivent donc être portés à la déchetterie ou ramassés dans le cadre d'une collecte collective. En l'absence de déchetterie, il est possible de brûler les déchets végétaux dans votre jardin, sous certaines conditions prévues par les règlements sanitaires départementaux.

### + D'INFOS

Abonnez-vous à la newsletter « Questions à mon notaire » sur le site [immonot.com](http://immonot.com) et recevez tous les mois les conseils de Stéphanie Swiklinski en vidéo

# Dons aux associations

## Quand votre générosité fait baisser vos impôts



Malgré la crise, les Français sont toujours aussi généreux. Ainsi en 2016, plus de la moitié d'entre eux (58 %) ont déclaré avoir fait un don à une association ou une fondation. Outre la satisfaction d'œuvrer pour une bonne cause, votre générosité est récompensée par des avantages fiscaux et réduit vos impôts.

10

cements, redevances des marques et brevets);  
 •réaliser un don en nature (portant sur des œuvres d'art, des bijoux, des voitures)...

### À SAVOIR

Si toutes les associations peuvent recevoir des dons, toutes ne font pas l'objet de réductions fiscales. Par exemple, les dons octroyés aux associations d'anciens élèves ou d'anciens combattants ne font pas l'objet de réduction d'impôt. Avant de faire un don, consultez le centre des impôts pour en savoir plus.

### Donnez, le fisc vous le rendra.

Les dons au profit des associations ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 66 à 75 % du montant versé (selon l'association) et dans une certaine limite plafond.

### Une solution pour faire baisser votre ISF

Les contribuables soumis à l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) peuvent bénéficier d'une réduction de l'ISF s'ils font un don à certains types d'établissements:

- les établissements de recherche ou d'enseignement supérieur ou d'enseignement artistique publics ou privés, d'intérêt général, à but non lucratif;
- les fondations reconnues d'utilité publique;
- les entreprises d'insertion et des entreprises de travail temporaire d'insertion;

Type d'organisme	Montant ouvrant droit à la réduction d'impôt	Réduction maximale
Organisme d'intérêt général ou reconnu d'utilité publique	66 % des sommes versées	20 % du revenu imposable
Organisme d'aide gratuite aux personnes en difficulté	75 % des sommes versées jusqu'à 531 euros	399 euros
	66 % de la partie des dons supérieurs à 531 euros	20 % du revenu imposable

- les associations intermédiaires;
- les ateliers et chantiers d'insertion;
- les entreprises adaptées;
- les groupements d'employeurs qui bénéficient du label GEIQ délivré par le Comité national de coordination et d'évaluation des groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification;
- l'Agence nationale de la recherche;
- les fondations universitaires et les fondations partenariales.

Cette réduction d'ISF est égale à 75 % du montant des dons réalisés dans la limite de 50 000 euros (ou 45 000 euros si le contribuable bénéficie aussi d'une réduction pour investissement dans une PME).

### Report possible

Lorsque le montant des dons dépasse la limite des 20 % du revenu imposable, l'excédent est reporté sur les 5 années suivantes avec une réduction d'impôt dans les mêmes conditions.

### Choisissez la bonne association

Consentir un don à une association n'est possible que si celle-ci:

- est reconnue d'intérêt général ou d'utilité publique;
- est à but non lucratif;
- présente un caractère philanthropique, éducatif, culturel, scientifique, social, humanitaire... ou concourt à la valorisation du patrimoine ou à la défense de l'environnement;
- ne fonctionne pas au profit d'un nombre restreint de personnes.

Le donateur peut librement choisir de:

- procéder à des versements en numéraire (comme des espèces, chèques, virements...);
- céder des revenus (tels que des loyers, intérêts de pla-

# Le CGFL a besoin de vos dons



Centre expert et de recours, le Centre Georges-François Leclerc (CGFL), créé en 1967, est l'unique établissement de santé exclusivement dédié à la cancérologie pour l'ensemble de la Région Bourgogne Franche-Comté.

## Présentez-nous le CGFL

Reconnu d'utilité publique, le CGFL est un établissement de santé privé à but non lucratif d'intérêt collectif avec des missions de soins, de recherche et d'enseignement en cancérologie. En 50 ans, il est devenu **LE centre de référence pour l'innovation thérapeutique et la recherche en cancérologie de la Région**, au service de 21 000 patients soignés chaque année. Le CGFL est le seul établissement de la région interdisant à ses médecins l'exercice d'une activité libérale et le dépassement d'honoraires, offrant ainsi à tous les patients l'accès à des soins innovants **sans reste à charge**.

## Quelles sont les missions du CGFL ?

Les principales missions du CGFL sont :

- **les soins** : il prodigue à ses patients un accueil personnalisé et des soins de qualité avec une approche humaniste, sociale et éthique ;
- **la recherche** : de la recherche fondamentale jusqu'à la recherche épidémiologique et en sciences humaines et sociales, il couvre tous les champs de la recherche sur le cancer ;
- **l'enseignement** : intégré à l'université, il contribue activement à l'enseignement universitaire et post-universitaire des médecins et spécialistes des disciplines intervenant en cancérologie, ainsi qu'à la formation professionnelle paramédicale ;
- **l'accompagnement** des patients et de leurs proches pendant et après la maladie.

## Pourquoi donner au Centre Georges François Leclerc ? Quels dons ?

Vous pouvez soutenir le CGFL par le don d'argent, de patrimoine, de bijoux, de biens mobiliers et immobiliers. Les contribuables soumis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) peuvent bénéficier d'une **réduction de l'ISF** s'ils font un **don aux établissements** à but non lucratif et d'utilité publique comme le **Centre Georges François Leclerc**.

## De quels avantages peuvent bénéficier les donateurs ?

Le don permet aux donateurs de bénéficier d'une déduction fiscale :

- 66 % du montant du don sont **déductibles de l'impôt sur le revenu**, dans la limite de 20 % du revenu imposable pour les particuliers et pour les entreprises, 60 % du montant du don\* sont déductibles dans la limite d'un plafond de 5 % du CA annuel ;
- il est possible de déduire du montant de **l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)** 75 % des dons effectués (dans la limite de 50 000 euros) ;
- **exonération totale de droits de succession** (ou de mutation) : 100 % de la somme ou de la valeur du bien donné sont intégralement transmis au CGFL.

## À quoi va servir mon argent ?

Vos dons participent à :

- une **médecine de précision** de plus en plus personnalisée, notamment par une meilleure compréhension des cancers et du rôle du système immunitaire pour lutter contre la maladie ;
- financer **l'avancée de recherches innovantes** (nouveaux médicaments, y compris pour les tumeurs rares, efficacité des traitements, diminution des effets secondaires, amélioration de la qualité de vie) ;
- contribuer au **financement d'équipements de haute technologie** qui permet le maintien du niveau d'excellence du CGFL ;
- améliorer **les conditions d'accueil**, de confort et de séjour des patients dispensés par une équipe pluridisciplinaire.



## INFO UTILE

Centre Georges François Leclerc  
1 rue Professeur Marion BP 77 980  
21079 Dijon cedex  
[www.cgfl.fr/](http://www.cgfl.fr/)  
[contact@cgfl.fr](mailto:contact@cgfl.fr)  
contact dons : 03 80 73 75 01

Bernard et Nicole envisagent d'acheter un terrain pour y construire une maison pour leur retraite. Pas de voisins trop proches, pas de routes passantes à proximité... Le rêve ! Juste une chose « gênante » dans ce beau paysage : un chemin au fond du terrain et des voisins qui passent parfois plusieurs fois par jour ! Perplexes, Bernard et Nicole demandent des explications à leur notaire.



# Droit de passage

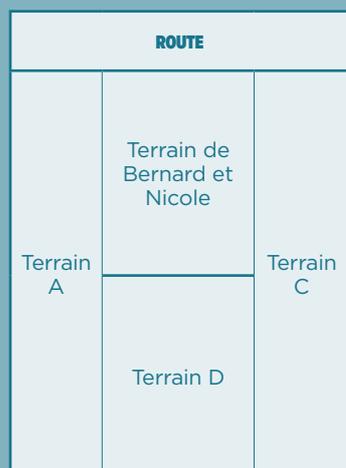
## En user sans en abuser

12

### De quel droit peut-on passer chez autrui ?

Tout simplement en vertu du droit de passage qui existe lorsqu'un terrain est enclavé, c'est-à-dire qu'il n'a aucun accès à la voie publique (ou un accès insuffisant). Et le propriétaire du terrain enclavé a le droit de demander à son voisin un droit de passage pour y accéder.

Dans le cas qui nous occupe, le propriétaire du terrain D n'a pas d'autre solution pour accéder chez lui et à la route que de passer par le terrain d'un de ses voisins.



### À savoir

Le vendeur doit informer l'acquéreur des servitudes grevant ou profitant à l'immeuble vendu.

De son côté, l'acquéreur doit également se renseigner et de préférence avec l'aide d'un professionnel (un notaire par exemple).

### Comment est déterminé le tracé du droit de passage ?

C'est le propriétaire du terrain enclavé (dit aussi « fonds dominant » en jargon juridique) qui fait la demande du tracé.

Celui-ci doit être le plus court possible entre la propriété enclavée et la voie publique et causer le moins de dommage possible à la propriété traversée.

Le bénéficiaire du droit de passage devra verser une indemnité aux propriétaires du terrain traversé (dit « fonds servant »).

Son montant varie selon l'importance du dommage subi (bruit, va-et-vient permanent, moins-value subie par le terrain...).

À défaut d'accord c'est le tribunal qui tranchera.

### Est-on quand même libre de faire ce que l'on veut sur notre terrain ?

Bien sûr ! Vous pouvez continuer à utiliser votre terrain comme bon vous semble. Il est possible, par exemple, de clôturer le terrain en installant une barrière à l'entrée du chemin à condition que votre voisin puisse l'ouvrir pour passer (s'il y a des clés, pensez à lui donner un double). Vous pouvez aussi planter une haie le long du passage pour préserver votre vie privée, sous réserve qu'elle ne réduise pas l'étendue du droit de passage et que vous élaguez les branches pour que la végétation n'envahisse pas le passage.

En ce qui concerne l'aménagement et les frais d'entretien, ils sont à la charge de celui qui bénéficie du droit de passage (sauf dispositions contraires prévues dans la convention entre les parties concernées). Sauf si les propriétaires du fonds dominant utilisent également ce chemin. Les dépenses seront alors partagées en deux.

### AVEC VOTRE NOTAIRE

La convention de servitude doit être établie par acte notarié car elle doit faire l'objet d'une publicité foncière. Il est recommandé de formuler très précisément par écrit les modalités d'exercice de cette servitude (tracé, montant de l'indemnité, entretien...).

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE

# Toilettage de printemps pour les annonces immobilières

Avec les lois Alur et Macron, les annonces immobilières n'avaient plus grand chose à cacher aux acheteurs. Un arrêté du 10 janvier 2017 vient cependant rénover les règles d'affichage des prix. Un coup de pinceau qui sera effectif à compter du 1<sup>er</sup> avril et permettra d'être encore mieux informé sur les honoraires pratiqués.

**C**'est vrai que les grands nettoyages de printemps ont du bon ! Les notaires se sont depuis toujours efforcés de présenter des offres de vente avec les honoraires clairement identifiés. Mais on ne peut que déplorer les annonces immobilières laissant planer un doute sur le prix total à payer pour l'acquéreur. Ce qui ne se limite pas à quelques décimales après la virgule lorsque l'on sait que les honoraires de négociation représentent, en fonction des cas, de 3 à 10 % du prix de vente. On comprend alors pourquoi Alur s'est invitée pour mettre un peu d'ordre au niveau de la mention des frais dits « d'agence ».

## Annonces de biens à vendre : ce qui change

Vous l'avez constaté, les prix de vente des biens affichent la plus grande transparence. Si l'on prend l'exemple du site immonot.com, la majorité des annonces font apparaître le prix net vendeur auquel

s'ajoutent les honoraires de négociation. Une règle d'affichage des prix qui n'est pas très éloignée de ce que vous pourrez lire à compter du 1<sup>er</sup> avril.

Voici les aménagements qui interviendront à partir de cette date :

- les annonces doivent préciser à qui incombe, du vendeur ou de l'acquéreur, de régler les honoraires du professionnel ; ces frais figurent sur les sites internet et supports de presse ;
- le prix de vente comprend obligatoirement la part des honoraires du professionnel à la charge de l'acquéreur (exprimé à la fois honoraires inclus et exclus) ;
- la part que représente la rémunération du professionnel est exprimée en pourcentage de la valeur du bien.

Cette mesure participe à la bonne information des acquéreurs et ne peut que contribuer à faciliter le déroulement des transactions immobilières. Bien sûr, ces nouvelles règles d'affichage concerneront tant les supports internet que presse.

## Annonces de locations : ce qui évolue

Les locataires sont logés à la même enseigne.

Ils profitent de cette nouvelle disposition améliorant leur information. Les professionnels de la location devront donc se plier aux mêmes règles de transparence sur les frais pratiqués.

Ce qui permettra au futur occupant du logement de connaître :

- le montant mensuel du loyer, augmenté au cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables ;
- le dépôt de garantie éventuellement exigé ;
- le total des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire ;
- les honoraires dus pour la réalisation de l'état des lieux et à la charge du locataire.

La publicité doit également indiquer la commune dans laquelle se situe le bien, ainsi que sa surface exprimée en mètres carrés habitables.

CHRISTOPHE RAFFAILLAC

## LE SAVIEZ-VOUS ?

**À compter du 1<sup>er</sup> avril, les annonces immobilières présentées dans la presse et sur internet indiqueront clairement les honoraires de négociation qui s'ajoutent au prix de vente du bien.**

**Demandez plus de précision au notaire chargé de la vente que vous avez repérée.**



Des ventes conclues en 36 heures, des biens prisés des acheteurs, des acquisitions procurant un vrai bonheur... voilà qui résume bien 36h immo. Un système d'enchères sur immonot, pour des transactions qui dépotent, comme en témoigne Laurent Privat, négociateur notarial\* à Bordeaux.

**36h immo permet de saisir de belles opportunités, quel est le secret de cette vente immobilière en ligne ?**

**Laurent Privat :** 36h immo donne la possibilité de mettre en avant un produit recherché sur le marché. Un bien qui fait l'objet de toutes les convoitises auprès des acquéreurs. Ce qui incite ces derniers à faire monter les enchères lors de la vente 36h immo sur immonot, en faisant des offres de prix chaque fois plus élevées.

14



# Vendeurs, à vous les bonnes affaires avec 36h immo !

**Quel est le produit qui séduit les acheteurs bordelais actuellement ?**

**Laurent Privat :** Les échoppes bordelaises rencontrent toujours un vif succès lors des ventes 36h immo. Un produit très prisé actuellement du fait de son caractère, de son histoire et de son côté évolutif... C'est très facile de le transformer, car il n'y a pas ou peu de murs porteurs à l'intérieur, ce qui facilite sa restauration.

**Existe-t-il d'autres produits particulièrement recherchés ?**

**Laurent Privat :** Sur les secteurs de Caudéran et du Bouscat, les terrains à bâtir restent des produits rares.

Les acquéreurs ne manqueront pas de se disputer le bien à l'occasion d'une vente 36h immo. Il en sera de même pour un immeuble à rénover dans le centre de Bordeaux. Tous ces biens qui créent de l'émulation feront le bonheur des acheteurs, comme des vendeurs.

**Les travaux ne semblent pas freiner les acquéreurs, pour quelles raisons à votre avis ?**

**Laurent Privat :** En effet, les acquéreurs connaissent très bien ce genre de produits et ils arrivent aisément à se projeter. Ils n'hésitent pas à confier la restauration à un architecte qui saura en tirer le meilleur parti.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Les ventes interactives 36h immo permettent d'acheter un bien sur internet, en se livrant à des enchères en temps réel. Un système qui cartonne pour vendre vite et dénicher de bonnes affaires !

## INFO UTILE

Retrouvez les offres de biens « 36h immo » des notaires du Groupement Notarial de Négociation du Sud-Ouest sur le site [www.immonot.com](http://www.immonot.com).

## « Les acquéreurs doivent être surpris ! »

Possibilité de réaliser une réhausse pour créer de l'espace, présence d'un petit jardin pour profiter d'un extérieur en pleine ville font qu'il s'agit d'un bien d'une grande rareté !

### **Avez-vous un exemple de vente 36h immo qui a bien performé ?**

**Laurent Privat :** oui, une échoppe bordelaise ! Une maison située près du centre-ville et à proximité des écoles s'est récemment vendue 430 000 €, au terme d'une négociation très disputée sur 36h immo. Pour bien comprendre le succès de la vente, précisons que la première offre possible se situait à 320 000 € et que le vendeur souhaitait que le prix atteigne au moins 358 000 € (valeur de présentation), pour que la transaction puisse se concrétiser.

### **Qu'est-ce qui, selon vous, explique cette envolée du prix lors de cette vente ?**

**Laurent Privat :** il faut fixer une première offre possible à un niveau de prix très attractif. Les acquéreurs doivent être surpris ! Ils seront d'autant plus incités à faire monter les enchères pour s'offrir la belle affaire. De leur côté, les vendeurs ont tout intérêt à accepter le prix que nous préconisons, car il suscitera une vraie convoitise. Mais dans le contexte actuel, où nous pouvons manquer de biens, il n'est pas toujours aisé de faire comprendre au vendeur qu'il a tout intérêt à accepter un prix d'appel. Il peut ainsi espérer vendre beaucoup plus cher grâce à 36h immo. Il faut que la première offre possible soit un élément choc !

### **Comment peut-on être informé des ventes 36h immo ?**

**Laurent Privat :** les ventes 36h immo sont présentées sur [immonot.com](http://immonot.com) et j'incite mes clients à consulter le site. Pour toucher les personnes qui ne sont pas encore venues à l'étude, j'installe un panneau sur le bien pour attirer l'attention et informer de la vente 36h immo. C'est un moyen simple mais efficace. Les visites groupées permettent aussi de communiquer sur les ventes à venir.

### **Vous parlez de « visites groupées », de quoi s'agit-il exactement ?**

**Laurent Privat :** c'est le moment où nous proposons à plusieurs acheteurs de découvrir le bien. En ce qui me concerne, j'organise des visites le lundi matin, le mercredi en fin d'après-midi et le vendredi à la pause déjeuner. Si le produit ne convient pas, les clients demandent à être informés des prochaines négociations en 36h immo. Celles qui souhaitent participer à la vente disposent d'un numéro d'agrément afin de se créer un compte sur [immonot](http://immonot.com) et de faire leurs offres le moment venu.

### **Comment se déroulent les visites ?**

**Laurent Privat :** c'est un moment d'échange privilégié pour informer sur le bien et créer un climat de confiance. Il faut rassurer sur le fait que la demande d'agrément n'engage en rien et qu'il existe, bien sûr, un délai de rétractation.

### **Comment bien se préparer pour les offres en ligne qui durent 36 heures ?**

**Laurent Privat :** Les acheteurs se manifestent généralement sur la fin de la période, durant les 2 dernières heures sur les 36 heures que compte la période des offres. C'est une vente très excitante pour les acheteurs et le vendeur. Les prix montent en fonction du pas d'enchères déterminé, généralement compris dans une fourchette allant de 5 000 à 10 000 €. Il ne faut pas qu'il soit trop élevé pour ne pas freiner les acheteurs.

### **Au terme de la vente, qu'en retirent les différents participants ?**

**Laurent Privat :** Pas de frustration du côté des moins-disants qui sont prêts à se livrer à une nouvelle expérience pour acheter en 36h immo. Et pour l'acquéreur final, c'est la satisfaction d'avoir remporté la vente en se confrontant aux autres candidats. Il peut se dire qu'il est devenu propriétaire en collant au plus près à l'offre et à la demande...

\* NÉGOCIATEUR À L'ÉTUDE MES DUQUESNOY,  
LABORDE-LA TOUCHE ET BARBÉ-RUQUESNOY  
PROPOS RECUEILLIS LE 23/02/2017 PAR C. RAFFAILLAC



# Maison "écologique"

## Construisez durablement



C'est une évidence ! On ne construit plus aujourd'hui comme il y a 20 ou 30 ans. Les méthodes et les matériaux de construction sont de plus en plus respectueux de l'environnement. De nouvelles normes de construction sont apparues pour le plus grand bien de notre planète et de votre budget.

### La maison écolo est respectueuse de l'environnement

Nos grands-parents et arrière-grands-parents avaient raison. Avant de construire, ils prenaient le temps d'observer et de réfléchir. Leur maison n'était pas "posée" au hasard. Ils l'orientaient en fonction du site, des vents et de l'exposition au soleil, des contraintes du terrain, de la végétation environnante... Ensuite, ils

utilisaient des matériaux locaux, disponibles et sans risque pour la santé. Aujourd'hui, on revient à ces principes de bon sens.

L'éco-habitat et la conception bioclimatique prennent en compte la configuration des lieux où sera implantée la maison. De celle-ci découlera sa forme, son orientation, l'emplacement des ouvertures pour profiter au maximum de l'ensoleillement (pour un gain sur la facture d'électricité et de chauffage). Les éléments naturels (vent, soleil, chaleur du sol...) seront récupérés et transformés en sources d'énergie. La maison écolo minimise les nuisances environnementales du bâtiment (gestion des déchets du chantier et de ceux engendrés par la vie au sein de l'habitation).

L'approche écologique se fonde sur une approche globale de l'habitat où rien n'est laissé au hasard.



**Plus cher ou moins cher ?**

Il est vrai que construire une maison écolo coûte globalement plus cher qu'une maison "traditionnelle" et occasionne en moyenne un surcoût de 10 à 20 %.

Mais vous y gagnerez sur le long terme. À l'usage, les maisons vertes permettent de générer de sérieuses économies d'énergie.

Par ailleurs, si un jour l'envie vous prend de revendre votre maison, celle-ci aura de sérieux atouts par rapport à des concurrentes qui seront parfois de vraies "passoires" énergétiques où l'acquéreur devra envisager des travaux de rénovation parfois conséquents.

**L'éco-habitat, c'est aussi le choix des matériaux**

Une maison écologique c'est une maison étudiée et construite de façon à nuire le moins possible à l'environnement mais aussi à la santé de ses habitants. Pour cela, les constructeurs choisiront des matériaux naturels (peu ou pas transformés), non toxiques, provenant de ressources nécessitant peu d'énergie à la production et facilement recyclables.

L'éco-construction valorise et préconise l'utilisation de matériaux locaux et "naturels" (brique, béton, bois...). Pour l'isolation, les laines végétales (cellulose, lin, chanvre) ou animales (plume, mouton) remplaceront avantageusement les laines de verre et autres laines de roche qui contiennent des liants toxiques. Pour la couverture, un toit terrasse végétalisé améliorera grandement le confort d'été et dispensera d'un équipement de climatisation.

Côté menuiseries, on choisira le bois ou l'aluminium à la place du PVC qui dégage des gaz nocifs en cas d'incendie.

**Pas de maison écolo sans RT 2012**

La RT 2012 (ou Réglementation thermique 2012) est entrée en vigueur en janvier 2013. Elle a pour objectif de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs, quel qu'en soit leur usage (habitation, bureaux, commerces, bâtiments à usage industriel ou artisanal,

établissements scolaires...) et prévoit que leur consommation énergétique n'excède pas 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Pour y parvenir, la RT 2012 fixe un certain nombre de critères à prendre en considération tout au long de la construction (du dépôt du permis de construire à la fin du chantier), en matière d'orientation du bâtiment, d'exposition, de surface vitrée, d'isolation, d'utilisation d'énergies renouvelables et de matériaux performants... Pour un particulier, ce label garantit :

- un logement répondant aux enjeux actuels de l'habitat. Le logement est conçu avec des matériaux et des équipements de qualité ;
- une valorisation de votre patrimoine. Une maison bien isolée, saine et confortable se vendra mieux qu'une épave thermique ;
- la possibilité de bénéficier d'aides financières ;
- un confort et une hygiène de vie optimisés, avec des économies d'énergie à la clé.

**Pourquoi opter pour un logement écologique ?**

- **C'est bon pour la santé. La maison "écolo" utilise des matériaux qui ne provoquent pas d'allergie et régulent l'humidité. C'est donc plus sain. De plus, ils sont d'excellents isolants acoustiques, neutres du point de vue électrique, électrostatique et électromagnétique.**
- **C'est une maison ultra confortable. C'est un logement adapté à votre style de vie. La température des pièces est homogène. La qualité de l'air est meilleure. Pas de problèmes d'humidité et de nuisances sonores !**
- **Vous ferez de sérieuses économies. La maison "écolo" est économe en énergie. Sa conception et les matériaux utilisés permettent de réduire au maximum les pertes de chaleur. L'étanchéité à l'air est élevée et les ponts thermiques supprimés. Ce type de construction utilise, en priorité voire exclusivement, les énergies renouvelables.**
- **Vous êtes propriétaire d'une maison à forte valeur ajoutée, plus facile à revendre.**

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE

**Conseiller en environnement électromagnétique**  
Baubiologue certifié par l'IBEF

Depuis 7 ans déjà !

**Perturbations naturelles :**  
Lieu de vie

**Perturbations artificielles :**  
Environnement électromagnétique

Détection, localisation, mesures d'exposition, proposition d'assainissement, conseils pratiques...

**AUTRES :**

- Mesures gaz radon
- Mesures des ions + et -
- Radioactivité ambiante
- Ambiances lumineuses et sonores

Conférence / Stage / Formation  
RENSEIGNEZ-VOUS !

**Daniel LANTENOIS**  
**03 81 63 09 06**

1 impasse du pré Moris - 25360 NANCRAY  
dlmn@cegetel.net

# Une piscine cet été ? À vous la plage privée !

Pour nager ou se relaxer, la piscine privée procure le plus grand des bienfaits ! Elle permet d'accéder à bien des plaisirs à domicile... Les vacances s'invitent à la maison tout au long de l'été, tandis que la plage privée s'offre à vous tous les jours de l'année. Cette année, c'est décidé, plus besoin de bouger pour aller se baigner.

18

**L**es épisodes de forte chaleur, les bouchons en direction des stations balnéaires ou les plages surpeuplées vous ont convaincu de faire creuser votre piscine pour en profiter cet été. Reste plus qu'à vous décider sur le type de construction et le plan de situation. Selon vos besoins et votre budget, il existe plusieurs formules qui permettront de façonner un véritable "petit coin de paradis".

## Piscine

### TRADITIONNELLE OU PRÉFABRIQUÉE ?

Plusieurs choix s'offrent à vous. Parmi les différentes techniques de construction, on distingue le béton coulé, les panneaux à assembler ou les coques à poser. Chaque solution présente des avantages et des inconvénients. Pour prendre votre décision, sachez qu'un bassin sera d'autant mieux réussi que vous connaîtrez quelques grands principes.

**Durabilité.** C'est le béton qui présente les meilleures garanties pour durer dans le temps. Béton coulé, projeté, armé ou coffrage peuvent être mis en œuvre. Avantage, la structure reste moins sensible aux mouvements de terrain que les coques par exemple. Non pas que

celles-ci déméritent, mais en cas de fissures, la piscine "prend l'eau" ! Privilégiez le polyester, matériau le plus utilisé et le moins cher, qui s'avère hautement résistant, imputrescible et parfaitement étanche.

**Rapidité.** Contrairement à la piscine en béton, l'installation d'une piscine en polyester peut être réalisée en moins d'une semaine. Même si la pose de la coque de piscine est simple et rapide, elle doit toutefois être réalisée par des professionnels. Le principal inconvénient de la piscine béton est son délai de construction qui requiert entre deux semaines et deux mois.

**Budget.** Comptez au minimum 15 000 € pour une piscine traditionnelle en béton et 20 000 € pour un bassin à débordement. En cas de budget plus serré, sachez que vous pouvez trouver une piscine coque polyester à partir de 10 000 € !

## Baignade

### PRINTEMPS OU ÉTÉ ?

Système de chauffage, bâche ou couverture... vers quel dispositif faut-il se tourner ? Au-delà du prix à consacrer à ce projet, la question est de savoir le temps que vous souhaitez consacrer à la baignade. Si l'eau a pris quelques degrés pour se stabiliser à 28 degrés, vous pourrez en profiter dès les premiers rayons de soleil jusqu'à la fin de la saison estivale.

**Chauffée.** Les dispositifs les plus répandus concernent la pompe à chaleur (PAC) ou les panneaux solaires. Comme dans les maisons, c'est la chaleur de l'eau ou de l'air qui sert à produire l'énergie nécessaire. Si l'installation est onéreuse, la solution est prometteuse. Les inconditionnels des chaudières pourront aussi opter pour un système fonctionnant au fuel ou au gaz.

*Astuce: le dispositif peut à la fois être mis à profit pour chauffer la maison et la piscine.*

**Bâchée.** Peut-être le climat ne nécessite pas de chauffer le bassin et, dans ce cas, la bâche à bulles sert à conser-



ver la chaleur de l'eau de la piscine tout en limitant l'utilisation des produits d'entretien.

**BÂCHÉE TOUTE L'ANNÉE !**

Qu'elle soit chauffée ou non, la piscine gagne à être couverte durant les mois d'hiver pour éviter les impuretés (feuilles mortes, brindilles...). Avec sa paroi opaque, la bâche limite l'apparition d'algues et réduit l'utilisation de produits pour le traitement de l'eau.

**Plage**

**AMÉNAGÉE OU SAUVAGE ?**

Une piscine sans ses aménagements extérieurs ne saurait livrer toute sa magie ! Les abords participent largement à créer un cadre très prisé durant les soirées d'été et un environnement valorisant le reste de l'année. À quoi faut-il penser pour créer une plage de rêve ?

**Bois composite.** C'est la star du moment, car son aspect bois lui confère un charme inimitable, s'inspirant des parquets que l'on retrouve sur les ponts des bateaux ! Sa pose sur ossature bois, qui s'adapte à toutes les situations, et son entretien qui s'avère très aisé - plus besoin de peindre - ne méritent que des éloges. Seul bémol, son prix, puisque le mètre carré posé approche les 150 €.

**Dallage.** Les dalles de piscine se posent sur lit de sable ou de ciment. Les gammes se sont largement diversifiées pour produire des plages des plus exotiques ! Attention à la couleur - très foncée - qui ne doit pas trop absorber la chaleur. Il faut aussi s'assurer que le remblai s'est bien tassé avant de démarrer la pose, pour éviter les risques d'affaissement ou de fissures avec le temps.

**Pergola.** Un peu d'ombre à proximité ne peut que procurer du bien-être. Une pergola ou auvent à proximité permettent de se protéger du soleil. Comptez de 3 000 à 5 000 € pour en disposer.

**SÉCURITÉ SANS LÉSINER !**

Certains modèles de bâches d'hivernage répondent à la norme NF P90-308 et peuvent donc être utilisés comme un système de sécurité de piscine.

**Couverture AVEC OU SANS ?**

Profiter de la piscine durant l'été et s'éviter quelques corvées, c'est tout l'avantage des abris qui protègent des impuretés et procurent quelques degrés supplémentaires (4 à 5° environ). Certes, les puristes diront qu'ils dénaturent la pureté esthétique, mais ils offrent bien des avantages à l'usage.

**Volet roulant.** Le volet roulant de piscine sur mesure est la solution idéale pour les bassins aux formes originales. De plus, il préserve la qualité de l'eau et sécurise la piscine. Les prix débutent à partir de 2 000 €. Avec ses nombreux avantages, le volet roulant immergé est le plus coûteux des modèles de volets de piscine, avec des prix pouvant atteindre les 7 000 € pour un modèle immergé sur mesure.

**Abri.** Les abris de piscine varient tout d'abord en fonction de la hauteur et du système de fonctionnement.

On distingue les abris bas des abris hauts. Bien sûr, ils ajoutent au prix de la piscine, puisqu'il faut compter de 5 000 à 20 000 € pour les faire installer. Coullissants, ils peuvent être relevés pour profiter pleinement du bassin durant l'été. Quant aux abris fixes, leur prix peut varier de 9 000 € à 40 000 €, car ils nécessitent de véritables travaux de construction (équivalents à ceux d'une véranda).

**SÉCURITÉ DES PISCINES**

La piscine doit respecter quelques normes pour que le seuil de flottaison soit atteint en matière de sécurité. Il existe plusieurs homologations à respecter pour réduire les risques d'accidents dans les piscines. On distingue les 4 niveaux d'exigence suivants :

- La norme NF P90-306 pour les barrières de protection,
- La norme NF P90-307 pour les alarmes de piscine,
- La norme NF P90-308 pour les couvertures de sécurité et dispositifs d'accrochage,
- La norme NF P90-309 pour les abris de piscine.

CHRISTOPHE RAFFAILLAC

PISCINES INTÉRIEURES - EXTÉRIEURES - KIT - HORS SOL

**Sécurité & Design**



**Chauffage & Hygiène**

UN CONCEPT INNOVANT

Le concept OUTDOOR est un procédé innovant qui permet de recouvrir votre piscine à l'aide d'un abri extra plat qui vient s'intégrer entièrement sous une terrasse lorsque la piscine est couverte.

Outre son esthétique épurée, l'abri OUTDOOR est d'une grande efficacité énergétique et assure une protection et une hygiène parfaite de votre piscine.

Puis s'adapte à la plupart des formes et dimensions de bassins jusqu'à 5,00 x 12,50 m.

FCA

RÉNOVATION - ENTRETIEN - ACCESSOIRES - PRODUITS - SPAS - SAUNAS - ABRIS

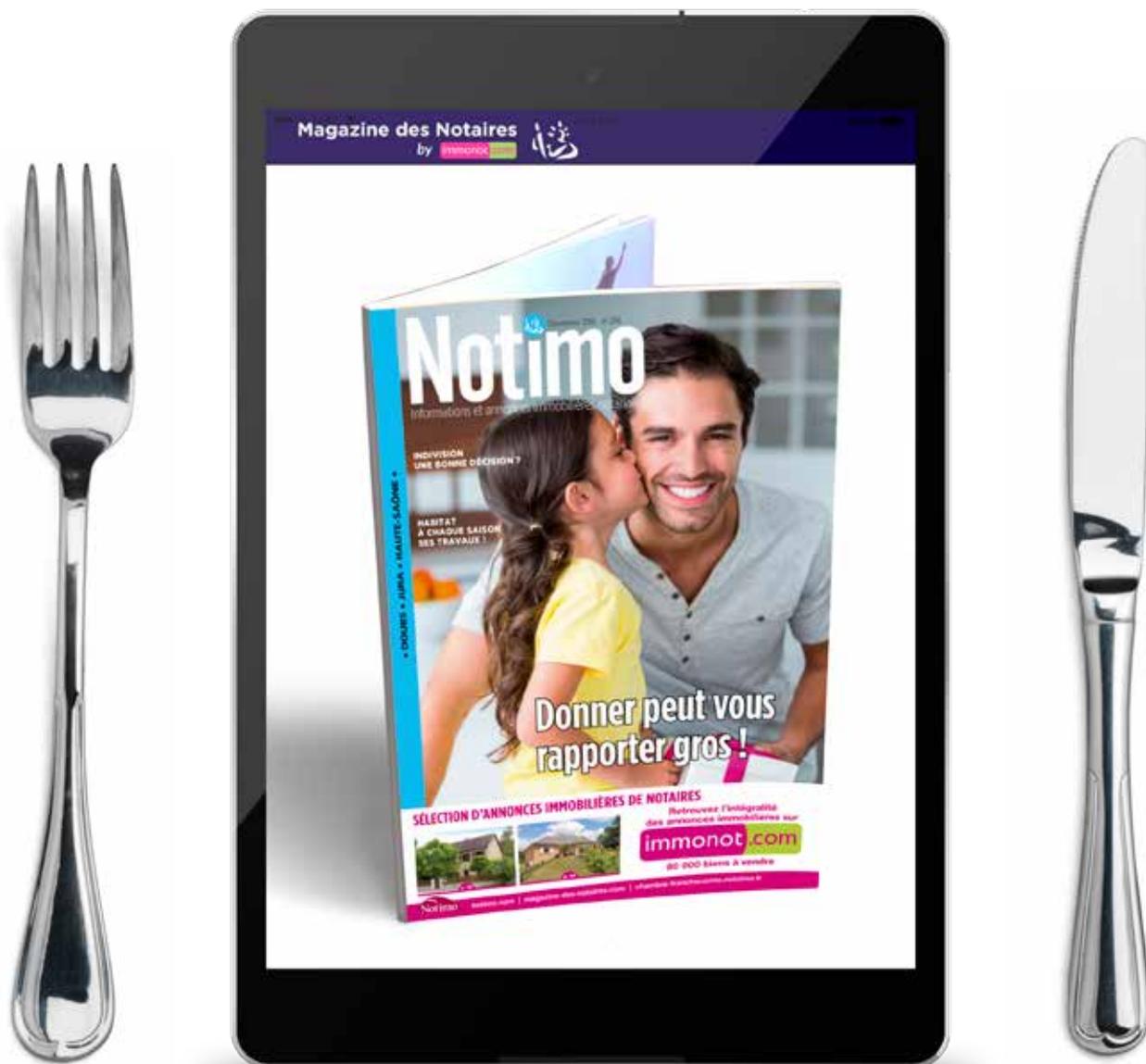
**CASTOR BLEU**

CONCEPTEUR CONSTRUCTEUR depuis 1995

UNE GRANDE SIGNATURE DE LA PISCINE

Route de Belfort  
(face Piscine Chalezeule)  
25220 THISE  
Tél. : 03 81 80 51 77  
www.castor-bleu.fr  
contact@castor-bleu.fr

# *Nouvelle recette pour votre magazine*



[www.magazine-des-notaires.com](http://www.magazine-des-notaires.com)

*Régalez-vous !*

Magazine des Notaires  
by [immonot.com](http://immonot.com)



**Me B. HUTIN**

1 bis rue Victor Delavelle - BP 507 - 25000 BESANCON

**Tél. 03 81 82 68 55 ou 06 01 09 48 94**

negociation.25005@notaires.fr

SIRET : 444 799 647 00029 - TVA : FR23 444 799 647

Retrouvez toutes  
les annonces de l'étude**Appartements 4 pièces**  
76 m<sup>2</sup>**BESANCON**  
149 000 €dont 9 000 € d'honoraires de négo  
**VILLARCEAU** - Appt T4  
rénové 76 m<sup>2</sup> loi Carrez  
avec garage. Dans copro.  
proche Centre-Ville.  
Charges : 345E/Trim.  
RÉF 25005-274278 **D****Appartements 3 pièces**  
50 m<sup>2</sup>**METABIEF**  
118 700 €dont 7 700 € d'honoraires de négo  
T2 meublé en duplex  
de 50,20 m<sup>2</sup> loi Carrez.  
Copropriété 17 lots.  
Charges 352E/trim.  
RÉF 25005-273980 **D****Maisons 6 pièces**  
300 m<sup>2</sup> Terrain 2239 m<sup>2</sup>**BESANCON**  
316 800 €dont 16 800 € d'honoraires de négo  
**POINT DU JOUR** - Maison  
à restaurer proximité  
**CHAILLUZ** sur 881 m<sup>2</sup>+  
une parcelle de 1358 m<sup>2</sup>  
constructible. DPE exempté.  
RÉF 25005-273566**Maisons 7 pièces**  
185 m<sup>2</sup> Terrain 1200 m<sup>2</sup>**ECOLE VALENTIN**  
499 000 €soit 480 000 € + négo 19 000 €  
Belle construction T7 sur  
ter. clos de 1200 m<sup>2</sup> avec  
piscine. RÉF 25005-257153**B****Maisons 4 pièces**  
70 m<sup>2</sup> Terrain 1700 m<sup>2</sup>**MEREY SOUS MONTROND**  
138 600 €dont 8 600 € d'honoraires de négo  
Ferme ancienne à réno-  
ver type T4 avec grange.  
Terrain de 1700 m<sup>2</sup>  
proche **TARCENAY**. 16km  
**BESANCON**. DPE vierge.  
RÉF 25005-274051**Maisons 6 pièces**  
110 m<sup>2</sup> Terrain 1384 m<sup>2</sup>**VIEILLEY**  
233 000 €dont 13 287 € d'honoraires de négo  
Proche **DEVECEY**. Ferme 5  
pièces avec grange aména-  
geable. Terrain clos de 1384  
m<sup>2</sup>. RÉF 25005-248658 **D****Maisons 8 pièces**  
243 m<sup>2</sup> Terrain 564 m<sup>2</sup>**RANS**  
298 000 €dont 13 000 € d'honoraires de négo  
Maison pierres rénovée  
T8 sur terrain clos de  
564 m<sup>2</sup>. Proche **ST VIT**.  
Idéal projet touristique.  
RÉF 25005-229575 **D****Maisons 4 pièces**  
80 m<sup>2</sup> Terrain 428 m<sup>2</sup>**GY**  
143 500 €dont 8 500 € d'honoraires de négo  
Axe **BESANCON-VESOUL**.  
Pavillon de plain pied type  
T4 sur terrain clos de 428  
m<sup>2</sup>. RÉF 25005-259539 **E**

# MON HISTOIRE

C'EST

## J'ai vendu ma maison en ligne avec mon notaire grâce à 36h immo

### UN CONCEPT INNOVANT



**36h immo** me permet, par l'intermédiaire de mon notaire, de mettre en vente mon bien, via le site **immonot.com**, pendant une durée de 36 heures.

1

### MON BIEN EST VALORISÉ

Ma maison bénéficie d'une **large publicité** avec une mise en avant sur le site immonot, les magazines Notaires-Immonot, les réseaux sociaux et des sites partenaires comme Le bon coin, Seloger, Top annonces.



3

4

### PAR ICI MESSIEURS DAMES !

Une visite groupée de mon bien est organisée. Les acquéreurs potentiels signent une **demande d'agrément** pour pouvoir participer et faire leurs offres d'achat en ligne.



### TOP CHRONO, C'EST PARTI !



La mise en vente sur internet commence pour une durée de 36 heures. J'assiste en direct aux "surenchères", depuis mon ordinateur, sur le site immonot.com, **rubrique 36h immo**. Les prix grimpent, la tension est à son comble !

5

6

### "ADJUGÉ, VENDU !"

Non seulement ma maison s'est **vendue en un temps record**, et en plus **au prix du marché**. J'ai également la liberté de choisir l'acquéreur présentant le meilleur dossier de financement.



### EFFICACE ET SÉCURISÉ

Rendez-vous est pris chez mon notaire pour la signature de l'avant-contrat puis de l'acte définitif, **en toute sécurité**, comme pour une vente classique.

7

Avec **36h immo**, votre bien est mis en vente, selon un principe d'enchères, via le site **immonot.com**, durant 36 heures. Rendez-vous sur immonot, rubrique "Vente interactive 36h immo", pour plus d'infos.

**36h immo**  
by **immonot.com** [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com)



## Mes LUPATIN et DUPUIS

Centre Commercial - 25870 DEVECEY

Tél. 03 81 56 99 00 - negociation.25013@notaires.fr

SIRET : 389 079 526 00015 - TVA : FR51 389 079 526



### Appartements 2 pièces 46 m<sup>2</sup>

**BESANÇON**  
107 200 €

dont 7 200 € d'honoraires de négo

**CENTRE VILLE** - Proche place Révolution. Appart. 2nd étage expo rue et cour intérieure, type 1 de 45 m<sup>2</sup>. Chauff indiv gaz de ville. Cave en sous/sol. Soumis régime de la copro. Réf 25013-248482 **C**



### Appartements 3 pièces 70 m<sup>2</sup>

**BESANÇON**  
138 640 €

dont 8 640 € d'honoraires de négo

**POLYCLINIQUE** - Appart. type 3 rdc compr : 2 ch, séjour sàm, cuis ouv am, sdb, wc, cellier. Terrasse. Chauffage urbain. Garage en S/sol. DPE en cours. Réf 25013-273564

### Appartements 3 pièces 63 m<sup>2</sup>

**BESANÇON**  
154 360 €

dont 9 360 € d'honoraires de négo

**VILLARCEAU** - Appartement type 3 compr : 2 ch, séjour, cuisine, salle de bains, wc. Garage en S/sol. Ascenseur. Terrasse. Chauffage indiv élect par le sol. DPE en cours. Réf 25013-271196



### Maisons 6 pièces 152 m<sup>2</sup> Terrain 3514 m<sup>2</sup>

**BESANÇON**  
474 000 €

dont 24 000 € d'honoraires de négo

**Chapelle des Buis**. Maison contemp. 2002 : 3 ch, salon-séjour sàm, cuis amén, 2 sdb, dres, wc. S/sol, garage. Terrasse couv. Piscine. Belles prest. Terrain joignant 35a. Réf 25013-271186 **C**

### Maisons 6 pièces 104 m<sup>2</sup> Terrain 1297 m<sup>2</sup>

**BEURE**  
264 400 €

dont 14 400 € d'honoraires de négo

Maison type 6 hors lotis, vue panor. : 4 ch, séjour sàm, cuisine ouv am, sdb, sde, wc, s. jeux. Cave, buand, 3 garages. Chalet ind. Terrasse couv. Chauff indiv. Terrain 12a 97ca. DPE en cours. Réf 25013-274486



### Maisons 7 pièces 153 m<sup>2</sup> Terrain 1057 m<sup>2</sup>

**BONNAY**  
353 480 €

dont 18 480 € d'honoraires de négo

Maison contemp, rdc : séjour sàm, cuis am, suite parentale, wc, hall d'entrée, garage. Etage : 2 ch, mezzanine, sdb, wc. Piscine hors sol. Terrain 10a 57. Réf 25013-265251 **C**

### Maisons 7 pièces 213 m<sup>2</sup> Terrain 2699 m<sup>2</sup>

**AULX LES CROMARY**  
380 400 €

dont 20 400 € d'honoraires de négo

Secteur RIOZ. 15mn gare TGV, 20mn Besançon. Vaste maison TBE plain pied. 5 ch, dres, gd séjour sàm, cuis am, buand, sde, sdb, 2 wc. Garage att avec cave enterrée. Piscine enterrée. Terrain 27a. Réf 25013-258422 **D**



### Maisons 6 pièces 116 m<sup>2</sup> Terrain 1200 m<sup>2</sup>

**BONNEVENT  
VELLOREILLE**  
201 520 €

dont 11 493 € d'honoraires de négo

Maison trad. 1993 sur S/sol complet. 4 ch, poss 5, 2 sdb, wc, cuisine ouverte am, séjour salle à manger. Terrain 1200 m<sup>2</sup> hors lotis. Libre en juillet 2017. Réf 25013-263598 **E**



**Vous souhaitez vendre un bien ?**

**Le notaire** est le spécialiste  
immobilier qu'il vous faut !

Expertise | Mandat de vente | Visites

Avant-contrat | Acte de vente

Publication de votre annonce sur internet et dans la presse



Plus d'informations sur [www.immonot.com](http://www.immonot.com)



Retrouvez toutes  
les annonces de l'étude

**Mes C. et O. ZEDET**  
16 place Courbet - 25290 ORNANS  
Tél. 03 81 62 09 48 ou 06 75 55 08 50

negociation.25014@notaires.fr - www.zedet.notaires.fr

SIRET : 489 304 089 00019 - TVA : FR27 489 304 089



**Maisons** **5 pièces**  
**80 m<sup>2</sup>** **Terrain 843 m<sup>2</sup>**  
**SAÔNE** **181 000 €**  
soit 170 000 € + négo 11 000 €

Maison d'habitation de plain pied comprenant véranda, salon, sàm, cuisine, sdb, 2 ch. Gge de 30 m<sup>2</sup> et grenier. Le tt sur joli terrain plat. RÉF 014/1484 **E** ▶



**Maisons** **6 pièces**  
**119 m<sup>2</sup>** **Terrain 150 m<sup>2</sup>**  
**BESANÇON** **197 800 €**  
soit 186 000 € + négo 11 800 €

Pavillon plain pied lumineux compr: gge, cellier, cuis, grde pce à vivre, buand, sdb, wc, 4 ch. Aisances multiples, proche commodités. Pas de travaux. RÉF 014/1523 **D** ▶



**Maisons** **5 pièces**  
**102 m<sup>2</sup>** **Terrain 523 m<sup>2</sup>**  
**ORNANS** **210 000 €**  
soit 198 000 € + négo 12 000 €

Vallée de la Loue. Habitation av pisc: cuis équ sur sal-séj, 3 ch et sdb. S/sol av gge, pce aménagée, buand, cave. Combles amén. Chauff fuel +insert. Exc. expo. RÉF 014/1547 **E** ▶

# Achat immobilier

## Monsieur et Madame font bon ménage !

26

Quand se pose la question du logement, que ce soit pour acheter ou pour louer, homme et femme se partagent les tâches. L'enquête\* réalisée par immonot nous révèle que l'immobilier participe plutôt à la paix des ménages ! Mais pénétrons au cœur des foyers pour savoir exactement qui décide quoi.

Couple et achat immobilier : qui mène les opérations ? Qui épluche les annonces immobilières ? Qui visite ? Qui s'occupe des tâches administratives ? Et enfin, à qui reviennent les tâches ménagères ? À l'approche de la journée de la femme, immonot a interrogé 1 380 internautes pour savoir si l'avis de Madame pèse dans le choix de la maison. Et bien il semblerait qu'elle ait son mot à dire et que les grandes décisions ne sont jamais prises sans qu'elle donne son avis. Les professionnels de l'immobilier peuvent affûter leurs arguments !

### Recherche immobilière

#### UN TRAVAIL D'ÉQUIPE !

Dans 77 % des cas, les visites se font à deux. Mais les femmes restent très impliquées. 15 % s'occupent d'effectuer les visites seules contre 8 % d'hommes.

Et la décision finale reste commune pour 7 couples sur 10 ! Ouf ! Mais dans 16 % des cas, c'est Madame qui décide.

70 % des couples déclarent que le choix du quartier ou de la ville, achat et location confondus, se fait conjointement.

### Décision d'achat

#### ON SE DIT TOUT

Le choix final est une décision importante que la majorité des couples (73 %) prennent évidemment à 2 ! Quelle que soit la catégorie professionnelle, cadres,

employés ou retraités, le choix final repose sur l'avis de Monsieur et Madame.

Dans les autres foyers, c'est Madame qui semble avoir le dernier mot, puisqu'elle décide dans 16 % des situations.

### Formalités administratives

#### POUR NOUS LES HOMMES

1 pôle reste l'apanage des hommes : les formalités administratives. Dans 41 % des cas, c'est Monsieur qui gère. Contact avec la banque, le notaire... SAUF dans les couples sans enfant.

### Côté budget

#### PAS DE JALOUX !

Quand on sait le coût que représente un achat immobilier, mieux vaut faire jouer la solidarité dans le couple au plan financier. Ce que la majorité des sondés ont bien compris, puisque 71 % remboursent leur prêt immobilier conjointement.

Pour le tiers restant, 29 % des internautes, c'est d'abord Monsieur qui assume. En effet, 18 % des messieurs mettent la main au portefeuille, pour seulement 12 % de dames. Sans doute en raison de la situation professionnelle, car les hommes cadres ou retraités sont les plus nombreux à rembourser le crédit, respectivement 18 et 21 %.

### Question Déco

#### LES DAMES ONT LE DERNIER MOT !

Quand il s'agit d'aménager la maison, ce sont les dames qui mènent les opérations. 48 % des femmes choisissent en effet dans le rayon déco.

Les hommes semblent donc se rallier à l'avis de leur chère épouse, car dans 47 % des cas, le choix se fait à 2. Voilà un domaine où Monsieur peut progresser et réserver des surprises de bon goût ! En effet, seulement 5 % des hommes choisissent seuls.

### Loyer à régler ?

#### C'EST BEAU DE PARTAGER !

Sans doute ce sont des jeunes couples, pas encore propriétaires, où chacun veut participer au budget logement. Dans un cas sur deux, cette dépense de loyer est

## • Enquête logement • Qui décide ? •

# POUR LA MAISON, C'EST QUI LE CHEF ?

Budget logement :  
c'est à 2

**71%**  
partagent

**73%**  
sont d'accord

Décision finale :  
c'est à 2

Tâches ménagères :  
c'est ELLE

**45%**  
assurent

**41%**  
gèrent

Formalités :  
c'est LUI

**48%**  
décident

Déco :  
c'est ELLE

Extérieur :  
c'est LUI

**47%**  
tondent,  
taillent

**50%**  
divisent

Loyer :  
c'est à 2

partagée entre Monsieur et Madame. Si ce n'est pas le cas, elle se charge de régler la note dans 27 % des ménages et il le fait dans 24 % des cas. Autant dire que dans le couple, la location ne crée pas de tension !

### Ménage et entretien extérieur

#### CHACUN SON DOMAINE...

Et oui les clichés ont la vie dure, et ils ne semblent pas près de tomber : Madame dedans et Monsieur dehors. Elle s'occupe des tâches ménagères à la maison dans 45 % des cas, tandis qu'il gère l'extérieur dans 47 % des situations. On peut en déduire que si notre couple vit en appartement, l'homme profite de quelques avantages... Mais les chiffres qui suivent confirment que les choses évoluent dans le bon sens. Question « ménage », on se rend compte que dans presque la moitié des cas (49 %), ça dépend des fois ! Autant dire que Monsieur assure, et en toute modestie, puisqu'il ne s'attribue pas l'exclusivité de toutes ces tâches ménagères.

Lorsqu'on sort de la maison, on note avec satisfaction que pour 36 % des couples, l'entretien extérieur se fait à deux, et encore plus surprenant, la femme gère seule dans 17 % des maisons. Du beau boulot ! Sinon, c'est Monsieur qui s'en charge dans 47 % des foyers.

### QUEL EST VOTRE PROFIL ?

• de 25 à 40 ans : bravo, 72 % d'entre vous sont déjà propriétaires et vous avez choisi l'emplacement à deux (73 %). Pour financer le bien, les deux mettent la main à la poche dans 82 % des cas.

Madame s'est occupée de la déco dans 40 % des achats et Monsieur entretient le jardin à 54 %. Que du bonheur pour les cadres ou employés que vous êtes, dans la majorité des cas.

• de 40 à 60 ans : essentiellement propriétaires, à 83 %, vous avez pris la décision d'acheter dans la plus grande concertation (choix fait à 2 pour 71 %). Vous êtes majoritairement cadres ou exercez une profession intermédiaire (fonctionnaire, employé administratif...).

• Plus de 60 ans : vous disposez de plus de temps, et vous en profitez donc pour effectuer votre recherche à deux. Dans 84 % des cas, vous visitez à 2, ça facilite la prise de décision finale. Monsieur semble se désintéresser de la déco (choisit dans 6 % des cas seulement) et des tâches ménagères (participe seulement pour 4 %). Question de génération sans doute !

\*ENQUÊTE RÉALISÉE AUPRÈS DE 1 380 INTERNAUTES  
EN FÉVRIER 2017

# Immobilier : plutôt Madame qui choisit

# Immobilier de 1967 à 2017

## 50 ans d'innovations !

En 2017, Notariat Services, l'éditeur de votre magazine Notaires - immonot, célèbre ses 50 ans. L'occasion de revenir sur les évolutions et innovations qui, depuis 1967, ont envahi nos maisons.

**L**es constructions de la fin des années 60, voici des maisons que les moins de 20 ans ne peuvent pas connaître... L'isolation des murs ne fait pas partie du cahier des charges. Encore moins pour les fenêtres à double vitrage, qui ne se généralisent qu'à la fin des années 70. Seules les maisons les plus confortables embarquent un système de chauffage central, alors que la salle de bains se démocratise... De la solidité du bâti à la qualité de vie, voici comment la maison s'est construite une solide réputation de "nid douillet" au cours des 50 dernières années.

### 1967 à 1974

**MODERNISATION À TOUTS LES ÉTAGES**  
Profitant des enseignements tirés de la reconstruction d'après-guerre, les maisons des années 60 optimisent l'espace. Elles réduisent sensiblement la surface intérieure au profit de pièces plus pratiques à utiliser et économiques à chauffer. Si la dimension appréciable des fenêtres participe à l'ensoleillement, les murs ne comportent pas de double-cloison pour

### 50 ANS D'IMMOBILIER EN 2017!

Retrouvez cette série d'articles sur les évolutions de l'immobilier depuis 50 ans dans les prochains numéros de votre magazine Notaires - immonot.



Consultez cet article sur [immonot.com](http://immonot.com)



NOTARIAT SERVICES

assurer l'isolation. La brique fait son apparition et remplace la pierre comme matériau de construction. La chaudière carbure au fuel, avec l'installation du chauffage central qui procure un confort inégalé!

### SES ÉQUIPEMENTS...

La salle de bains, avec douche ou baignoire, se généralise.

### 1974 à 1982

#### BÂTIES POUR RÉSISTER AU 1<sup>ER</sup> CHOC PÉTROLIER

Adoptée dans l'urgence en 1974, la première réglementation thermique résulte du 1<sup>er</sup> choc pétrolier. Elle prévoit une réduction de la consommation énergétique de 25 % dans les bâtiments d'habitation par rapport aux normes en vigueur à la fin des années 50. À partir de 1974, toutes les constructions neuves doivent disposer d'une isolation, avec la pose de laine de verre ou laine de roche sur les murs. D'autre part, les fenêtres à double-vitrage ou encore le réglage automatique du système de chauffage contribuent à améliorer les performances thermiques.

### DU STYLE!

Les maisons issues de la RT 1974 en profitent pour soigner leur look. Plus coquettes au plan esthétique, elles marquent l'arrivée du plain-pied.

### 1982 à 2000

#### CONÇUES POUR FAIRE LA CHASSE AU GASPI!

Le second choc pétrolier de 1979 vient aussi apporter sa

pierre à l'édifice en matière de construction. La RT 1982 vise à calfeutrer les maisons pour réduire leur consommation d'énergie de 20 % par rapport à la RT 1974. Pour cela, elle renforce les contraintes en ciblant tout particulièrement les besoins de chauffage. Cette RT se traduit par l'application du standard "haute isolation", qui pouvait être mis en œuvre dès 1980.

### CLIN D'ŒIL!

Avec le rationnement du fuel en 1979, une campagne d'information met en scène un personnage, « Gaspi », pour sensibiliser la population.

### De 2000 à nos jours

#### PRIORITÉ À LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Avec la RT 2012, les consommations énergétiques des bâtiments ne doivent pas dépasser 50 kw/h par m<sup>2</sup> et par an. Ce qui revient à diviser par trois les exigences de 1974 à nos jours. Des performances que les deux réglementations précédentes, RT 2000 et RT 2005, ont permis d'atteindre...

À l'horizon 2020, la RT 2018 se traduira par la construction de bâtiments à énergie positive - BEPOS - produisant autant ou plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

Les techniques utilisées pour le toit et les murs permettront l'accumulation et la restitution de la chaleur, voire la production d'électricité.

### LES ATOUTS

De forme plutôt compacte, le bâtiment RT 2012 limite son emprise au sol et optimise l'espace intérieur, avec des pièces à vivre bien exposées.

CHRISTOPHE RAFFAILLAC

# Frédéric Bousquet

## Après la natation, cap sur de nouvelles ambitions

Frédéric Bousquet, le champion de natation, s'accorde une petite pause pour répondre à immonot, avant de replonger dans ses nouvelles activités de coach sportif auprès de jeunes nageurs. Pour son prochain exploit, il accompagne la ville de Marseille qui défend son titre de capitale européenne du sport en 2017.

### Que préparez-vous comme compétition ?

**Frédéric Bousquet :** Sur le plan sportif, on peut dire que je suis en pré-retraite, puisque je ne fais plus de compétition sous les couleurs de l'équipe de France. Ce qui ne m'empêche pas de poursuivre ma carrière de nageur. Notamment auprès des plus jeunes, où j'interviens lors de compétitions nationales et internationales pour des séances d'entraînements. Je les coache, conseille et leur explique comment progresser.

### Quelles sont vos activités actuelles ?

**Frédéric Bousquet :** Je trouve que le secteur immobilier ne manque pas d'intérêt. Cela fait environ 3 ans que j'ai commencé à intervenir dans des opérations immobilières aux côtés d'un ami qui est marchand de biens.

### Il paraît que vous « coachez » aussi la ville de Marseille, pouvez-vous nous en dire plus ?

**Frédéric Bousquet :** Je suis un élu marseillais depuis les dernières élections municipales et je suis délégué au sport. La ville a été candidate pour devenir « capitale européenne du sport », et elle vient de remporter ce titre pour 2017.

### À quelles manifestations le public marseillais pourra-t-il assister ?

**Frédéric Bousquet :** Sur les 750 projets reçus, nous en avons sélectionné un peu plus de 400. Cela nous permet d'avoir une année riche au plan sportif sur Marseille et alentour. C'est une excellente vitrine pour montrer que Marseille est une ville attractive, tant auprès de ses habitants que pour des touristes.

### Parlez-nous un peu de votre « chez vous » ?

**Frédéric Bousquet :** Il y a 3 ans, j'ai acheté une maison dans Marseille en plein cœur du 7<sup>e</sup> arrondissement - chose assez rare - avec un jardin. Un T4 avec une superbe vue sur notre Dame de la Garde. J'ai aménagé ce lieu dans un style un peu industriel, mélangeant métaux et bois...

### Enfin, que pensez-vous des notaires, qui nous accompagnent jusqu'à la signature pour être propriétaires ?

**Frédéric Bousquet :** Il m'a rassuré sur les démarches à effectuer lorsque j'ai acheté ma maison. Passer chez le notaire revient à sécuriser toute opération immobilière. C'est le moment qui officialise la vente et qui donne des garanties, car les choses sont faites dans les règles !

### Que peut-on vous souhaiter pour 2017 ?

**Frédéric Bousquet :** Surtout la santé, ainsi que pour les personnes de mon entourage. C'est le plus important, cela laisse toute latitude pour s'occuper du reste. Et puis, je conseille aux plus jeunes de ne jamais s'arrêter de rêver. Les rêves lèvent les barrières et ouvrent toutes les possibilités !



# "50 ans d'immobilier"

## QUIZZ : êtes-vous un bon investisseur ?

Ces 50 dernières années ont largement modelé le paysage immobilier. Que ce soit en matière de transaction, de construction, de rénovation... la pierre reste une valeur sûre et connaît toujours un réel succès. Mais les façons de construire et d'investir ont bien évolué ! Revenons sur les pratiques qui ont marqué ces 50 dernières années au travers d'un quizz, pour vérifier que vous êtes un acquéreur bien informé.

30



1

### **Le prix des logements a augmenté de plus de 100 % en 50 ans**

- a. C'est beaucoup trop, seulement 50 % durant ces 50 dernières années
- b. Les prix des logements sont restés stables
- c. L'augmentation dépasse les 100 %

2

### **La réglementation thermique n'est apparue qu'avec la RT 2012**

- a. C'est la RT 2012 qui ouvre la voie aux performances énergétiques dans le bâtiment
- b. La première réglementation thermique date de 1974
- c. Les constructions, quelle que soit leur époque, respectent des normes environnementales

3

### **Cela fait au moins 50 ans que les notaires vendent des biens**

- a. Les notaires pratiquent la négociation notariale depuis toujours, en complément de leurs activités traditionnelles
- b. La négociation n'est réservée qu'à certaines études notariales
- c. Les notaires ne sont des professionnels de l'immobilier que depuis le vote de la loi Macron

4

**Les honoraires de négociation des notaires sont parmi les plus avantageux du marché**

- a. Les honoraires de négociation des notaires - équivalent des frais d'agence - ne sont plus réglementés mais restent parmi les plus compétitifs sur le marché
- b. Les notaires doivent appliquer des honoraires de négociation réglementés
- c. Notaires et agents immobiliers pratiquent les mêmes tarifs

5

**Une maison construite il y a 50 ans ne peut répondre aux critères de classe énergie**

- a. Établi selon les classes énergie de A à G, le DPE (diagnostic de performance énergétique) vaut pour tous les biens
- b. Les maisons datant des années 60 doivent être rénovées avant d'être vendues
- c. Une maison n'a pas besoin d'un DPE (diagnostic de performance énergétique) pour être mise en vente

6

**De nouvelles formes de transactions sont apparues en 50 ans**

- a. Les biens se vendent après avoir été négociés uniquement avec un professionnel
- b. Le viager est apparu et permet d'acheter autrement en payant un bouquet plus une rente
- c. Les ventes interactives permettent d'acheter un bien en ligne et restent une exclusivité notariale présentée il y a une dizaine d'années seulement

7

**Les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas depuis ces 50 dernières années**

- a. Les taux ne sont pas très avantageux actuellement
- b. Actuellement, les taux ont atteint des niveaux historiquement bas et sont parmi les plus intéressants de ces 50 dernières années
- c. Les taux remontent légèrement et sont bien plus chers qu'il y a 50 ans

8

**Des coups de pouce permettent d'acheter son premier logement**

- a. Il n'existe aucune aide pour les primo-accédants
- b. Le prêt à taux zéro donne lieu à un crédit à 0 % permettant de financer jusqu'à 40 % de l'achat
- c. Seuls les locataires peuvent profiter d'aides pour se loger.



## Résultats

1

**Réponse C :**

Les logements ont vu leur valeur s'envoler pour augmenter de plus de 100 %.

2

**Réponse B :**

La première RT date de 1974 et correspond au 1<sup>er</sup> choc pétrolier pour tenter de limiter la consommation énergétique.

3

**Réponse A :**

Les notaires peuvent pratiquer la négociation immobilière dans la mesure où cela reste un domaine d'activité complémentaire et permet de se positionner en conseil auprès des particuliers acheteurs.

4

**Réponse A :**

Les honoraires de la négociation immobilière notariale ne sont plus réglementés depuis le 29 février 2016, mais restent parmi les moins chers chez les professionnels de l'immobilier.

5

**Réponse A :**

Le DPE permet d'attribuer une valeur à chaque bien mis en vente, quelle que soit sa date de construction.

6

**Réponse C :**

Les ventes interactives, permettant d'acheter sur internet, demeurent une exclusivité proposée par les notaires.

7

**Réponse B :**

Les taux ont atteint des niveaux aussi bas que dans les années de reconstruction d'après guerre, il faut actuellement compter en moyenne 1,30 % pour un emprunt sur 15 ans.

8

**Réponse B :**

Le prêt à taux zéro (PTZ) peut être accordé à tous les ménages qui achètent un logement, et qui n'ont pas été propriétaires depuis 2 ans au moins.

32

*Votre score*

• **Vous avez 6 bonnes réponses ou plus**

Qu'attendez-vous pour acheter ? Vous avez des connaissances pour réaliser une belle acquisition immobilière !

• **Vous avez entre 2 et 5 bonnes réponses**

Pensez à vous perfectionner en lisant régulièrement votre magazine Notaires - immonot ! Vous y trouverez de précieuses informations pour prendre les bonnes décisions.

• **Vous avez entre 0 et 2 bonnes réponses**

Rien n'est perdu, mais il faut vous documenter. Rendez-vous chez votre notaire pour parler de votre projet.

# Quand mon garage devient une pièce à vivre

Vous habitez votre maison depuis déjà quelques années et le quartier vous plaît toujours autant ! Mais avec le temps, la maison n'est plus assez grande. Impossible de « pousser les murs ». Alors pourquoi ne pas transformer le garage en habitation ?

## Le côté juridique

Ça y est, votre projet est bien arrêté ! Avant de commencer les travaux d'agrandissement de votre maison, assurez-vous que vous n'êtes pas soumis à des démarches administratives préalables. La réalisation de certains travaux est, en effet, conditionnée par l'obtention de documents administratifs. La nature des formalités à accomplir varie en fonction de la taille de la construction ou de l'extension envisagée.

Faut-il, par exemple, déposer un permis de construire pour aménager votre garage ?

Dans certains cas, une autorisation préalable de travaux peut suffire.

Dans notre cas, les travaux prévus entrent dans la catégorie : rénovation et aménagement.

Ainsi pour aménager une pièce d'habitation en garage :

- Entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> : déclaration préalable de travaux.
- Au-delà de 20 m<sup>2</sup> : permis de construire.

Si vous êtes en zone urbaine avec un plan local d'urbanisme (PLU) :

- En dessous de 40 m<sup>2</sup> : déclaration préalable de travaux.
- Au-delà de 40 m<sup>2</sup> ou entre 20 et 40 m<sup>2</sup>

Si la surface totale est supérieure à 170 m<sup>2</sup> : permis de construire.

**Attention !** L'agrandissement de la surface habitable aura des incidences sur vos impôts locaux et votre taxe foncière. La loi vous oblige à déclarer à l'administration fiscale les constructions nouvelles, agrandissements, les changements d'affectation ou encore les travaux modifiant la superficie ou le volume de votre logement

## PENSEZ-Y !

**Votre garage représente une surface intéressante.**

**Pensez à l'aménager en créant une pièce supplémentaire.**

**En dessous de 20 m<sup>2</sup>, les travaux pourront être lancés avec une simple déclaration préalable de travaux.**

dans les 90 jours de la réalisation définitive de la construction ou du changement d'aspect extérieur. À cet égard, la réalisation est considérée comme définitive lorsque l'état d'avancement est tel qu'il permet l'utilisation du local conforme à l'usage prévu, même s'il reste encore des travaux accessoires à réaliser (peintures, papiers peints, etc.).

## Le côté pratique

Il y a de fortes chances que votre garage ne soit ni chauffé ni isolé. L'isolation et le chauffage sont deux postes à ne pas négliger. Il faudra évidemment soit raccorder votre pièce au système de chauffage existant, soit installer un système de chauffage individuel.

Passons maintenant au côté sympa : déco, aménagement, matériaux...

Il va falloir tout d'abord remplacer la porte du garage, afin de donner de la clarté à la pièce. Optez pour une baie vitrée, si c'est pour réaliser un bureau. Une fenêtre avec une grande surface vitrée sera en revanche plus adéquate pour faire entrer la lumière dans votre nouvelle chambre d'amis.

Dans les garages, souvent les canalisations sont apparentes. Habillez-les en faisant des coffrages pour les dissimuler.

Il existe plein de bois différents pour cacher « la misère » et réaliser des choses qui sortent de l'ordinaire. Alors laissez parler votre créativité !

Selon la taille de la pièce, vous pouvez jouer avec les matériaux pour rendre une pièce visuellement plus grande.

Que ce soit sur les murs avec les papiers peints tendance ou au sol avec les lames de bois, PVC ou parquet : éclatez-vous !



# Prêt en famille ou entre amis

## Deux précautions valent mieux qu'une

Quoi de plus naturel que de prêter de l'argent à un membre de sa famille ou à un ami. Mais ce geste, apparemment anodin, ne doit pas se faire à la légère. Afin d'éviter les difficultés pour vous faire rembourser, prenez quelques précautions préalables pour que "les bons comptes fassent les bons amis" !

**Par acte notarié c'est mieux !** Pour plus de sûreté, mieux vaut signer un acte notarié. D'abord parce que l'original sera conservé chez le notaire (ce qui évite les risques de pertes ou de destruction). Ensuite, cet acte aura «force exécutoire» ce qui permet au créancier de recourir directement à des procédures d'exécution forcée en cas de non remboursement (saisie sur salaire...). Un acte sous seing privé nécessitera au préalable l'obtention d'un jugement. Ce qui est nettement plus long.

### Un écrit obligatoire dès 1 500 euros

Vous vous dites que vous connaissez bien la personne à qui vous prêtez l'argent et qu'un écrit est superflu et même un peu "mesquin". Et pourtant, faute d'écrit il sera difficile de prouver l'existence de la créance.

Une reconnaissance de dette est indispensable. Elle constitue une garantie pour le créancier, en cas de conflit avec le débiteur, dès lors qu'elle prévoit les éléments suivants :

- date et signature du débiteur,
  - nom, prénom et date de naissance du débiteur et du créancier,
  - montant de la somme prêtée, indiqué en chiffres et en lettres (en cas de différence entre les 2, seule la somme écrite en toutes lettres est prise en compte),
  - indication de la date à laquelle le paiement de la dette sera exigible,
  - s'il est prévu, indication du taux d'intérêt (qui ne doit pas dépasser le taux de l'usure).
- Il est également possible de prévoir un échelonnement des remboursements à condition d'indiquer le montant et le nombre de mensualités, la périodicité des échéances et la date du premier règlement.

Pour que cet écrit soit incontestable, il est conseillé de l'enregistrer auprès des impôts. Ce n'est pas obligatoire mais c'est plus prudent.

Mais si l'écrit constatant la dette est fait devant notaire, c'est encore plus sûr.

### Le fisc veille

Attention à ce que votre geste plein de générosité ne soit pas requalifié en donation déguisée avec tous les "soucis" que cela peut engendrer au niveau fiscal et parfois familial.

Un prêt non formalisé par écrit et qui plus est avec des échéances de remboursement très lointaines, ou si vous ne semblez pas pressé de récupérer votre argent, peut mettre la puce à l'oreille des services fiscaux.

Surtout si le prêt est en faveur d'une personne de votre cercle familial proche (enfant...).

Le prêt peut alors être assimilé à une donation avec les droits à acquitter correspondants.

Pour éviter d'en arriver là, pensez à déclarer le prêt dès 760 euros. C'est obligatoire. Pour cela, il suffit de remplir un imprimé fiscal qui sera joint à votre déclaration de revenus.

Si le prêt s'accompagne du paiement d'intérêts, ceux-ci seront imposables selon le barème des impôts sur le revenu (au titre des revenus mobiliers). De son côté, l'emprunteur qui les a versés doit les déclarer sur un imprimé spécifique.

### PRÊT ET SUCCESSION

En cas de décès du prêteur, le montant du prêt restant dû est comptabilisé dans la déclaration de succession. L'emprunteur devra continuer à rembourser les sommes restantes aux héritiers.

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE



**VOUS RÉNOVEZ  
VOTRE  
LOGEMENT ?**

**BÉNÉFICIEZ  
DU PROGRAMME  
HABITER MIEUX**

**JUSQU'À 75%\* DU MONTANT  
DE VOS TRAVAUX PRIS EN CHARGE**  
(VALABLE JUSQU'À FIN 2017)

\*Sous conditions d'éligibilité

**HABITER  
MIEUX**



Pour + d'info ou un RDV, contactez dès maintenant l'ADIL du Doubs  
au 03 81 61 92 41 / [adil25@orange.fr](mailto:adil25@orange.fr) / [www.adil25.org](http://www.adil25.org)

**immonot.com**

l'immobilier des notaires

**Baisse ou hausse  
des prix immobiliers ?**



Consultez sans attendre  
la tendance du marché et les conseils  
des notaires !

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

**VOUS VENDEZ OU VOUS LOUEZ VOTRE BIEN ?**

Nous réalisons pour vous votre  
Dossier de Diagnostics Techniques obligatoire.

- Diagnostic de Performance Énergétique
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat de l'installation intérieure de Gaz
- Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Le constat des risques d'expositions au plomb (CREP)
- Le métrage de vos surfaces habitables (Boutin ou Carrez).

**06 83 13 32 75**

**contact@doubsdiag.com**



**DOUBSDIAG**

[www.doubsdiag.com](http://www.doubsdiag.com)

*Votre notaire  
vend des biens  
immobiliers,  
si, si !!!*



**Découvrez toutes ses annonces**



**immonot.com**

l'immobilier des notaires

70 000 annonces immobilières de notaires