Mai 2017 n° 269

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire

immonot.com

COMMENT RENTABILISER VOTRE MAISON

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE
RÉUSSIR L'ACHAT
DE SON APPARTEMENT

CONSTRUCTION
MAISON CHAMPIONNE
DES BASSES CONSOMMATIONS

HABITAT
PRÉPAREZ VOTRE MAISON
POUR L'ÉTÉ !

Nouvelle recette pour votre magazine

www.magazine-des-notaires.com

Régalez-vous !

Magazine des Notaires by immonot.com

• Édito •

Vendre ou acheter

FONCEZ chez votre notaire !

✔ **Vous consultez votre notaire pour prévoir l'avenir**
Il vous conseille sur l'organisation de votre vie de couple ou le choix de votre régime matrimonial. Si vous êtes chef d'entreprise, il vous accompagne pour rédiger les statuts de votre société.

✔ **Vous rencontrez votre notaire pour acter des événements importants**
Le moment est venu de penser à transmettre vos biens ou de préparer votre succession. Le notaire vous accompagne et vous guide pour prendre les bonnes décisions, tout en protégeant votre conjoint et en favorisant vos enfants.

✔ **Désormais, vous allez FONCER chez votre notaire pour tous vos projets immobiliers :**
- **vous êtes vendeur :** le négociateur vous accompagne dans la transaction de votre bien et le négocie pour votre compte aux meilleures conditions ;
- **vous êtes acquéreur :** le négociateur vous propose de nombreux biens à vendre et vous réserve d'excellentes opportunités en achetant au prix du marché.

Votre magazine vous invite à faire un aller simple chez votre notaire. Les annonces immobilières sont une invitation à découvrir votre future maison, et à faire confiance à votre notaire pour votre prochaine acquisition.

Également consultables sur immonot, ces offres constituent une excellente occasion d'entrer en pourparlers avec les études notariales. **3, 2, 1... Foncez !**

CHRISTOPHE RAFFAILLAC

P.8

• Sommaire •

ACTUALITÉS P. 4

IMMOBILIER
Et si on se lançait dans la location de vacances P. 7

DOSSIER
Vivre de l'immobilier : comment rentabiliser votre maison ? P. 8

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE P. 11

MES DROITS P. 12

PAROLE D'EXPERT P. 13

HABITAT
• La maison championne des basses consommations P. 14
• Préparez votre maison pour l'été P. 16

PATRIMOINE P. 18

INTERVIEW P. 28

EXTÉRIEUR
• Construire un abri de jardin : ce qu'il faut savoir P. 30
• La vie dans les jardins aquatiques P. 31

VRAI/FAUX P. 32

Annonces immobilières P. 21

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT

Le web Toute l'offre immobilière des notaires

Le mobile Applications iPhone et Androïd

La tablette Application iPad

Les réseaux sociaux Suivez-nous !

La vidéo immonot.tv

Toutes les annonces sur votre smartphone

Sortie du prochain numéro le **22 mai 2017**

Société éditrice : NOTARIAT SERVICES Tél. 05 55 73 80 00 - Fax 05 55 73 30 64 **Siège social :** 13 rue Bois Vert -19230 POMPADOUR - SA au capital de 143 448 €
Directeur de la publication François-Xavier DUNY **Rédaction** C. RAFFAILLAC - V. AYALA - N. DUNY - M-C MÉNOIRE - S. SWIKLINSKI **Graphisme** S. ADENIS - C. DUCONGET - J. NEAU - S. ZILLI
Maquette A. BOUCHAUD - C. BRAUGE **Publicité** Béatrice DEMESTRE - bdemestre@immonot.com Tél. 05 55 73 80 12 **Petites annonces** Sandrine SAGE - ssage@immonot.com Tél. 05 55 73 80 69
Fax 05 55 73 36 43 **Diffusion** Christiane CLUZAUD Tél. 05 55 73 80 17 **Iconographie** Fotolia - Freepik (sauf mention autre) **Impression** SIEP - 77590 BOIS-LE-ROI **Distribution** DISTRIPUB

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. ÉcoFolio : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets, vous participez à la préservation de l'environnement. www.ecofolio.fr. 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.

5 430 € **Montant maximum de l'aide par logement à laquelle peuvent prétendre les copropriétés qui s'engagent dans des travaux de rénovation énergétique. Cette aide de l'Anah n'est pas soumise à condition de revenus ni de statut de l'occupant.**
Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.anah.fr et/ou appelez le 0 808 800 700 (Service gratuit + prix d'appel).

NOM DE FAMILLE

Les parents peuvent donner à leur enfant le nom du père ou de la mère ou les deux noms accolés, dans l'ordre qu'ils souhaitent. Ce choix ne peut s'exercer qu'une seule fois et est irrévocable même en cas de divorce ou séparation des parents. Dès lors, «toute demande postérieure à la déclaration visant à modifier judiciairement le nom de l'enfant, est irrecevable et relève de la procédure de changement de nom». Dans ce cas, le demandeur doit justifier d'un intérêt légitime et la modification doit être autorisée par décret.
Cass. civ. 1 du 08/03/2017, n° 16-13.032

LOCATION

DEUX NOUVEAUX DIAGNOSTICS POUR LES LOCATIONS

Pour tous les baux de location signés à compter du 1er juillet prochain, les propriétaires-bailleurs devront fournir à leurs locataires un diagnostic concernant les installations de gaz et d'électricité. Cette nouvelle formalité concerne les installations de plus de quinze ans si le logement loué est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975. Pour les autres types de logements, il faudra attendre le 1er janvier 2018 pour que ce diagnostic soit systématique. Pour les maisons individuelles données en location, par exemple, ce nouveau diagnostic entrerait en vigueur d'ici deux ans. Ce diagnostic aura une validité de six ans.

Sources : Décret n° 2016-1104 du 11/08/2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location Décret n° 2016-1105 du 11/08/2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

LOCATION ET DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE

En vertu de la loi de transition énergétique de 2015 et d'un décret du 9 mars 2017, le 1er janvier 2018, les propriétaires-bailleurs devront veiller à ce que le logement mis en location ait des performances énergétiques minimales. Pour être « conforme » et donc louable, le logement devra :
- être protégé de toutes infiltrations d'air ;
- les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant à l'extérieur ou sur des locaux non chauffés devront présenter une étanchéité à l'air suffisante ;
- les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés seront munies de portes et fenêtres ;
- les cheminées devront être munies de trappes.

Le 1er juillet 2018, un autre critère viendra compléter la liste précédente : la ventilation.

CHIFFRES

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION
4e TRIMESTRE 2016 :
1 645
+ 0,98 %
par rapport au 4e trimestre 2015

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)
4e TRIMESTRE 2016 :
125,50
+ 0,18 %
par rapport au 4e trimestre 2015

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX
4e TRIMESTRE 2016 :
108,91
+ 0,46 %
par rapport au 4e trimestre 2015

INDICE MENSUEL DES PRIX À LA CONSOMMATION
(HORS TABAC) FÉV 2017 :
100,52
+ 0,1 %
par rapport au mois précédent

6 jours

Nombre de jours ouvrables de congés non rémunérés, par an, dont peut bénéficier un salarié qui exerce à titre bénévole une fonction au sein de l'organe d'administration ou de direction d'une association. Pour faire cette demande de « congé d'engagement bénévole », l'association doit avoir plus de 3 ans d'existence.

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017

88 %

Pourcentage des Français qui ont installé au moins un détecteur de fumée à leur domicile. Les personnes ayant procédé à cette installation avouent l'avoir fait essentiellement pour être en conformité avec la loi (loi Morange du 8 mars 2015).

Source : 5e baromètre réalisé par Kidde-BVA

VOUS ET L'IMMOBILIER

92 % de la population française estime que devenir propriétaire représente un engagement positif. Et cela, tout âge confondu.
La propriété est :
- un moyen de se constituer un patrimoine pour son avenir (49 % des réponses), pour celui de ses enfants (54 %)
- un moyen de sécuriser sa situation à la retraite (50 %)
- synonyme d'indépendance (37 %)
- donne le sentiment d'être chez soi (67 %)
- synonyme de fierté (29 % chez les 25-34 ans) et de réussite sociale (27 % chez les 18-24 ans).

Source : étude Elabe pour le Crédit foncier

JUSTICE

VERS LA CRÉATION D'UNE AMENDE CIVILE

Dans le cadre de son projet de réforme du droit de la responsabilité civile, le ministre de la Justice envisage la mise en place d'une nouvelle sanction : l'amende civile. L'amende civile est destinée à s'appliquer lorsqu'un responsable aura délibérément commis une faute en vue d'obtenir un gain ou une économie. L'idée consiste à ouvrir une voie intermédiaire entre la voie civile classique, centrée sur la réparation des dommages subis par la victime, et la voie pénale, axée sur la réparation du trouble à l'ordre public. Selon le projet de réforme de la responsabilité civile, l'amende équivaudrait au maximum à 10 fois le profit réalisé.
Si le responsable est une personne morale, l'amende serait portée à 5 % du montant du chiffre d'affaires hors taxes.
Le montant de l'amende civile sera affecté au financement d'un fonds d'indemnisation en lien avec la nature du dommage subi ou, à défaut, au Trésor public. Mais pas à la victime.

Source : Projet de réforme de la responsabilité civile et dossier de presse du ministère de la Justice du 13/03/2017

LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

by Immonot

« Un optimisme mesuré ! » Si le marché immobilier peut compter sur des ventes en progrès, il devrait éviter que les prix ne subissent une trop forte remontée, à l'exception des grandes agglomérations.

Le moral dans les études ? En hausse

88 %
des notaires sont optimistes

12 %
des notaires sont pessimistes

Sondage réalisé en mars 2017

LES PRÉVISIONS :

6

Activité

On observe un rebond de l'activité inattendu en fin d'année. À Laval, Limoges ou Bordeaux, nos correspondants signalent une certaine pénurie de biens à la vente. Les prévisions d'activité demeurent bonnes, même si le climat électoral et ses incertitudes risquent de peser sur le volume des transactions.

Les prix stables

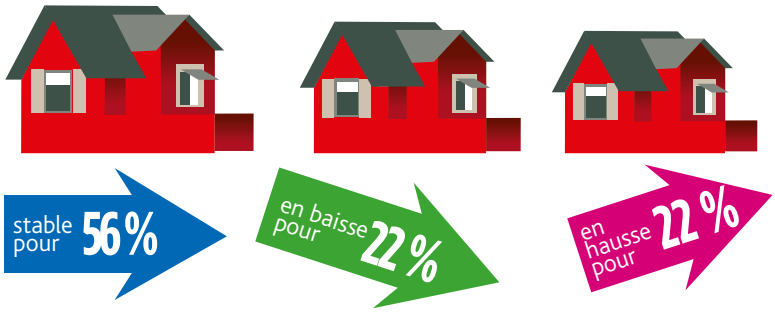
On observe une accélération sensible de la montée des prix dans la plupart des grandes villes. C'est particulièrement vrai sur l'arc atlantique où l'arrivée prochaine de la nouvelle ligne à grande vitesse (LGV) semble booster le marché. En revanche, les prix ne décollent pas dans de nombreuses cités provinciales.

LES POINTS CLÉS

La marge de négociation :

ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

L'offre des notaires :



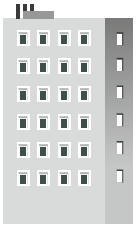
La demande de biens chez les notaires

- **Stable pour 43,4 % des notaires**
- **En hausse pour 35,8 % des notaires**
- **En baisse pour 20,7 % des notaires**

Prix du m² médian d'une maison ancienne : 1215 €/m²*
Évolution sur 12 mois : **stable**

135 000 €
Prix de mise en vente médian

Prix du m² médian d'un appartement ancien : 1780 €/m²*
Évolution sur 12 mois : **stable**



110 000 €
Prix de mise en vente médian

Le conseil des notaires

En dépit de ce léger repli sur l'évolution des prix à court terme, les notaires semblent assez confiants sur leur tendance future, c'est-à-dire au-delà des élections.

En effet, 48 % d'entre eux (contre 29 % en décembre) privilégient l'achat d'un nouveau logement avant la revente d'un bien existant. Cette forte hausse signifie qu'ils sont de plus en plus nombreux à croire que les hausses actuelles constatées dans les grandes villes peuvent se généraliser.

PAR BERNARD THION

Enquête réalisée en mars 2017 auprès d'un panel de notaires négociateurs répartis sur toute la France.

* Indicateur immonot

Christophe et Laurence ont investi dans un petit appartement en bord de mer. Ils envisagent de le louer pour l'été mais se posent quelques questions.

Et si on se lançait dans la location de vacances

Comment rédiger mon annonce pour louer mon appartement plus facilement?
Pour ne pas avoir d'ennuis par la suite, il faut «coller» le plus possible à la réalité. Alors attention à la publicité mensongère! La description de l'appartement doit être précise: nombre de pièces, de couchages, l'accessibilité, l'électroménager utilisable (s'il y a une machine à laver, par exemple, c'est un plus pour les vacances en famille)... La localisation ne doit pas être enjolivée. Si votre appartement est à 10 minutes de la plage à pied, il n'est pas les pieds dans l'eau, face à la mer. Les photos doivent mettre votre bien en valeur mais sans avoir été retouchées.
Pour fixer le tarif de la location, allez sur des sites comparatifs pour voir les prix sur le même secteur et à la même période. Pour information, un locataire s'estimant trompé peut au mieux vous demander une réduction du prix et au pire intenter une action pour publicité mensongère. La production de renseignements inexacts est sanctionnée par le décret n° 67-128 du 14 février 1967 (amende de 3 500 € et 7 000 € en cas de récidive) et par l'article L.121-1 du Code de la consommation (pratiques commerciales trompeuses pouvant aller jusqu'à 300 000 € d'amende et/ou 2 ans de prison).

Comment devrons-nous déclarer les loyers perçus?
Jusqu'en 2016, les revenus des locations en meublés occasionnelles (c'est le terme juridique dans ce genre de situation) étaient imposables:
•Soit dans les BIC quand la location était faite à titre habituel;
•Soit dans les revenus fonciers si la location était occasionnelle.
Depuis le 1er février 2017, les propriétaires de logements loués en meublés (même si la location est occasionnelle) relèvent des BIC.
Vous devrez donc obtenir un numéro SIRET de l'INSEE à l'aide du formulaire CERFA N°11921*03 et déclarer les loyers perçus:
•en 2017 dans la catégorie revenus fonciers
•et en 2018 dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.
La sanction en cas d'oubli est le redressement fiscal! Si vous oubliez, sachez que le fisc vous oublie rarement...

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE DES ARRHES ET UN ACOMPTE ?
Si vous faites verser des arrhes à votre futur locataire, il pourra toujours changer d'avis et renoncer à la location en abandonnant la somme versée. En revanche, s'il s'agit d'un acompte : le contrat est définitif. S'il change d'avis il devra vous verser tout de même la totalité du prix. Si votre contrat ne précise rien, les avances qui sont faites sont supposées être des arrhes. Alors soyez précis dans votre rédaction pour ne pas faire l'objet de litiges !

Y a-t-il des changements pour louer via d'Airbnb?
Effectivement, pour les locations meublées par l'intermédiaire des plateformes en ligne, à compter du 1er janvier 2018, celles-ci seront dans l'obligation de déclarer les revenus perçus par leurs utilisateurs. Toujours plus de transparence!

Pouvons-nous demander une avance sur le règlement?
En tant que propriétaire, vous devrez avoir envoyé le descriptif complet de la location, de son environnement, du mobilier et évidemment des conditions financières. Il est normal de réclamer une avance lors de la réservation. Quand vous donnez en location par le biais d'un agent immobilier: cette avance ne peut être supérieure à ¼ du prix total. En revanche, lorsque l'on est entre particuliers, aucune règle ne fixe les modalités de réservation directe. Chacun doit donc agir avec bon sens...

Stéphanie Swiklinski

Vivre de l'immobilier
Comment rentabiliser votre maison ?

Votre maison a un potentiel que vous ne soupçonnez peut-être pas. Si vous savez utiliser ses atouts, vous pourrez la rentabiliser et arrondir vos fins de mois. Quelques idées à creuser !

Vous avez une chambre en trop : louez-la

Votre petit dernier vient de quitter le nid familial. Vous vous retrouvez avec une maison trop grande et deux chambres vides. Si l'une sert de chambre d'amis, pourquoi ne pas louer l'autre à un étudiant ? C'est un bon moyen d'arrondir les fins de mois. Bien sûr, il n'est pas question d'en faire une activité professionnelle à part entière, ni de transformer votre maison en hôtel ou en chambres d'hôtes. Cette formule de location permet à l'hébergeur de mettre un peu de beurre dans les épinards. Elle est très prisée par les étudiants en quête d'un logement à moindre coût, avec la convivialité en plus ! La location à l'année à un étudiant devra faire l'objet d'un bail de location (de 9 mois) et la chambre qui sera louée devra répondre à certaines "normes". Sa superficie doit être de 9m² minimum avec une hauteur sous plafond de 2,20m. Elle doit comporter un minimum de mobilier (lit, table de chevet, armoire...). Elle doit posséder au moins une fenêtre et le locataire doit avoir accès à l'eau, à l'électricité, au chauffage, aux sanitaires, à une cuisine... Fiscalement, les loyers issus de cette location sont exonérés d'impôts à condition de respecter certains plafonds. Le loyer hors charges, annuel par mètre carré de surface habitable, ne doit pas dépasser 184 euros en Île-de-France ou 135 euros dans les autres régions. Les loyers perçus sont à déclarer dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Le propriétaire du logement peut profiter d'un abattement automatique de 50 % si ses revenus locatifs annuels ne dépassent pas 33 100 euros. Lorsque les revenus locatifs du bailleur dépassent le plafond de 33 100 euros, le régime d'imposition passe automatiquement au réel. Ce régime fiscal nécessite la tenue d'une comptabilité, mais ouvre droit à une déduction des charges (frais liés aux travaux d'entretien ou d'acquisition du logement...).

Vous aimez recevoir : pensez aux gîtes ou chambres d'hôtes

Si vous avez le sens de la convivialité, que vous aimez recevoir et que vous possédez une grande maison, à la campagne, entourée d'un grand jardin, alors pourquoi ne pas vous laissez tenter par l'aventure des gîtes ou d'une chambre d'hôtes. Mais attention ! Il ne s'agit pas de la même chose.

Une chambre d'hôtes est une chambre indépendante avec, de préférence, les sanitaires intégrés. Comme à l'hôtel, les draps sont fournis et le petit déjeuner inclus. Les touristes partagent la maison du propriétaire et les pièces à vivre sont communes, même s'il est possible que les chambres comportent un salon distinct. En outre, le propriétaire peut proposer, en complément de la chambre, des tables d'hôtes dans lesquelles il va préparer lui-même des repas pour sa clientèle.

Un gîte, quant à lui, est une maison indépendante, meublée et équipée d'une cuisine et de sanitaires. Les habitants peuvent y vivre de manière complètement autonome. Il est tout équipé (vaisselle, électro-ménager...), à l'exception du linge de maison (parfois fourni en location). Et le propriétaire ne fournit pas les repas. Si elle est habituelle, donc déclarée au RCS (Registre du commerce et des sociétés), l'activité de chambre d'hôtes relève du régime fiscal de la para-hôtellerie, et non de celui de la location meublée.

À savoir: depuis le 1er janvier 2016, les gîtes ruraux (labellisés gîtes de france ou autres) doivent être classés "meublés de tourisme" pour que le loueur bénéficie du plafond de 82 800 € pour l'application du micro-BIC.

AVANT DE COMMENCER

Ouvrir un gîte ou des chambres d'hôtes ne se fait pas à la légère. Avez-vous vraiment le potentiel pour cela (disponibilité, diplomatie, conséquences sur votre vie privée/partage des espaces et du temps) ? Est-ce que votre région a un potentiel touristique ? Évaluez la concurrence existante. Estimez les équipements dont vous disposez et ceux que vous devrez acquérir.
Peut-être devrez-vous aussi envisager des travaux. L'ouverture d'un gîte ou d'une chambre d'hôtes n'est possible qu'après avoir effectué une déclaration préalable auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Vous ne voulez pas laisser votre maison vide pendant vos vacances : lancez-vous dans le meublé de tourisme

La location d'un meublé de tourisme consiste à louer un local d'habitation meublé (villa, appartement, studio) de manière répétée et pour de courtes durées (journée, semaine ou mois) à une clientèle de passage. Pour pouvoir louer un meublé de tourisme, vous devez respecter un certain nombre de formalités. Si vous êtes propriétaire d'un logement meublé et que vous souhaitez le louer, vous devez le déclarer en mairie, qu'il soit classé ou non, par le biais du formulaire cerfa n°14004*02. Toute personne qui omet cette formalité peut être punie d'une amende. Si vous êtes propriétaire en copropriété, vérifiez que le règlement ne l'interdit pas.

À savoir

Si vous faites appel à une plateforme internet pour la mise en location de votre logement, elle doit vous fournir, en janvier de chaque année, un document indiquant le montant brut des transactions que vous avez opérées par son intermédiaire depuis un an. Cette obligation s'applique pour les transactions effectuées à partir du 1er juillet 2016. Depuis le 1er janvier 2017, toutes les personnes gagnant plus de 23 000 euros par an, en passant par Airbnb et consort, sont soumises aux cotisations sociales. Dès 2019, les plateformes seront obligées de déclarer au fisc les revenus des utilisateurs.

Consultez votre notaire pour plus de conseils juridiques et concrétiser votre projet immobilier.

Votre résidence secondaire aussi...

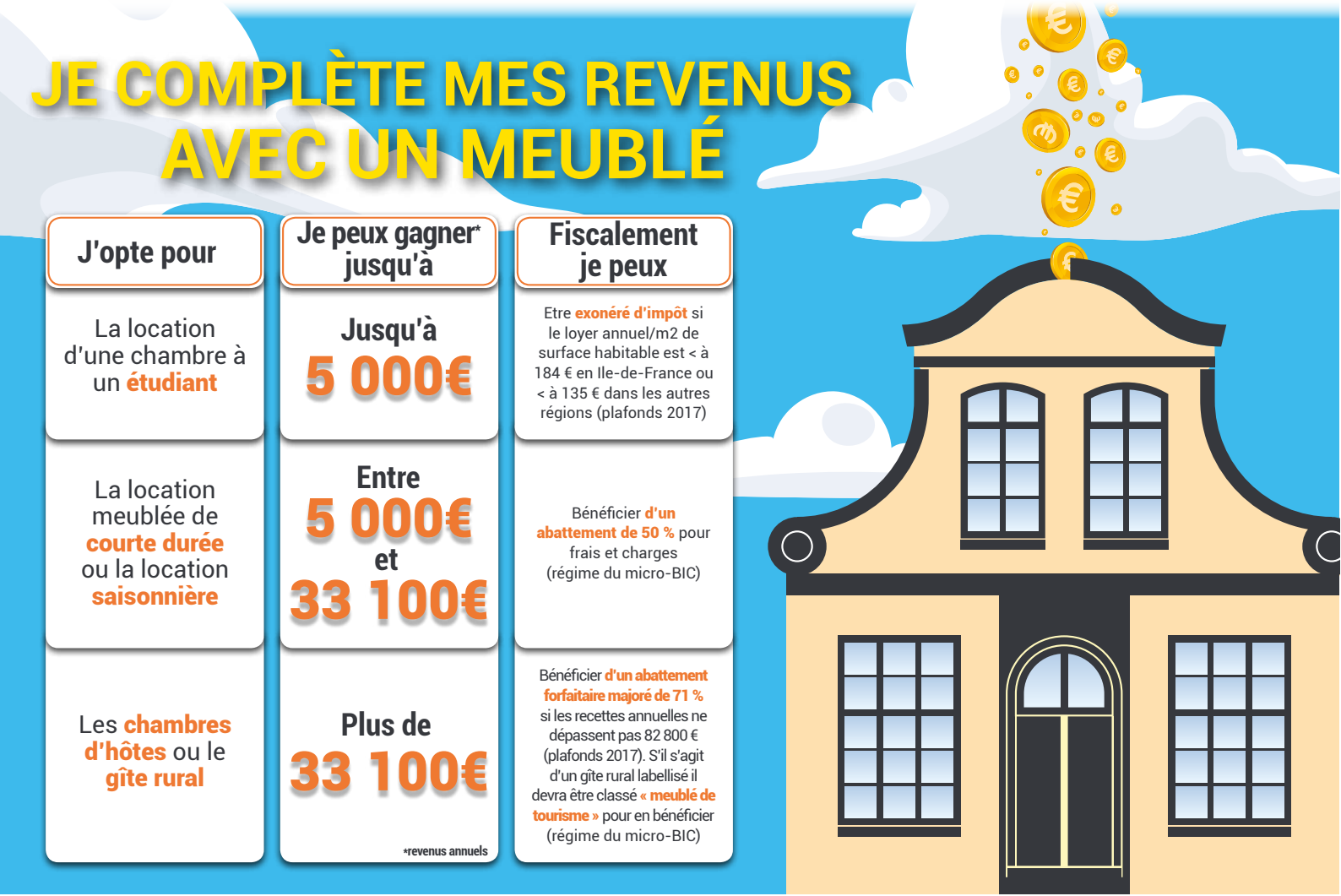
C'est bien connu: une résidence secondaire coûte cher. Surtout si elle reste fermée plusieurs mois de l'année. La louer afin d'en amortir les frais peut se révéler lucratif. Vous avez le choix entre:

- **la location saisonnière.** Le loyer de la semaine de location en pleine saison s'élève en moyenne de 500 à 1 900 euros (selon la localisation, les prestations proposées, la capacité d'accueil...). Quant à la durée de location, elle peut atteindre en moyenne 10 semaines (de juin à septembre). À vous de faire le calcul! Si vous louez une location saisonnière «classique» (c'est-à-dire ni en gîte rural classé, ni en chambre d'hôtes), vous bénéficiez automatiquement et sans formalité du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 33 100 euros par an. Sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement de 50 %, ce qui signifie que seulement 50 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés. Vous pouvez aussi choisir d'être soumis au régime réel. Cela consiste à déduire de vos recettes annuelles l'ensemble des frais et charges supportés pour leur montant réel. Vous pouvez notamment déduire les charges de propriété et de gestion (intérêts d'emprunt, grosses réparations...) au prorata de la durée de location et les charges se rattachant à la location (frais d'annonces par exemple) en totalité;
- **la résidence tourisme.** C'est l'option facilité et zéro souci. Votre résidence secondaire sera située dans un ensemble immobilier doté d'un certain nombre de services (accueil, ménage, restauration, salle de sports...), géré par un exploitant avec qui vous signerez un bail commercial. En dehors des périodes que vous vous réserverez pour y séjourner (jusqu'à 8 semaines par an), l'appartement sera loué et pourra vous procurer un rendement entre 3,4 et 4,5 %.

À SAVOIR

Depuis la loi de finances 2017, les résidences de tourisme ne bénéficient plus du dispositif fiscal Censi-Bouvard. En revanche, si la résidence de tourisme où vous avez investi a plus de 15 ans et a besoin d'être rénovée, il est désormais possible de bénéficier, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt pour réaliser les travaux nécessaires. Cette réduction est égale à 20 % des dépenses engagées dans la limite de 22 000 euros par logement réhabilité pour l'ensemble des dépenses éligibles (ravalement, rénovation énergétique, travaux d'adaptation aux personnes handicapées) votées entre 2017 et 2019.

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE



3 Questions à mon notaire

Copropriété : conseils pour réussir l'achat de son appartement

Acheter en copropriété suscite de nombreuses interrogations de la part des acquéreurs. Voici quelques précisions sur les règles de fonctionnement de ce type d'achat.

Quels documents se procurer ?
Acheter en copropriété s'effectue dans des conditions classiques. Cependant, certains documents spécifiques doivent être portés à la connaissance de l'acquéreur et du notaire rédacteur de l'acte.
En ce qui concerne :
- **l'organisation de l'immeuble :** vous devez être en possession de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété (à lire très attentivement même si c'est fastidieux !) et des procès verbaux des trois dernières années.
- **la situation financière de la copropriété et de votre vendeur** ou, plus précisément, vous devez être informé du montant des charges, si des travaux ont été votés, etc. Qui doit payer, du vendeur ou de l'acquéreur ? Et quoi ?

D'autres documents sont également à fournir comme le carnet d'entretien de l'immeuble, l'attestation de surface du lot que vous achetez (superficie loi Carrez), le diagnostic technique global (DTG) pour certaines copropriétés, qui vous renseignera sur l'état général de l'immeuble (sa solidité, l'état des canalisations...). Attention ! En l'absence de ces documents lors de la vente, le délai de réflexion ou de rétractation ne commencera à courir que le lendemain de la remise de ces pièces à l'acquéreur.

Quelle répartition des travaux entre vendeur et acquéreur ?
En cas de vente d'un lot de copropriété, la répartition de la charge financière des travaux est fixée par la loi. Le principe est alors le suivant : les travaux sont dus par le propriétaire au moment où les appels de fonds sont faits. Cette répartition ne tient donc pas compte de celui qui a voté les travaux. Mais, il est également possible de prévoir une répartition différente conventionnellement, en insérant une clause dans le compromis de vente et l'acte définitif. Ainsi, il est généralement prévu que :
- les travaux votés avant le sous-seing privé resteront à la charge du vendeur,
- les travaux votés entre le sous-seing privé et l'acte authentique sont à la charge de l'acquéreur ; le vendeur lui ayant donné pouvoir d'assister à l'assemblée générale et de voter à sa place.

Pourquoi un fonds de travaux a été mis en place dans les copropriétés ?
Depuis le 1er janvier 2017, certaines copropriétés ont l'obligation de mettre en place un fonds de travaux qui a pour objectif de financer les travaux à faire sur la copropriété. Ce fonds est financé par les copropriétaires qui doivent verser une cotisation annuelle.
Ce n'est cependant pas une obligation dans toutes les copropriétés dans deux hypothèses :
- quand l'immeuble a moins de 10 lots et que le syndicat des copropriétaires n'a pas voté la constitution d'un fonds de travaux en assemblée générale (vote à l'unanimité),
- quand le diagnostic technique global ne mentionne pas la nécessité de faire des travaux dans les 10 années à venir.

+ D'INFOS
Abonnez-vous à la newsletter « Questions à mon notaire » sur le site immonot et recevez tous les mois les conseils de Stéphanie Swiklinski en vidéo

Comment agir au nom de mon conjoint ?

Quand un époux est atteint de troubles qui le rendent hors d'état de manifester sa volonté, son conjoint peut se retrouver en situation de blocage sur le plan juridique. Avant d'envisager la mise sous tutelle ou curatelle, il existe d'autres moyens, dans le cadre du mariage, pour sortir de cette impasse juridique.

Agir pour un acte en particulier

Quand un époux ne peut ou ne veut donner son consentement à un acte qu'envisage de faire son conjoint (alors que son accord est obligatoire), il peut être autorisé par le juge à passer seul cet acte. C'est l'article 217 du Code civil qui permet de débloquer cette situation : "Un époux peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le concours ou le consentement de son conjoint sera nécessaire, si celui-ci est hors d'état de manifester sa volonté ou si son refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille. L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'époux dont le concours ou le consentement a fait défaut, sans qu'il en résulte à sa charge aucune obligation personnelle."

Quelles sont les situations concernées ?

- La vente du logement de la famille, par exemple, nécessite le consentement du conjoint si le bien appartient en propre à l'un des époux. Si cet époux ne peut ou ne veut donner son consentement à l'acte, il sera possible de recourir à l'article 217 du Code civil ;
- Faire une donation à vos enfants d'un bien commun, c'est-à-dire vous appartenant à tous les deux, alors que votre conjoint est hors d'état de manifester sa volonté ;
- Ou hypothéquer l'appartement que vous avez acheté ensemble, etc. Autant de situations qui peuvent entraîner des situations de blocage !

Ainsi, quand on est marié, il existe toute une série d'actes que l'on ne peut faire l'un sans l'autre. C'est aussi cela les liens du mariage !

Quelle est la procédure à suivre ? Quand un des conjoints est hors d'état de manifester sa volonté ou si son refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille : l'époux ou l'épouse peut être autorisé(e) à passe l'acte seul(e). Dans le premier cas, il faudra saisir le Juge des tutelles pour être autorisé à signer l'acte seul.

Dans le second cas, le conjoint pourra engager une procédure auprès du juge aux affaires familiales du TGI (tribunal de grande instance), pour passer l'acte seul, alors même que son conjoint refuse de le faire.

Pour une représentation plus générale du conjoint

Le recours au mandat de l'article 219 du Code civil s'effectue vraiment comme une solution de transition, avant d'envisager la mise sous une mesure de protection (tutelle, curatelle...). Les situations concernées sont les mêmes que celles abordées ci-dessus. Cependant, le recours à l'article 219 ne sera envisageable que si l'un des époux est hors d'état de manifester sa volonté.

"Si l'un des époux se trouve hors d'état de manifester sa volonté, l'autre peut se faire habiliter par justice à le représenter, d'une manière générale, ou pour certains actes particuliers, dans l'exercice des pouvoirs résultant du régime matrimonial, les conditions et l'étendue de cette représentation étant fixées par le juge.

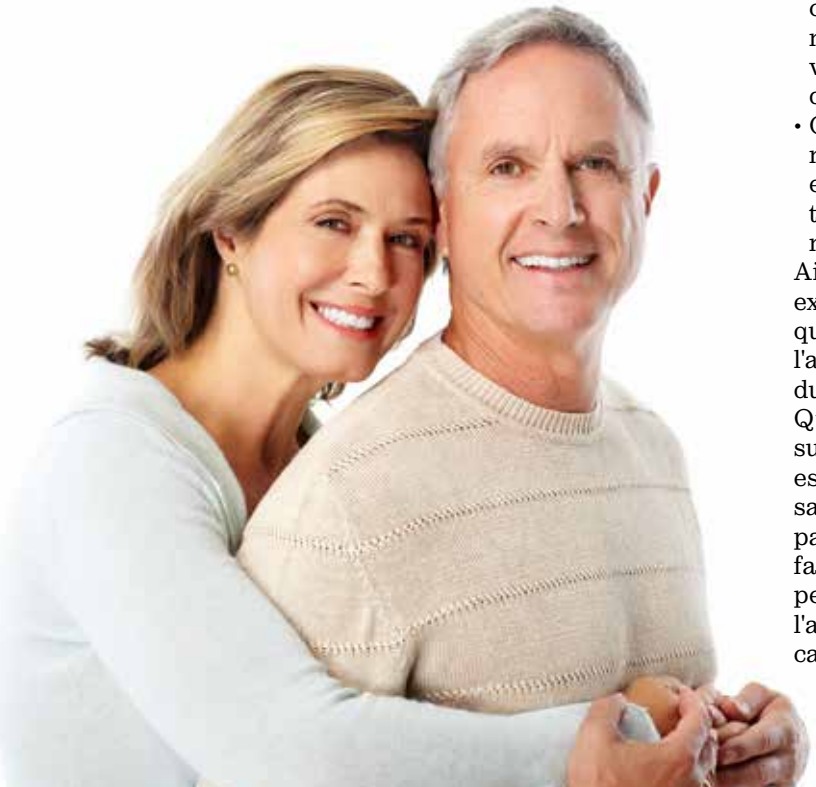
À défaut de pouvoir légal, de mandat ou d'habilitation par justice, les actes faits par un époux en représentation de l'autre ont effet, à l'égard de celui-ci, suivant les règles de la gestion d'affaires.

"Si c'est le cas, le conjoint pourra être habilité par le juge à le représenter :

- d'une manière générale ou pour un acte particulier ;
- ou pour administrer ou/et disposer du patrimoine propre de l'époux empêché ou du patrimoine commun.

Stéphanie Swiklinski

À quoi sert une procuration ?
Une procuration est un document qui vous permet de nommer une personne de confiance pour agir en votre nom, quand il n'est pas possible de le faire vous-même. Elle va être spéciale pour un acte déterminé (voter, signer la vente d'une maison chez votre notaire...) ou générale quand il s'agit de la gestion globale de vos biens.



Le viager libre
Pour vendre rapidement ?

Le viager permet-il de trouver l'acquéreur tant espéré ? Oui, car il ouvre des portes lorsqu'il est « libre » ! Mais sa mise en œuvre présente quelques obstacles qu'il faut éviter, comme en témoigne Michel Artaz, expert en viager.

Quels sont les atouts de la vente en viager ?
M. Artaz : le viager libre - logement disponible à la signature - permet manifestement de vendre plus facilement si le vendeur n'est pas trop âgé. La formule intéressera plus particulièrement un acquéreur disposant de revenus irréguliers ou qui présenterait des problèmes de santé difficiles à assurer. C'est sans doute un moyen d'éviter la clause suspensive de l'octroi d'un prêt. Attention toutefois de bien s'assurer que la rente sera versée, alors prudence par rapport au profil de l'acquéreur. À l'inverse, le viager occupé - lorsque le vendeur reste dans le logement - obéit à un processus de vente beaucoup plus long...
Les acquéreurs ne présentent pas le même profil.

Quelles précautions faut-il prendre au moment de signer ?
M. Artaz : il convient de vérifier la solvabilité de l'acquéreur, d'exiger la caution d'un proche pour assurer le paiement de la rente en cas de défaillance. Il ne faut pas non plus que l'acheteur soit trop âgé, sauf si ce dernier est certain que ses enfants reprendront le viager en cas de décès prématuré.

Comment le prix de vente et celui de la rente sont-ils déterminés ?
M. Artaz : en ce qui concerne la valeur du bien, cela est strictement comparable à une vente classique, reposant sur :
- une évaluation par le notaire de la valeur libre du bien ;
- puis déduction de la somme versée au comptant (le bouquet) permettant de déterminer le capital de la rente viagère à servir ;
- et fixation du taux de la rente, calculée à partir de l'espérance de vie du vendeur et d'un taux d'intérêt qui devrait se situer entre 0,5 et 1 %.

Pourquoi un taux aussi bas ?
Aujourd'hui, la vente viagère supporte la concurrence des taux d'intérêt des emprunts bancaires classiques, dont les remboursements sont, en général, fixes. La rente est indexée sur le coût de la vie, elle est donc appelée à progresser dans le temps, à la différence des remboursements des prêts bancaires.

Que faut-il vérifier dans la détermination de la rente ?
M. Artaz : le contexte actuel des taux bas des emprunts traditionnels constitue un réel handicap pour la rente viagère qui est indexée sur le coût de la vie. En effet, la rente viagère souffre de la comparaison avec les taux actuels. En ce moment, il vaut donc mieux emprunter à un taux de 1,5 % sur 20 ans plutôt que de contracter une rente viagère déterminée avec un taux supérieur à 1 % (0,5 % étant préférable). Attention toutefois, la rente viagère devra toujours être supérieure au loyer net du bien cédé (en tenant compte du bouquet versé). En effet, si elle était inférieure, la vente pourrait être annulée faute d'aléa et l'acquéreur étant alors certain de gagner.

PROPOS RECUEILLIS PAR C RAFFAILLAC

INFO UTILE !
Retrouvez plus d'informations sur ipviager.com et découvrez la dernière édition « Viagers » de Michel Artaz aux éditions Delmas.

VIAGER OU VENTE CLASSIQUE ?

Comparaison entre un prêt sur 20 ans et une rente viagère indexée sur le coût de la vie

Une dame de 70 ans vend en viager libre, sans bouquet, un bien de 100 000€.
- Taux d'intérêt pour le prêt immobilier : 1, 35 %
- Taux d' intérêt pour la rente viagère : 0,50 %
- Espérance de vie : 20 ans

=> Résultats :
- Mensualités du prêt : 476 €
- Rentes viagères : 437 €

=> Bilan : la rente viagère est un meilleur choix s'il n'y a pas d'augmentation du coût de la vie. Mais elle ne constitue pas toujours une bonne opération compte tenu des taux d'intérêt. De plus, elle ne bénéficie pas, à la différence d'un prêt bancaire, d'une assurance-décès.
En revanche, elle constitue une solution pour ceux qui ne peuvent accéder à un prêt bancaire.

La maison championne des basses consommations

Le logement se préparerait-il pour une grande compétition ?
La recherche de performances énergétiques permet de redonner une nouvelle vie aux bâtiments, tout en réduisant leur consommation d'énergie. Comment faut-il « coacher » sa maison en 2017 ?

Action n°1

Fixez des priorités dans les travaux

Avant de lancer les travaux de rénovation, il convient de réaliser un audit énergétique pour évaluer les éco, il convient d'identifier les travaux les plus urgents.

- **Priorité 1 :** la toiture. Selon l'Ademe, les déperditions de chaleur s'échappant par le toit représentent jusqu'à 30 % d'énergie. L'isolation de la toiture ou des combles reste le chantier à privilégier dans un projet de rénovation. Tous les travaux d'isolation thermique de la toiture réduiront la facture énergétique et amélioreront le confort phonique.
- **Priorité 2 :** le ravalement de façade. Depuis le 1er janvier 2017, la loi de transition énergétique pour la croissance verte prévoit la réalisation conjointe de rénovation lourde (comme les façades) avec des travaux d'amélioration des performances thermiques. La réglementation impose de réaliser en même temps soit une isolation thermique par l'extérieur, soit une isolation thermique par l'intérieur. Les ravalements concernés par cette obligation doivent affecter plus de 50 % de la façade.
- **Priorité 3 :** les murs. Ils entraînent 25 à 30 % de déperditions de chaleur. D'où l'intérêt de réaliser une isolation par l'extérieur, qui permet de ne pas modifier l'aspect de la maison. Elle entraîne toutefois une diminution de la surface habitable et sa mise en œuvre peut être contraignante.
- **Priorité 4 :** les fenêtres. Si elles ne sont pas à l'origine des plus importantes infiltrations d'air, elles méritent la plus grande attention. Au moment de choisir ses menuiseries, il faut s'assurer que l'indicateur « A » du classement AEV (certifié CSTB) est compris dans une fourchette allant de 1 à 4. Plus le chiffre est élevé, meilleure sera la performance.
- **Priorité 5 :** le chauffage. Une fois tous les travaux d'isolation réalisés, viendra le temps de s'intéresser au système de chauffage. Fonctionnant au fuel ou au gaz, les chaudières embarquent désormais des technologies à basse température ou condensation. En condensant la vapeur d'eau des gaz de combustion, les chaudières récupèrent de l'énergie et consomment 15 à 20 % de moins que des chaudières standard. Autre solution, la pompe à chaleur (PAC) aérothermique. Elle consiste à capter l'air extérieur afin d'en extraire de la chaleur diffusée à l'intérieur du logement.

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

Action n°2

Prenez les bonnes décisions

Il importe de s'adresser à un professionnel certifié « RGE »(Reconnu Garant de l'Environnement). Ce dispositif donne aux particuliers la possibilité de mieux identifier les entreprises de rénovation. Au-delà de ce sigle, c'est le principe d'éco-conditionnalité qui est mis en place pour les travaux de rénovation. Cela concerne les actions visant à améliorer la performance énergétique, et qui sont éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et à l'éco-PTZ. En effet, pour bénéficier des aides de l'État, il faut exclusivement faire appel à des entreprises déjà qualifiées ou certifiées, et qui ont obtenu la mention « RGE ». L'objectif est de garantir que les travaux de rénovation réalisés sont de qualité et permettent de réaliser les économies d'énergie attendues. D'autre part, avec les professionnels qui affichent la marque « NF Habitat RGE » et « NF Maison Habitat HQE RGE », cela donne l'assurance que des moyens sont mis en œuvre et des résultats obtenus en matière de qualité globale, de performances environnementales, énergétiques et de confort d'usage.

Action n°3

Mesurez les économies d'énergie

La qualité environnementale et/ou la performance énergétique d'une rénovation peuvent être sanctionnées par l'obtention de la marque « HQE » et/ou du label « haute performance énergétique rénovation ».
L'option HQE peut être délivrée pour une rénovation dont le professionnel est capable de réaliser des travaux conformément aux spécificités de la marque HQE™.
Le label « haute performance énergétique rénovation» s'applique en fonction de l'année de construction :

- maison achevée après le 1er janv. 1948 : label HPE rénovation se traduisant par une consommation de 150 kWh/m².an ou BBC effinergie rénovation avec 80 kWh/m².an* ;
- maison achevée au plus tard au 1er janv. 1948 : rénovation 150 signifiant 150 kWh/m².an ou Effinergie rénovation avec 80 kWh/m².an.

Ces niveaux de consommation se rapprochent de ceux d'une construction neuve, qui se limitent à 50 kWhep/m²/an. Au moment de faire le bilan de la rénovation énergétique, il faut savoir qu'une éco-rénovation revient en moyenne à diviser par 2 ou 3 la facture d'énergie.
Rappelons que toutes ces améliorations du bâti donnent droit au CITE (Crédit d'impôt pour la transition énergétique). Il s'élève à 30 % du montant des travaux, dans la limite de 8 000 € pour une personne seule et de 16 000 € pour un couple. Enfin, si le logement est achevé depuis plus de 2 ans, les travaux d'amélioration ou de transformation bénéficient de la TVA à taux intermédiaire (10 %).

CHRISTOPHE RAFFAILLAC

Un, deux, trois... soleil

Préparez votre maison pour l'été

Fini la grisaille et le brouillard de l'hiver. Les premiers rayons du soleil et les jours qui rallongent vous donnent des envies de renouveau. Alors retroussez-vous les manches et préparez votre maison pour l'été.

Une terrasse prête à vous accueillir

Pour vos futurs déjeuners d'été et vos moments de détente en famille ou entre amis, une terrasse est indispensable. Si vous partez de zéro, sachez que ce n'est pas très compliqué de construire une terrasse... à condition d'être un peu bricoleur et surtout méthodique. Il vous faudra respecter plusieurs étapes et dans l'ordre :

- choisir l'endroit idéal puis délimiter la superficie de votre future terrasse. Cela sera nécessaire pour calculer la quantité de matériaux nécessaires
- préparer le sol (creuser le trou, mettre une épaisse couche de gravats au fond...) en prévoyant une inclinaison suffisante pour l'écoulement des eaux pluviales
- poser successivement plusieurs couches de béton
- et pour terminer, choisir le revêtement que vous aurez choisi (bois, pierre reconstituée, carrelage...).

Si vous avez déjà une terrasse mais qu'elle a plus ou moins bien vieilli, que le revêtement est abîmé... le moment est venu de penser à la rénover ou la relooker.

C'EST AUSSI LE MOMENT DE...

- repenser votre jardin, planter son nouveau décor, tailler et pourquoi pas prévoir un coin potager
- redessiner vos allées
- penser à l'éclairage de vos extérieurs
- préparer votre piscine pour les premières baignades

Un coup de jeune pour votre façade

L'humidité et le froid ne sont pas les alliés d'un ravalement de façade efficace. Les grandes chaleurs estivales non plus.
Dans ces conditions, le printemps semble être le moment idéal pour redonner des couleurs à votre maison. En plus du changement d'aspect qu'il apporte, le ravalement de façade est un entretien nécessaire, voire obligatoire, pour permettre à une habitation de retrouver son état et ses performances d'origine.
À cette occasion, on peut aussi choisir d'améliorer le confort en le couplant avec la pose d'une isolation extérieure (éligible à plusieurs aides comme le crédit d'impôt transition énergétique (CITE), les subventions de l'Anah, ou encore l'éco-PTZ ...).
Si vous optez pour une isolation par l'extérieur, votre maison sera valorisée et elle sera comme neuve.

Toitures et gouttières passent à l'inspection

Avoir une bonne toiture sur notre tête est important. Si elle venait à se détériorer, les conséquences pourraient être catastrophiques, pour votre confort, votre sécurité et vos finances.
Mais bien souvent, on la néglige et on ne se rend compte des dégâts que quand le mal est fait et que votre plafond commence, par exemple, à se couvrir d'auréoles suspectes.
Régulièrement, pensez à inspecter votre toit, d'abord pour le nettoyer mais aussi vérifier son étanchéité, que toutes les tuiles sont en bon état ou qu'un coup de vent n'en a pas déplacé certaines.
La charpente ne doit pas être sujette aux infiltrations et si vous êtes dans une zone où les termites et autres insectes xylophages prolifèrent, faites réaliser un contrôle.

PENSEZ-Y

Tant que vous êtes « en hauteur » penchez-vous sur les gouttières. Enlevez tout ce qui peut empêcher une bonne évacuation de l'eau (feuilles mortes, petites branches...).

Anticipez les frimas du prochain hiver

Vous vous dites qu'il fait beau et chaud et que vous avez bien le temps de penser à l'hiver.
Et non. Il n'est jamais trop tôt pour bien faire. Alors si vous ne voulez pas être pris au dépourvu, prenez rendez-vous le plus vite possible pour :

- entretenir votre chaudière ou opter pour un nouveau mode de chauffage.
  Plus vous attendez plus vous aurez des difficultés pour avoir un rendez-vous avec un professionnel et avouez que ce serait bête de tomber en panne en plein hiver. Alors pensez à programmer dès aujourd'hui le ramonage de votre cheminée, la révision et l'entretien de votre système de chauffage ;

- rénover ou changer vos portes et fenêtres. Si en passant la main sur celles-ci vous sentez de l'air passer, c'est que les joints ne remplissent plus leur rôle et qu'ils ne sont plus étanches.
  Il est donc urgent de les changer. Par contre, si cela ne suffit pas et si vos menuiseries extérieures sont anciennes, peut-être faut-il envisager d'en changer ;

- penser à l'isolation. Intérieure ou extérieure, l'isolation ne doit pas être négligée si vous souhaitez alléger vos factures énergétiques. Une bonne isolation de la toiture vous permettra également de faire des économies d'énergie sur le long terme. La toiture est, en effet, le premier poste de déperdition de chaleur (près de 30 %).

N'OUBLIEZ PAS...

Profitez du grand ménage de printemps pour jeter un œil aux bouches d'aération, ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou encore radiateurs pour les dépoussiérer et les nettoyer. Cela leur permettra de mieux fonctionner.

Votre intérieur se refait une beauté

Peintures défraîchies, couleurs passées de mode et qui ne sont plus à votre goût... c'est le moment de vous armer de vos pinceaux. Meubles, murs... se mettent aux couleurs tendance.Votre cuisine et votre salle de bains ne datent pas d'hier. Si un petit coup de peinture peut parfois suffire, dans d'autres cas mieux vaut changer que faire du "rafistolage" qui, au bout du compte, ne vous donnera pas satisfaction. Alors sautez sur l'occasion pour vous laisser tenter par les nouvelles tendances et les innovations en la matière. Et côté cuisine, pendant les travaux, avec les premiers beaux jours, vous aurez une solution de "repli" autour d'un bon barbecue. Alors vous n'avez plus d'excuses pour reculer l'échéance.

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE

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.

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 placements, 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.

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

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 ;
- 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 50000 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.

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE

Jouez avec les magazines

Notaires & Immonot et tentez de gagner du 10 mars au 10 juin 2017

1er lot

1 iPad 2 mini

2e lot

1 Cookeo moulinex

3e lot

1 Krups Nespresso

En répondant à notre grande enquête

1- Avis clients : donnez une note au magazine des Notaires & immonot ★★★★★ .../5

2- Pour quelles raisons l'avez-vous pris ?

☐ Les annonces immobilières ☐ Les articles d'information ☐ Les 2 ☐ Autre...

3- Saviez-vous que les notaires proposent des biens immobiliers à la vente ?

☐ Oui ☐ Non

4- Le contenu des articles vous semble-t-il ?

☐ Très intéressant ☐ Intéressant ☐ Peu intéressant ☐ Pas intéressant

Pour quelles raisons : _____

5- Classez par ordre croissant d'intérêt de lecture de 1 à 6 les grandes thématiques abordées :

Immobilier : __ Droit de la famille : __ Gestion de patrimoine : __

Habitat/Construction : __ Successions : __ Décoration & Aménagement : __

6- Quels sujets souhaiteriez-vous voir abordés dans le magazine ?

_____

7- Les annonces immobilières vous donnent-elles satisfaction ?

☐ Tout à fait d'accord ☐ D'accord ☐ Plutôt d'accord ☐ Pas du tout d'accord

Pour quelles raisons : _____

8- Pour vous, qu'est-ce qui déclenche la prise en main du magazine ?

☐ La photo de couverture ☐ Le thème à la Une ☐ Autre...

9- Concernant l'illustration de la Une, qu'est-ce qui vous incite le plus à prendre le magazine ?

☐ Une belle maison ☐ Un people

☐ Une famille, un couple, des enfants... ☐ Autres : ...

10- La mise en page des articles vous donne-t-elle satisfaction ?

☐ Tout à fait d'accord ☐ D'accord ☐ Plutôt d'accord ☐ Pas du tout d'accord

Pour quelles raisons : _____

Tirage au sort par huissier. Jeu concours gratuit sans obligation d'achat. Règlement du jeu déposé chez Maître Isabelle MATHIEUX, huissier de justice - 37 av Château, 19210 LUBERSAC. Le règlement complet est disponible sur simple demande à l'adresse mail suivante jeuconcours@immonot.com ou par courrier à Notariat Services 13 rue du Bois Vert - 19230 Pompadour. Les informations nominatives recueillies dans le cadre du présent jeu seront traitées conformément à la Loi informatique et libertés du 6 janvier 1978. Chaque participant a un droit d'accès de rectification ou de radiation des informations le concernant sur simple demande écrite à l'adresse du jeu.
(1) 1 iPad mini 2 wifi - 32 Go, valeur 299€. (2) 1 Mijoteur Moulinex CE7040 COOKEO 100 recettes, valeur 199€. (3) 1 Expresso à capsules Krups Nespresso Inissia blanche YY1530, valeur 89,99€. Photos non contractuelles.

11 - Quelle forme éditoriale souhaiteriez-vous voir privilégier ? Classez-les par ordre croissant de préférence de 1 à 6 :

Actualités et brèves : __ Interview de people : __ Articles et dossiers : __
Quizz et vrai/faux : __ Interviews d'expert : __ Infographies : __

12 - La présentation des annonces vous donne-t-elle satisfaction :

☐ Tout à fait d'accord ☐ D'accord ☐ Plutôt d'accord ☐ Pas du tout d'accord
Pour quelles raisons : _____

13 - Depuis combien de temps connaissez-vous le magazine Notaires & immonot :

☐ Moins de 6 mois ☐ Plus de 6 mois

14 - à quelle fréquence lisez-vous le magazine Notaires & immonot :

☐ À chaque parution ☐ Souvent ☐ Rarement ☐ C'est la 1ère fois

15 - Que faites-vous du magazine après l'avoir lu ?

☐ Vous le jetez ☐ Vous les gardez tous depuis le début ☐ Vous le donnez a des ami(e)s

16 - Auprès de combien de personnes de votre entourage le magazine est-il susceptible de circuler ?

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Plus

17 - Avez-vous pris contact avec un notaire après avoir consulté un magazine ?

☐ Oui ☐ Non, mais j'en ai l'intention ☐ Non

18 - Consultez-vous le magazine Notaires & immonot dans sa version web sur le site magazine-des-notaires.com ?

☐ Souvent ☐ Rarement ☐ Jamais ☐ Je ne connais pas

19 - Consultez-vous le site d'annonces immobilières immonot.com *?

☐ Souvent ☐ Rarement ☐ Jamais ☐ Je ne connais pas

VOTRE PROFIL NOUS INTÉRESSE

Vous êtes* :
☐ Locataire ☐ Propriétaire

Avez-vous un projet immobilier* ?
☐ Oui ☐ Non

Si oui* :
☐ Dans l'ancien ☐ Dans le neuf

Vous recherchez* :
☐ Une résidence principale ☐ Une résidence secondaire
☐ Un investissement immobilier Dans quel département : __

Vous êtes* :
☐ Une femme ☐ Un homme
☐ En couple ☐ Célibataire

Nombre d'enfants au sein du foyer *:
☐ Sans enfants ☐ __

Votre âge* :
☐ Moins de 24 ans ☐ 25 - 34 ans
☐ 35 - 44 ans ☐ 45 - 54 ans
☐ 55 - 64 ans ☐ 65 et plus

Votre profession* :
☐ Agriculteur exploitant ☐ Artisan commerçant et Chef d'entreprise
☐ Cadre et profession intellectuelle supérieure ☐ Employé
☐ Profession intermédiaire ☐ Ouvrier
☐ Autres / Inactifs ☐ Retraité

Vos coordonnées* :

Nom : _____ Prénom : _____
Adresse : _____
Code postal : _____Ville : _____

Merci de nous retourner ce bulletin à :

Notariat Services - Jeu Concours - BP 21 - 19231 Pompadour Cedex
E-mail : jeuconcours@immonot.com | Fax 05 55 73 30 64

Participez en ligne sur
http://enquete.immonot.com
ou flashez ce code

* Informations obligatoires pour valider votre participation au jeu concours

Mes Christian Zedet, Olivier Zedet, Caroline Zedet et Nicolas Petit

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

BESANCON 435 750 €

415 000 € + honoraires : 20 750 € soit 5 % charge acquéreur

Appartements 5 pièces 171 m²

OUEST - Loft T5 duplex inversé, au calme sans v-à-v avec vue sur la verdure. 2 ch avec sde privative, espace mezz et suite parentale avec sdb priv. Etage inférieur: gde et belle pièce de vie lumineuse 75m2 accès direct terrasse et terrain. Cuis. équ, cellier, buand et chauf. Garage et pl. parking. Réf M1189 **C**

ORNANS 125 000 €

120 000 € + honoraires : 5 000 € soit 4,17 % charge acquéreur

Appartements 3 pièces 78 m²

Vallée de la Loue, rue Eugène Cusenier. Appart. lumineux compr: grande pièce de vie avec cuis meublée/équ ouverte sur séjour, sdb, coin buanderie, wc séparé et cellier. Ch, gde mezzanine pouvant se transformer en ch suppl. Chauf. fuel et poele à granules. Aucun travaux à prévoir !! Réf 014/1558 **D**

MONTROND LE CHATEAU 225 750 €

215 000 € + honoraires : 10 750 € soit 5 % charge acquéreur

Maisons 5 pièces 99 m² Terrain 1108 m²

Petit village calme à 16km de BESANCON. Maison de 2003 rdc: gde pièce vie avec cuis meublée/équ ouverte sur séj, ch, sde et grand gge double. 1er étage: mezz, 3 ch, et sdb à terminer. Le tout sur terrain 1108m2. Réf 014/1557 **D**

ORNANS 235 000 €

225 000 € + honoraires : 10 000 € soit 4,44 % charge acquéreur

Maisons 5 pièces 121 m² Terrain 787 m²

Vallée de la Loue. Jolie maison Patrick BARBIER de 2002, S/sol: grand garage avec porte électrique, cave et pièce. 1er étage: entrée, cuisine meublée-équ, salon-sàm insert bois, ch, sde et wc. 2ème étage donnant sur mezzanine, 2 ch, sdb et wc séparé. Terrain arboré. Excellent état. Réf 014/1560 **D**

SAONE 170 500 €

160 000 € + honoraires : 10 500 € soit 6,56 % charge acquéreur

Maisons 5 pièces 80 m² Terrain 843 m²

Maison d'habitation de plain pied comprenant véranda, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, 2 chambres. Garage de 30m2 et grenier. Le tout sur joli terrain plat. Réf 014/1484 **E**

SILLEY AMANCEY 282 000 €

270 000 € + honoraires : 12 000 € soit 4,44 % charge acquéreur

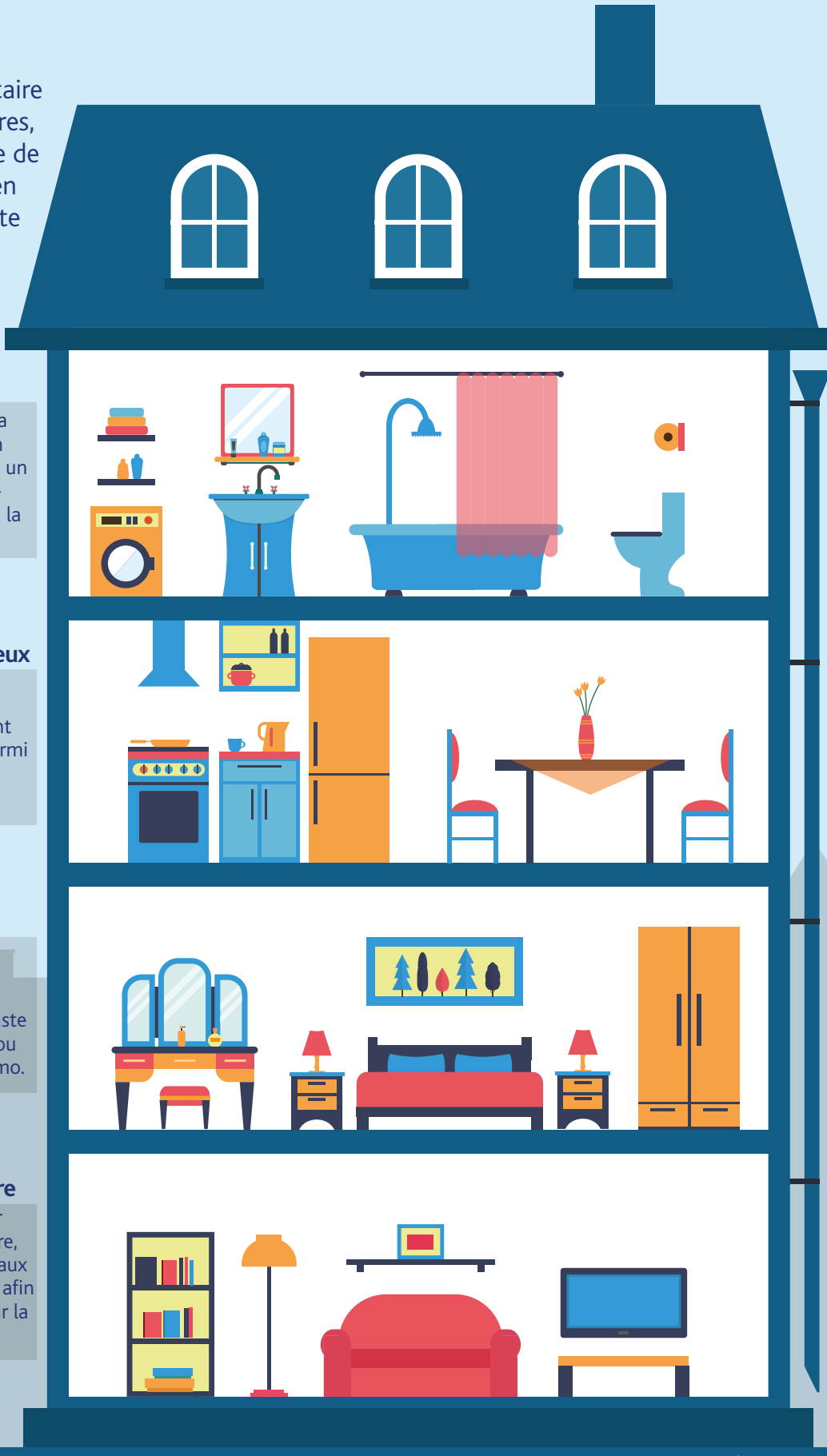
Maisons 7 pièces 148 m² Terrain 1800 m²

Au calme. Jolie maison 2014 ossature bois, rdc: entrée, grande et lumineuse pièce vie 69m2, cellier, salle de bains et wc. 1er étage donnant sur mezz, puis 3 ch et bureau. Gge double. Sur terrain plat. Matériaux qualité. Classe énergie en cours. Réf 014/1552

Acheter avec le notaire.

Des avantages à tous les étages !

La négociation notariale permet de devenir propriétaire en limitant les intermédiaires, puisque le notaire s'occupe de tout, depuis la visite du bien jusqu'à la signature de l'acte authentique.



4

Sécurité juridique

Le notaire s'assure que la transaction s'effectue en toute conformité, rédige un avant-contrat et accompagne l'acheteur jusqu'à la signature de l'acte.

3

Honoraires avantageux

Les honoraires de négociation du notaire, en tant qu'intermédiaire sont parmi les plus avantageux du marché.

2

Transaction sûre

le notaire a une parfaite connaissance des prix du marché et peut donc proposer le bien à son juste prix, en vente classique ou interactive avec 36h immo.

1

Expertise immobilière

Le notaire peut effectuer une expertise immobilière, liée à l'emplacement et aux caractéristiques du bien, afin d'en déterminer sa valeur la plus objective.

Retrouvez toutes les annonces des notaires sur 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

BESANCON 295 000 € 280 000 €

+ honoraires : 15 000 € soit 5,36 %
charge acquéreur

Appartements 280 m²
10 pièces

BOUCLE - Centre Historique, 2ème étage sur cour intérieure. Appartement 207m2 LC, 2 niveaux. Entrée, salon, séjour, salle à manger, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc. Etage: appartemen T2. Grenier possibilité accès indépendant. Chauf central au gaz de ville. Cave, garage dans la rue. Gros potentiel, travaux rénovation à prévoir. Copropriété de 10 lots principaux. Charges 307 €/trimestre.DPE vierge. Réf 25005-259801

BESANCON 149 000 €

(honoraires charge vendeur)
Appartements 76 m² 4 pièces

VILLARCEAU - Appartement rénové avec garage. Dans copro. proche Centre-Ville. Charges: 345E/Trim. Réf 25005-274278 **D**

BESANCON

191 000 €
180 000 €
+ honoraires : 11 000 € soit 6,11 %
charge acquéreur

Appartements
102 m² 5 pièces

MOUILLÈRE - Immeuble caractère. T4 1er étage asc: entrée, cuis, cellier, séj, salon, 2 ch, balcons, sdb, wc. A rafraichir, beau potentiel et cachet. Ch de bonne, cave. Fonciers: 1 108 € Copro. Ch 705 E/trim. Réf 25005-281316 **D**

AVANNE AVENEY 243 400 €

230 000 € + hon. 13 400 € soit 5,83 % charge acquéreur
Maisons 130 m² 5 pièces Terrain 1259 m²

Proche Velotte. Maison PP sur S/sol: entrée, séj salon balcon, cuis, 4 ch, sdd, wc, grenier. S/sol: garage, cuis été, buand, cave, chauf. Chaud. gaz ville. TAE. Dépend.. atelier et gren. Terrain clos, terrasse. Réf 25005-275671 **F**

BESANCON 316 800 €

(honoraires charge vendeur)
Maisons 300 m² 6 pièces Terrain 2239 m²

POINT DU JOUR - Maison à restaurer proximité CHAILLUZ sur 881m2 + une parcelle de 1358m2 constructible.DPE exempté. Réf 25005-273566

CHOYE (70) 202 000 €

195 000 € + hon. 7 000 € soit 3,59 % charge acquéreur
Maisons 220 m² 7 pièces Terrain 348 m²

Axe BESANCON-VESOUL. Ancienne ferme rénovée sur terrain. Beaux volumes. Réf 25005-130741 **D**

GY (70) 143 500 €

(honoraires charge vendeur)
Maisons 80 m² 4 pièces Terrain 428 m²

Axe BESANCON-VESOUL. Pavillon de plain pied sur terrain clos. Réf 25005-259539 **E**

Conception : notariat services

Découvrez toutes ses annonces

immonot.com
l'immobilier des notaires

85 000 annonces immobilières de notaires

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

AMAGNEY
243 440 €
(honoraires charge vendeur)
Maisons 7 pièces
200 m²

Sortie EST BESANCON, direction Belfort. Maison de village compr rdc: cuis aménagée, séj sàm, sdb, wc, ch, ling, gge. Etage: 2 ch, sdb, wc, mezz, greniers, pièce compr coin cuisine et entrée indép. Terrain.DPE vierge. Réf 25013-275488

BESANCON
474 000 €
(honoraires charge vendeur)
Maisons 6 pièces
152 m² Terrain 3514 m²

Chapelle des Buis. Maison contemporaine 2002 compr: 3 ch, salon-séj, sàm, cuis aménagée, 2 sdb, dressing, wc. S/sol. Garage. Terrasse couverte. Piscine. Belles prestations. Terrain joignant. Réf 25013-271186 C

BEURE
238 000 €
(honoraires charge vendeur)
Maisons 6 pièces
104 m² Terrain 1297 m²

Maison type 6 située hors lotissement av vue panoramique compr: 4 ch, séj sàm, cuis ouverte aménagée, sdb, sd'eau, wc, salle jeux. Cave, buand, 3 gges. Chalet indép. Terrasse couverte. Chauffage indiv. Terrain. Réf 25013-274486 D

LES AUXONS
316 800 €
(honoraires charge vendeur)
Maisons 7 pièces
141 m² Terrain 700 m²

Maison 2003 sur ssol. Rdc: 2 ch, sdb, wc, cuis ouv. non am, séj sàm, dégagt. Et: 3 ch dt 1 av 2 balcons, sdb en attente av wc, . Ssol: atelier, gge, buand. Terrain. Chauf. indiv gaz ville + climatiseur. Beaux volumes et proche écoles et commodités. Réf 25013-275451 C

LES AUXONS
449 000 €
434 000 € + honoraires : 15 000 € soit 3,46 % charge acquéreur
Maisons 7 pièces
160 m² Terrain 2132 m²

Villa sur beau terrain av piscine. Ssol part. aménagé. Rdc: séj sàm, entrée, cuis am accès terrasse et terrain, 3 ch, sdb, wc. Combles. Chauf indiv. Terrasses. Chalet. Insert. DPE en cours. Toiture, , isolation, ravalement façades récents. Piscine. Réf 25013-275803

AULX LES CROMARY *(70)*
198 000 €
(honoraires charge vendeur)
Maisons 5 pièces
110 m² Terrain 1102 m²

Périphérie RIOZ. Maison contemp 2001 rdc: séj sàm, wc, cuis am, cellier. Etage: dégag coin mezz, sdb, wc, 2 ch, dress aménagé. Gge. Abri voit attenant. Chauffage indiv par le sol type électrique. Terrain joignant. DPE en cours. Réf 25013-275438

AULX LES CROMARY *(70)*
380 400 €
(honoraires charge vendeur)
Maisons 7 pièces
213 m² Terrain 2699 m²

Secteur RIOZ 15mn gare TGV, 20mn Besançon. Vaste maison TBE général av accès plpied : 5 ch, dress, grand séj sàm, cuis aménagée, buand, sd'eau, sdb, 2 wc. Gge attenant av cave enterrée. Piscine enterrée. Terrain. Réf 25013-258422 D

MONTBOILLON *(70)*
212 000 €
(honoraires charge vendeur)
Maisons 7 pièces
200 m² Terrain 665 m²

Sortie Besançon Nord. Maison village compr: 4 ch, salon, séj, bureau, dress, 2 sdb, wc, cuis aménagée. Greniers. Gge cave. Terrain plat et clos. Chauffage individuel fuel. Fenêtres PVC double vitrage. Réf 25013-279438 D

La vente immobilière, c'est l'affaire du notaire !

RAPIDITÉ
Vendez en 36h immo
Le système d'enchères sur immonot permet de signer en 4 à 6 semaines.

EFFICACITÉ
Faites appel à un professionnel
Le service négociation du notaire vend en toute sécurité et dans les meilleurs délais.

FIABILITÉ
Demandez une expertise
Le notaire détermine le prix en fonction de biens déjà vendus sur le secteur.

EXCLUSIVITÉ
Signez un mandat exclusif
Le bien profite d'une belle exposition chez le notaire dès sa mise en vente.

COMPÉTITIVITÉ
Profitez d'honoraires avantageux
Les frais de négociation, à la charge du vendeur ou de l'acquéreur, sont parmi les moins chers, environ 4 %.

Confiez la vente de votre bien à votre notaire !

+ de conseils sur
immonot.com

Mes MARCONOT et MARCONOT-CLEMENT

7 place Jean Moulin - **25660 SAONE**

Tél. 03 81 55 21 09

negociation.25025@notaires.fr

SIRET : 494 502 651 00016 - TVA : FR53 494 502 651

Service négociation
Mme Maryse VADAM
03 81 55 21 09

MAMIROLLE 178 000 €
(honoraires charge vendeur)

Maisons 134 m² 5 pièces Terrain 631 m²

Entrez dans cette maison mitoyenne de village proche des commodités. Vous y trouverez au rdc: hall d'entrée, cuisine, salon et séjour, 2 ch, sde et wc. Etage: 2 ch, cabinet de toilette avec wc et grenier. Le tout édifié sur un terrain comprenant la maison, les voies d'accès et un jardin arboré. Réf 25025-281047 D

NANCRAY 180 000 € (honoraires charge vendeur)

Appartements 253 m² 8 pièces

Cet habitat est un bon compromis entre maison et appt. 2 niveaux. Sdb, wc, 4 ch, mezz, grenier, salon-séj, cuis meublée, terrasse ss véranda. véritable jardin d'hiver. 153m2 combles am. Gge, cave, bucher. Prévoir qq trav. d'entr. et de rafraîch. Statut de la copropriété. 9 lots. Réf 25025-244002 E

BAUME LES DAMES 215 000 € (honoraires charge vendeur)

Maisons 190 m² 10 pièces Terrain 1093 m²

Vous êtes amateur d'authenticité ou à la recherche d'une grande maison? Vous avez un projet de gites ou d'habitat partagé? Entrez dans cette propriété compr T4 ent. rénové 2006, T5 à rénover ent. Ecuries, cave et grange 140m2 au sol restant à aménager suivant vos besoins.DPE exempté. Réf 25025-212163

BOUCLANS 125 000 € (honoraires charge vendeur)

Maisons 72 m² 4 pièces Terrain 517 m²

Maison à AISSEY, 28km BESANCON et 21km VALDAHON. Rdc: séj ouvert sur cuis meublée et équ, sdd compr espace chaufferie. Etage: 2 ch et bureau pouvant faire office ch enfant, sdd avec wc et grenier en comble. Sur terrain compr maison, voies d'accès, cour, terrasse, jardin et pt abri. Réf 25025-263157 D

LAVANS VUILLAFANS 178 000 € (honoraires charge vendeur)

Maisons 187 m² 5 pièces Terrain 6062 m²

Venez visiter cette maison sur l'axe BESANCON-PONTARLIER avec des extérieurs compr terrain. Construite 1850. Rdc: cuis, bureau, salon-séj, 2 ch, sdb, wc, cellier. 1er étage: ch et grenier. Elle conviendra parfaitement à une famille désirant s'installer dans maison de caractère. Réf 25025-279619 D

Elle enchaîne les spectacles à un rythme effrenné, mais elle prend le temps de se confier. Tonya Kinzinger, actrice célèbre et star de la danse, répond en exclusivité à immonot. Action, ça tourne !

© Gilles Toucas

« Le notaire est un pourvoyeur de bonheur »

Que préparez-vous comme film en ce début d'année ?
Pour l'instant j'ai un emploi du temps très chargé dans l'univers du spectacle, car je suis sur scène au Palais des Congrès depuis le 12 janvier dernier avec le spectacle événement Hit Parade, en première mondiale.
Autour de vrais musiciens Live, de danseurs et de comédiens, cette comédie musicale fait renaître des stars éternelles comme Claude François, Dalida, Mike Brant et Sacha Distel grâce à la technologie des hologrammes.
Ce spectacle est une révolution technologique qui permet au grand public de vivre une expérience unique et inédite.
J'ai rejoint également la tournée Danse avec les Stars qui s'est terminée le 4 mars. Ensuite, j'ai la chance d'aller de nouveau à la rencontre de mon public, avec Hit Parade qui part en tournée dans toutes les grandes salles de France, de Belgique, de Suisse et du Luxembourg. Une tournée d'envergure qui m'emmène jusqu'en juin prochain quasiment sans repos !

Avez-vous fait le choix de vivre plutôt en maison ou en appartement ?
En France, j'ai choisi de vivre en appartement, car je réside à Paris.
Mon activité m'oblige à sans arrêt me déplacer dans la capitale, de jour comme de nuit, alors je privilégie la praticité d'une vie urbaine et très parisienne !
Aux États-Unis, c'est très différent, comme j'habite en pleine campagne, l'appréhension des espaces est incomparable et j'ai la chance de disposer d'une maison entourée d'espaces verts et même d'animaux semi-sauvages !

LE SAVIEZ-VOUS ?
Faire revivre l'enregistrement d'une émission de télévision en 1974 avec des invités aussi prestigieux que Claude François, Sacha Distel, Dalida ou encore Mike Brant, c'est le pari fou du nouveau spectacle musical Hit-Parade que joue Tonya Kinzinger.

INFO UTILE
Retrouvez l'interview de Tonya Kinzinger sur immonot.com

Côté déco, préférez-vous une ambiance plutôt colorée ou qui fait place à la sobriété ?
Alors pour la déco, je suis plutôt à la recherche d'une ambiance qui m'apaise. J'ai besoin de quiétude et de sérénité. Je me sens bien lorsque je suis entourée de couleurs sobres et de lignes épurées. Je suis très zen finalement dans ma décoration. Pêle-mêle, j'aime les mélanges de boiseries indonésiennes, d'éclairages marocains, sans oublier le regard complice d'un Bouddha majestueux posé dans un coin de la pièce. En fait, les matières nobles sont souvent mon inspiration déco !

Quelle est votre pièce favorite ?
Mon salon sans hésiter, car j'ai fait casser tous les murs de la cuisine dès mon arrivée, ce qui m'offre une très belle pièce principale à vivre, avec quatre grandes baies vitrées ! Le tout baignant la pièce dans une très jolie lumière. On trouve commun aujourd'hui de rassembler le salon et la cuisine dans nos habitudes de transformation, mais lorsque j'ai décidé d'effectuer ces travaux il y a quelques années, j'étais vraiment une des toutes premières ! Aujourd'hui pour moi, le salon reflète la vie de famille, la joie de s'y retrouver, de partager et de profiter de ceux qu'on aime, ce n'est pas un espace fermé, ni reclu, c'est un espace solaire prompt à une vie familiale riche et passionnée !

Après un repos bien mérité, vous envisagez des vacances dans une villa en bord de mer, un chalet à la montagne ou bien une belle demeure à la campagne ?
Mes vacances peuvent en effet revêtir toutes sortes de destinations, en revanche j'ai toujours privilégié le fait de me retrouver avec ma famille qui vit principalement aux États-Unis. La plupart du temps, mes vacances se passent dans une petite ville dans le sud des États-Unis. Je me retrouve dans une belle maison avec une piscine et des biches qui vivent à proximité du jardin et qui n'hésitent pas à traverser la propriété, un régal pour les yeux... Cela me ramène évidemment à mes racines, je fais du cheval dans la campagne telle une cow girl de film américain et j'adore faire des barbecues entre amis, les choses simples et vraies que la vie nous offre dans cette région précisément. À Paris, ce serait impossible ! Mais je ne reste pas insensible à un city break en bord de mer le temps d'un week-end ou entre amis...C'est un peu la folie du lâcher prise qui prédomine dans ces cas-là ! (rires)

Enfin, que pensez-vous des notaires, qui nous accompagnent jusqu'à la signature pour être propriétaire ?
Je suis assez fascinée par ces métiers qui demandent une connaissance et une application précise, rigoureuse et tellement impactante pour

l'ensemble de nos projets. Le notaire est, pour moi, un pourvoyeur de sérénité ! L'apaisement de procédures, de papiers, de signatures qui fait beaucoup de bien et qui évite beaucoup d'ennuis ! En fait, je suis assez étrangère à ce milieu très opposé au mien, d'où cette fascination réelle pour la fonction.

Que peut-on vous souhaiter pour 2017 ?
Souhaitez-moi de rester libre dans un monde où la liberté de la femme n'est pas toujours acquise, souhaitez-moi de rester forte pour donner autant que j'ai la chance de recevoir et souhaitez-moi d'être bien présente pour ceux que j'aime... À la vie !

Suivez Tonya KINZINGER sur Twitter et Instagram @kinzingertonya

Propos recueillis le 16/03/17
par C Raffaillac

Construire un abri de jardin
Ce qu'il faut savoir

Quoi de plus courant qu'un abri ou une petite cabane au fond de son jardin pour y ranger le matériel de jardinage, les meubles de jardin... Mais savez-vous que cette construction, apparemment anodine, est soumise à réglementation et peut même être imposée ?

Une construction comme les autres

Comme pour toute construction, l'édification d'un abri de jardin doit respecter certaines obligations.
Celles-ci sont essentiellement liées à ses dimensions (surfaces et hauteur) qui entraîneront ou non la demande d'un permis de construire ou une simple déclaration préalable de travaux.

Gare aux taxes !

On ne le sait pas toujours, mais les constructions du style abris de jardin ou cabanons sont parfois passibles d'une taxe d'aménagement.
Pour ce type de bâtiment, chaque collectivité locale est libre de l'appliquer ou pas.
Cette taxe concerne en fait toutes les installations de plus de 5 m². Peuvent donc également être concernés les verandas, piscines, garages... Elle s'applique aussi lors du dépôt d'un permis de construire (y compris lors d'une demande modificative générant un complément de taxation) ou d'une déclaration préalable de travaux.
Les fonds récoltés par ce biais sont destinés à financer les établissements publics et notamment l'aménagement des espaces naturels sensibles.
Le montant de la taxe d'aménagement est calculé selon une formule relativement complexe : surface taxable (construction ou aménagement) x valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements) x taux fixé par la collectivité territoriale. Le taux fixé par la collectivité territoriale est composé de trois parts (communale, départementale et régionale). Chaque part étant instaurée par délibération du conseil municipal, du conseil départemental et du conseil régional (uniquement en Île-de-France).
En 2017, le montant de la valeur forfaitaire à acquitter pour toute construction de plus de 5 m² est fixé à 705 euros le m² hors Île-de-France et 799 euros le m² en Île-de-France.
Pour savoir si votre abri de jardin est concerné par cette taxe, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre mairie.

Marie-Christine Ménoire

AUTORISATIONS NÉCESSAIRES

Surface de l'abri de Jardin	Hauteur inférieure ou égale à 12 m	Hauteur supérieure à 12 m
Surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 5 m²	Aucune autorisation	Déclaration préalable de travaux
Surface de plancher et emprise au sol comprise entre 5 m² et 20 m²	Déclaration préalable de travaux	Permis de construire
Surface de plancher et emprise au sol supérieure à 20 m²	Permis de construire	Permis de construire

PENSEZ-Y AUSSI

L'abri de jardin devra respecter les règles de distances et les limites par rapport aux propriétés voisines et à la voie publique. Si vous êtes en lotissement, il devra également se conformer au règlement interne au lotissement (matériaux, couleurs...). Renseignez-vous aussi pour savoir si vous n'êtes pas dans un site classé ou en secteur sauvegardé où, là encore, vous risquez de vous heurter à certaines restrictions. Consultez aussi le plan local d'urbanisme ou tout règlement d'urbanisme local afin d'obtenir les informations nécessaires.

La vie dans les jardins aquatiques

L'emplacement d'un jardin aquatique, sa profondeur et ses plantations sont des éléments importants. Reste la touche finale : donner de la vie à ce coin de rêve. Les poissons et les oiseaux vont l'apporter. Les premiers y passeront leur vie, les seconds viendront s'y baigner ou boire.

Des poissons de toutes les couleurs

On pense immédiatement aux poissons rouges appelés aussi Carassins dorés bien que leur peau a tendance à blanchir avec l'âge. N'oubliez surtout pas les carpes Koï.
Créées par les Japonais, il en existe de nombreuses espèces. Elles sont très résistantes aux variations des températures, leur longévité est exceptionnelle et surtout leur tempérament pacifique les amène à vivre en surface et même à se laisser nourrir dans votre main. Autre poisson vivant volontiers ici, les perches. Ces carnivores éliminent avec efficacité les larves et les moustiques.
Ne pas oublier aussi les amphibiens tels que les crapauds, les grenouilles, les salamandres ou les tritons. Ces espèces vivent dans l'eau ou sous terre et se nourrissent de larves ou d'insectes.
Inutile d'en acheter, ces amphibiens apparaissent comme par miracle, dès l'apparition d'un point d'eau.

SURVEILLEZ LA PROFONDEUR DE VOTRE BASSIN !
Une profondeur trop faible est sujet l'été à l'évaporation. Elle pourrait entraîner la mort de vos poissons. En revanche, un jet d'eau (ou une petite cascade) sera très bénéfique : cela permettra l'oxygénation et limitera la prolifération des algues. L'hiver, attention à la glace qui pourrait étouffer tout votre petit monde. Pour éviter cela, laissez flotter quelques branches ou mieux encore une botte de paille.

Des oiseaux de toutes les espèces

Votre point d'eau sera pour eux une bénédiction.
Les canards, les oies, les cygnes, les hérons, les poules d'eau... en feront rapidement leur résidence principale ou leur escale annuelle lors de leurs migrations. Ils nicheront dans les abords immédiats et se nourriront d'algues diverses contribuant ainsi à l'équilibre biologique. L'hiver, apportez-leur un complément nutritif composé de blé, de maïs et de pain. Mais attention, ils sont souvent la proie des renards. Enfin, derniers habitants de votre bassin, les insectes tels que la libellule ou les abeilles. Attention surtout à l'ennemi juré de tous, le rat musqué. Il s'attaquera à tout ce petit monde et même aux jeunes pousses. Pour s'en protéger, étalez un grillage sur votre point d'eau !

René Margeridon

La fête des voisins ça se prépare !

C'est reparti pour la fête des voisins cuvée 2017, qui se tiendra cette année le vendredi 19 mai. Voici une occasion de rencontrer et mieux connaître ses voisins. Adeptes des agapes, de la quiche lorraine et du punch : retenez cette date !

1

La fête des voisins existe depuis le 19e siècle

a) Vrai, c'est une tradition ancestrale.
b) Faux, elle existe depuis 1999.

2

L'objectif est de créer un réseau pour vendre son appartement ou sa maison

a) Vrai et cette formule est très efficace.
b) Faux, le but est de favoriser les liens entre les personnes.

3 **La fête des voisins, c'est normalement le dernier vendredi du mois de mai**

a) Vrai, c'est toujours à cette même date.
b) Faux, cela dépend des années.

4 **C'est une invention française qui s'est développée partout dans le monde**

a) Vrai, cette initiative se fête dans de nombreux pays.
b) Faux, cet évènement ne se déroule qu'en France.

5 **Il faut demander une autorisation à la mairie pour l'organiser**

a) Vrai, cette initiative fait l'objet d'une règlementation.
b) Faux, à cette occasion, tout est permis !

6 **Ce jour-là, je peux faire du bruit jusqu'au bout de la nuit !**

a) Vrai, tout est accepté comme c'est une fête répandue.
b) Faux, il faut respecter la réglementation valable comme les autres jours.

7 **La mairie procédera au nettoyage si cela se déroule sur la voie publique**

a) Vrai, le maire se doit de faire intervenir les services municipaux.
b) Faux, des amendes pourront être appliquées.

www.immonot.com

Résultats

1. Réponse b : La fête des voisins a été créée en 1999 à Paris par Atanase Périfan (adjoint au maire du 17e arrondissement de Paris) et l'association "Paris Amis" en lançant l'opération "Immeubles en fête", devenue la Fête des voisins.

2. Réponse b : L'objectif est de favoriser le contact entre les personnes d'un immeuble, de la même rue ou du même quartier pour renforcer les liens de proximité, créer une solidarité entre les voisins, se mobiliser contre l'exclusion.

3. Réponse a et b : La date choisie au départ par l'association "Immeubles en fête" est le dernier vendredi du mois de mai ou le premier vendredi du mois de juin. Cette année, ce sera le vendredi 19 mai. Sinon, on peut faire la fête des voisins quand on veut, à condition de s'organiser à l'avance.

4. Réponse a : La fête des voisins n'est pas une pratique uniquement française, car cet évènement existe dans de nombreux pays différents. La Fédération Européenne des Solidarités de Proximité (F.E.S.P) a d'ailleurs mis en place un site dédié à l'European Neighbour's day (fête des voisins en anglais), la fête des voisins en Europe. On découvre ainsi que cette fête est pratiquée non seulement dans de nombreux pays d'Europe, mais aussi au Japon, à Taïwan ou au Togo. Aujourd'hui, on recense 36 pays dans le monde où on fait la fête des voisins !

5. Réponse b : Si vous avez l'intention d'envahir les trottoirs ou la chaussée, vous devez évidemment demander une autorisation d'occupation de l'espace public auprès de la mairie de votre commune. Cette dernière pourra ainsi veiller à votre sécurité. Pour ce faire, les agents municipaux viendront bloquer la rue concernée avec des barrières, pour interdire temporairement la circulation des véhicules.

6. Réponse b : Normalement, en dehors de la période entre 22 h et 7 h du matin où le bruit est interdit, il faut rester vigilant et faire en sorte de ne pas ennuyer ses voisins. Alors quid le jour de la fête des voisins ? Ce n'est pas parce qu'il s'agit de la fête des voisins qu'ils vont tous répondre présents ! Certains préfèreront rester chez eux. Ce n'est, en effet, pas une obligation que d'y participer. Sachez que le tapage diurne (de jour) ou nocturne (de nuit) est puni par la loi, même ce jour-là. Les forces de l'ordre seront certainement plus tolérantes à cette occasion (comme pour la fête de la musique par exemple).

7. Réponse b : La fête est finie : place au grand nettoyage ! Laisser vos assiettes en carton, cadavres de bouteilles et autres détritus dans la rue est interdit par la loi.
Terminez donc ce moment de convivialité par un moment de civisme (à partager) et armez-vous de vos sacs poubelle : faites place nette ! Si vous abandonnez des déchets dans la rue, vous risquez une amende de :

- 68 euros si vous réglez l'amende immédiatement ou dans les 45 jours, suivant le constat de l'infraction ;
- 180 euros au-delà de ce délai ;

À défaut de paiement ou en cas de contestation de l'amende, c'est au juge de décider du montant qui peut aller jusqu'à 450 euros.

Stéphanie Swiklinski

immonot.com
l'immobilier des notaires

IMMONOT EST SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

Rejoignez-nous, participez, commentez.

Conception : notariat services

Découvrez toutes ses annonces

immonot.com
l'immobilier des notaires

85 000 annonces immobilières de notaires