

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire

immonot.com

Spécial JEUX

Détente assurée
avec votre notaire !



MON NOTAIRE M'A DIT
ROMPRE SON PACS...
ÇA PASSE OU ÇA CASSE !

ACHETER À PLUSIEURS
UNE NOUVELLE
TENDANCE ?

ENFANT ÉTUDIANT
LES BONNES
SOLUTIONS LOGEMENT

Le CGFL accompagne aussi ma famille et mes proches...



Parce que le cancer touche
aujourd'hui 1 français sur 4

Chacun de vos dons est un pas de plus
pour que, ensemble,
nous dépassions 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 - contact@cgfl.fr



Vous avez un bien à vendre ?

Confiez-le à votre **notaire**



Il assure :

- L'expertise immobilière
- La publicité dans la presse et sur internet
- Les visites du bien
- L'accompagnement juridique pour la signature de l'avant-contrat et de l'acte de vente

Le notaire, votre partenaire pour vendre au mieux !

Immobilier

Une partie bien engagée !

Voici venue l'heure tant attendue de la pause estivale ! Pour une « détente assurée avec votre notaire », ce numéro vous propose un spécial jeux. Une occasion, à la fois ludique et pratique, de vérifier que vous avez les bonnes cartes en main pour lancer votre projet immobilier.

Avec ce dossier estival, votre notaire vous propose de vous glisser dans le costume de l'acquéreur et de vous prêter à quelques tests révélateurs... Quizz, mots fléchés, puzzle... vont livrer tous leurs secrets.

Si d'aventure vous ne parvenez pas à trouver toutes les solutions 😊... sachez que le marché immobilier vous réserve quelques jokers à utiliser sans modération. On ne peut que se féliciter de disposer 😊 :

- d'un **atout « maître »**, avec le notaire qui accompagne tous les acquéreurs et vendeurs dans leurs projets immobiliers ;
- d'une « **bonne donne** » **financière**, puisque les taux d'intérêt sont parmi les plus bas de l'histoire (1,30 % sur 15 ans) ;
- de **bonus très intéressants**, avec le prêt à taux zéro qui permet d'emprunter sans intérêt ;
- de **cadeaux fiscaux**, grâce au dispositif Pinel qui gomme sur le montant des impôts jusqu'à 21 % du coût d'acquisition d'un bien locatif ;
- d'**avantages immobiliers**, car le marché offre toujours de belles opportunités au niveau des biens proposés à la vente.

Voilà réunies toutes les conditions pour gagner la partie, puisque vous pouvez compter sur un contexte qui devrait faire bien des heureux du côté des acheteurs !

CHRISTOPHE RAFFAILLAC
RÉDACTEUR EN CHEF



● Sommaire ●

ACTUALITÉS	P.4
DOSSIER ESTIVAL	
Spécial jeux : détente assurée avec votre notaire !	P.8
3 QUESTIONS À MON NOTAIRE	
Acheter à plusieurs : une nouvelle tendance ?	P.12
MON NOTAIRE M'A DIT	
Rompre son Pacs... ça passe ou ça casse !	P.13
PAROLE D'EXPERT	
Le courtier "prêt" à négocier	P.14
HABITAT	
J'opte pour un habitat performant	P.16
INTERVIEW	
Catherine Wilkening : mes moteurs ? La création et l'amour	P.28
MON PROJET	
Enfant étudiant : les bonnes solutions logement	P.30
Annonces immobilières	P.19

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





VOISINAGE

Selon une enquête réalisée par le site budget-maison.com à l'occasion de la fête des voisins, pour 48 % des personnes interrogées, c'est le bruit qui arrive en premier comme source de tension et de conflits.

Viennent ensuite les clôtures (14 %), les animaux (12 %), le stationnement (10 %).

Alors quel est le profil du voisin idéal ? L'étude a interrogé les participants sur ce qui, pour eux, caractérise le mieux un bon voisin. Le voisin idéal doit être **une personne polie** (56 %), **discrète** (36 %) et **à l'écoute** (6 %).

+0,3 %

Montant de la revalorisation de l'allocation aux adultes handicapés (AAH). Ce qui porte celle-ci à 810,89 euros pour une personne seule.
Décret 2017-710 du 3 mai 2017

70 % Pourcentage de Français se disant prêts à utiliser les énergies renouvelables même si pour 32 % d'entre eux, le financement des travaux de rénovation énergétique est encore un frein. Pour des projets futurs, ils sont prêts à choisir leur épargne (42 %) et le paiement comptant (26 %), et sont tout de même 27 % à recourir aux aides et subventions et 25 % à emprunter.

Source : Enquête Gfk pour Cofidis Retail réalisée sur un échantillon de 1585 personnes de 18 ans et plus, représentatives de la population totale française

COPROPRIÉTÉS

DES PLACES DE STATIONNEMENT RÉSERVÉES AUX HANDICAPÉS

Les copropriétés dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} janvier 2015, doivent prévoir au moins une place de stationnement dans les parties communes, adaptée aux personnes handicapées résidant dans la copropriété, qu'elles soient copropriétaires ou locataires, à leur conjoint, concubin ou partenaire de pacs, ainsi qu'à leurs ascendants, descendants ou personnes à charge, qui vivent depuis au moins 8 mois avec elles. La détention de la carte de stationnement pour personnes handicapées est obligatoire. La personne intéressée pour louer prioritairement une place de stationnement réservée doit en faire la demande auprès du syndic dans les 4 mois de la tenue de l'Assemblée générale, par lettre recommandée avec avis de réception.

Source : Décret 2017-688 du 28 avril 2017



SUCCESSIONS

SACHEZ CE QUE VOUS ALLEZ PAYER

Le site service-public.fr vient de mettre en service un simulateur vous permettant d'évaluer le montant des droits que vous devrez acquitter suite au décès d'un proche. Pour cela, vous devez connaître la valeur nette de l'actif successoral et le montant de la part vous revenant. Ensuite, il vous faudra apporter certaines informations complémentaires comme par exemple : si vous avez constamment vécu avec le défunt dans les cinq ans ayant précédé le décès ; si vous êtes célibataire, veuf(ve), divorcé(e) ou séparé(e) de corps ; la date d'ouverture de la succession (c'est-à-dire la date du décès)

Pour en savoir plus : www.service-public.fr/simulateur/calcul/droits-succession

IMMOBILIER

« Solen » vous aide à vendre votre bien

Parmi les critères déterminants lors d'une vente immobilière, la luminosité du bien ne doit pas être négligée. C'est même pour beaucoup d'acquéreurs un élément primordial à l'heure du choix. Le certificat de luminosité réalisé par le biais de l'application « Solen » vous permettra de savoir si la maison ou l'appartement profitent d'un bon ensoleillement et d'une belle luminosité.

Le certificat Solen délivre 3 types d'informations :

- **l'ensoleillement direct**, c'est-à-dire le nombre d'heures d'ensoleillement direct par jour
- **la luminosité naturelle** qui correspond à la luminosité effective de la pièce (surface vitrée, vis-à-vis)
- **la qualité de la luminosité naturelle**

Pour plus d'infos : www.solen.co

TÉLÉPHONE

Au 15 juin, votre forfait mobile est utilisable partout dans l'Union européenne, sans surcoût. Les appels, SMS et données mobiles sont facturés au même tarif qu'en France (dans la limite des plafonds de consommation fixés par les contrats).

● Toit & moi ● On se dit tout ! ●

L'immobilier nous réserve de belles surprises, ce qui en fait un bon allié au plan patrimonial. Mais il faut savoir percer tous ses secrets, pour que l'histoire ne tourne pas au cauchemar ! Quelques cas de jurisprudence vous permettront d'adopter la bonne attitude pour éviter toute relation conflictuelle.

ATTENTION CHANTIER !

Un bruit peut en cacher un autre...

Même ponctuelles, des nuisances sonores ne doivent pas compromettre l'installation de propriétaires qui prennent possession de leur nouveau logement. Le vendeur aurait-il oublié de signaler les travaux...

Le vendeur d'un immeuble neuf (vendu en VEFA) a manifestement manqué à son obligation d'information, puisqu'il n'a pas prévenu ses clients de la présence d'un chantier voisin. Cela risquait d'occasionner des nuisances pendant trois mois à compter de la livraison du bien. Au moment de prendre possession de leur logement, les acquéreurs d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement s'aperçoivent que de lourds travaux sont en cours sur une parcelle voisine.

Le bruit, la boue et les passages continuels d'engins de chantier ne permettent pas de vivre à proximité d'une manière normale. Ils décident alors de repousser leur entrée dans les

lieux et de porter plainte contre leur vendeur, qui ne pouvait ignorer la situation au moment de la vente.

La Cour d'Appel de Versailles, dans son arrêt du 17 octobre 2016, juge que le fait de devoir vivre à proximité immédiate d'un chantier en pleine activité de gros œuvre pendant un trimestre dépasse assurément les inconvénients normaux de voisinage. Ainsi, le vendeur qui ne l'a pas indiqué à ses clients a manqué à son obligation d'information.

La Cour ajoute, par ailleurs, qu'il ne saurait être sérieusement soutenu que les acquéreurs n'ont subi aucune nuisance dans la mesure où ils n'ont pas vécu dans les lieux.

En effet, l'objet de leur plainte est précisément de ne pas avoir pu emménager en raison des troubles imputables aux travaux de gros œuvre effectués dans le voisinage.

Source : CA Versailles, ch. 4, 17 oct. 2016 n° 14/02009

6

HUMIDITÉ DANS LE LOGEMENT

Tous responsables !

Un couple emménage dans un appartement fraîchement refait. Seulement voilà, peu de temps après, en raison d'une forte humidité, apparaissent d'importantes moisissures.

Dans un logement loué, les moisissures peuvent donner lieu à une réduction du loyer. Toutefois, cette minoration doit être appréciée au regard de la responsabilité du locataire. Ce dernier ayant maintenu une température trop basse de 18°, favorisant la condensation, il est co-responsable avec le bailleur, de l'apparition des moisissures.

Le couple, qui vient d'emménager dans cet appartement refait, assigne alors le propriétaire en justice et demande une expertise. Nos locataires souhaitent que des troubles de jouissance soient reconnus, et espèrent obtenir, entre autres dédommagements, une réduction du loyer. L'expertise conclut que cette humidité excessive est imputable à une très mauvaise isolation de la maison ; une insuffisance de la ventilation ; la vétusté de la chaudière ; une insuffisance du chauffage. Or, si la responsabilité de la mauvaise isolation de la maison, de l'inefficacité de la ventilation mécanique contrôlée et de la vétusté de la chau-



dière sont imputables au bailleur, celle du maintien d'une température trop basse, favorisant la condensation, incombe aux locataires. Par conséquent, la Cour d'Appel de Chambéry, dans son arrêt du 5 janvier 2017, juge que si le propriétaire du logement est le principal responsable de la forte humidité et de l'apparition de moisissures, sa responsabilité se trouve limitée par le comportement de son locataire qui a maintenu une température ayant favorisé l'apparition des désordres. La Cour en déduit que la diminution du loyer à titre de dédommagement pour les troubles de jouissance, doit être tempérée pour tenir compte de ce partage de responsabilité.

Source : Cour d'Appel de Chambéry, 5 janvier 2017, n°15/0227

LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

by Immonot

« **Horizon dégagé pour l'immobilier** » Les échéances électorales n'ont pas ralenti l'activité immobilière, les notaires prévoient que les ventes devraient progresser dans les mois à venir. C'est un secteur en marche, tant pour les vendeurs que les acquéreurs !

Le moral dans les études ? En hausse



81 %
des notaires
sont optimistes



19 %
des notaires
sont pessimistes

Sondage réalisé en mars 2017

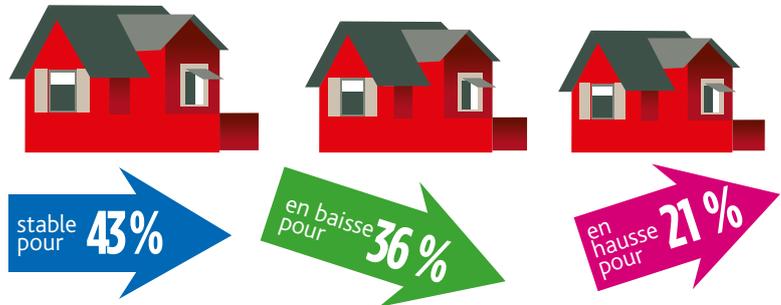
LES POINTS CLÉS

La marge de négociation :



ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

L'offre des notaires :



7

LES PRÉVISIONS :

Activité soutenue

Malgré les incertitudes du climat électoral, les services de négociation ont accumulé les nouveaux compromis. Un courant optimiste qui conduit les négociateurs à prévoir pour les deux prochains mois, soit la confirmation (pour 64 %), soit l'amélioration continue (pour 28 %) de leur activité.



Prix variables

Dans les villes, les prix ont ainsi retrouvé leur niveau d'avant crise ce qui peut inciter les propriétaires à vendre leurs biens. En effet, les acheteurs sont de plus en plus nombreux à se présenter sur le marché. À l'inverse, dans les campagnes, c'est plutôt un sentiment d'abattement qui demeure, ce qui ne favorise pas les échanges et donc les prix.



Le conseil des notaires

la vente en premier est plébiscitée par 62 % des correspondants notaires.

Compte tenu des bonnes dispositions actuelles du marché, il serait logique de trouver une majorité de correspondants suggérant un achat en premier avant la vente d'un bien possédé. Mais 2 raisons semblent indiquer le contraire :

- les vendeurs doivent se décider rapidement car ils ne sont pas aussi nombreux que les acquéreurs ;
- l'immobilier semble désavantagé par les dispositions de la nouvelle équipe au pouvoir, et il paraît prudent de vendre dès à présent.

La demande de biens chez les notaires

↑ En hausse pour 48 % des notaires
→ Stable pour 35 % des notaires
↓ En baisse pour 17 % des notaires

Prix du m² médian d'une maison ancienne : 1 230 €/m²*
Évolution sur 12 mois : hausse ↗



138 500 €

Prix de mise en vente médian



Prix du m² médian d'un appartement ancien : 1 740 €/m²*
Évolution sur 12 mois : stable →



110 000 €

Prix de mise en vente médian



PAR BERNARD THION

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

* Indicateur immonot au 22/05/17

Spécial jeux

Détente assurée avec votre notaire !

Apprendre tout en s'amusant, c'est la devise de ce dossier estival. Au programme, des jeux, des tests et des énigmes... pour vérifier que le notaire sera toujours votre maître préféré !

Par Christophe Raffailac

2. QUIZZ IMMO

Lorsque j'achète un bien, je dispose d'un délai de rétractation :

8

- a. de 7 jours après la signature de l'avant-contrat chez le notaire
- b. de 5 jours après la signature de l'acte authentique
- c. de 10 jours après la notification de l'avant-contrat par lettre recommandée

Réponse : c

1. UN PEU D'HISTOIRE

La RT 2012 (règlementation thermique) concerne le neuf depuis 2011, 2013 ou 2012 ?

Réponse : 2013

3. SUDOKU DU NOTAIRE

	3		2					
7	4					1		2
		9		1				7
6		3		9	7			
	7							8
			3	4		5		9
5				2		8		
4		7					6	5
					8		1	

Résultat du sudoku en page suivante

4. PUZZLE JURIDIQUE

Formez 3 mots de 8 lettres en assemblant 4 par 4 les syllabes ci-dessous. Vous trouverez des termes utilisés par le notaire.

DI - RI - VI - HÉ - SI - TA - GE - ON - NA - DO - UR -

1							
2							
3							

• Division • Héritage • Donateur •

5. TEST IMMO

Êtes-vous plutôt ville ou campagne ?

Vous avez un projet immobilier, mais vous hésitez dans le choix de l'emplacement...
Urbain, rural ou milieu péri-urbain, trouvez le coin qui vous va bien !

1. AIMERIEZ-VOUS POUVOIR ACHETER VOTRE BAGUETTE AU COIN DE LA RUE :

- a. Oui, c'est indispensable !
- b. Ce n'est pas nécessaire
- c. De préférence
- d. Non car trop de gênes sonores

2. SOUHAITERIEZ-VOUS CRÉER DES LIENS AVEC VOS VOISINS :

- a. Pas vraiment
- b. C'est incontournable
- c. Si l'occasion se présente
- d. Surtout pas !

3. POUR VOUS, UN GRAND JARDIN C'EST :

- a. Un rêve absolu !
- b. Trop d'entretien
- c. Important pour les enfants
- d. Pas obligatoire

4. POUR VOUS, LES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL SONT :

- a. Inenvisageables !
- b. Doivent durer moins de 20 minutes
- c. Ne sont pas gênants en cas de coup de coeur
- d. Acceptables

5. QUAND VOUS ÉTIEZ PETIT, VOUS RÊVIEZ DE VIVRE DANS :

- a. Un loft dessiné par un architecte
- b. Une belle demeure
- c. Un château fort
- d. Une ferme que vous aviez rénovée

6. LE PRINCIPAL TRAIT DE VOTRE CARACTÈRE :

- a. Il faut que ça bouge !
- b. Plutôt réservé
- c. Le sens de la convivialité
- d. Assez solitaire

7. J'ACHÈTE EN TOUTE SÉCURITÉ :

- a. Avec mon notaire
- b. Entre particuliers
- c. Avec un professionnel de l'immobilier
- d. Sans me soucier du choix de l'intermédiaire



● Vous avez entre 0 et 5 : un appartement en hyper-centre

La ville vous attire et vous y puisez un vrai sentiment de liberté. La vie en appartement vous procure un pur bonheur, car elle vous laisse du temps pour vous consacrer à vos activités et sortir quand vous le souhaitez !

● Vous avez entre 11 et 15 : une maison au coeur du village

Une belle bâtisse, comme vous en rêviez dans votre enfance, vous a séduit. Située sur la place du village, elle vous permet de profiter d'un bien à la fois spacieux et authentique. Les habitants vont ont accueilli à bras ouverts et vous vous impliquez dans la vie du village.

● Vous avez entre 6 et 10 : un pavillon près des commodités

La campagne à la ville, c'est un peu votre devise. La maison offre de belles prestations, mais elle doit avant tout être bien située pour faciliter la vie au quotidien. Et vous appréciez aussi l'environnement paisible pour partager de bons moments en famille et entre amis.

● Vous avez entre 16 et 21 : une ferme à la campagne

Sans aucun doute, vous allez craquer pour une belle maison traditionnelle en pleine campagne. L'entretien extérieur ne vous effraie pas et vous saurez nouer des relations avec les voisins, qui apprécieront de vous donner des coups de main en cas de besoin.

TOTALISEZ VOS POINTS ET DÉCOUVREZ SI VOUS ÊTES PLUTÔT « VILLE OU CAMPAGNE »							
Questions Réponses	1	2	3	4	5	6	7
a	3	1	3	0	0	2	3
b	1	3	0	1	2	1	0
c	2	2	2	2	1	3	2
d	0	0	1	3	3	0	1
INDIQUEZ VOTRE SCORE :							



6. MOTS FLÉCHÉS IMMOBILIERS

Trouvez les mots fléchés et découvrez le mot caché à l'aide des cases 1 à 9

PAS TOUT À FAIT UN COMPROMIS PRIORITÉ D'ACHAT		LOCATION SAISONNIÈRE GRANDE ÉCOLE		QUI PEUT ÊTRE MIS À EXÉCUTION		RÉGIME RANGEMENT		IDIOT QUI VAUT SON PRIX		DÉPOSÉ EN MAIRIE		PERÇOIT LES DROITS DE MUTATION
							4			MÈCHE REBELLE ÉPUISA		
SIÈGE À NEW YORK GENTILLESSE				IL PREND EN LOCATION PARTICULES						PETIT SALAIRE REGIMBA		PROTÈGERA LE BÂTI
												1
DISTILLAT	9	RÈGLE DE DROIT SUBVENU				DIVAGUAI ERBIIUM AU LABO						SPOLIENT
					5		POSSÉDÉ SAC À VIN			TERRAIN NOTE DU CHEF		
APPRIIS VENTE SUR PLANS			PANTALON SAHARIEN VILLE DE CAMARGUE								ARTICLE SOUS-SOLS	
				PRÉNOM D'UN KING		VIEILLES MOEURS LIEU SPIRITUEL				COUPS GAGNANTS ADOUCI		
IL MET EN LOCATION		DÉNATURÉE BIENS DU MARIAGE									100 M ² À LA CAMPAGNE TERRE CEINTE	
		6					LIEU D'ANALYSE CHEMIN DE FER	3				
BECQUEREL EN ABRÉGÉ		ELECTRON-VOLT			CHAMPIGNON DES CHARPENTES FLEUR DE ROI							UN TRUC EN PLUMES
		RÉSERVE DE BLÉ DÉCOUVRI						CALIBRÉ				TERRE DÉFRICHÉE
VIEUX DO ADMINISTRÉ			GESTIONNAIRE DE BIENS RÉGION ALLEMANDE							LONGUEURS ANGLAISES	ENVOYÉ AU TAPIS AGENT DE LIAISON	
				PRONOM RÉFLÉCHI MET EN ORDRE			FERMAGES TEMPS CHAUDS	8				
SOMMET DE LA MAISON IL JOUIT DU BIEN D'AUTRUI					DANS LA GAMME TÊTE DE CANARD			LOUPÉS PAYÉS PAR LES RENTIERS				
											ACCORD SLAVE FIN DE SÉRIE	
RÉPANDUE	MARBRÉES									GRAND COUTURIER		2
		7				GENRE LITTÉRAIRE				EXHALE		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

7. MAISON ET OBJETS MYSTÈRES

Placez, à l'aide des 7 photos, les noms des objets horizontalement et dans le bon ordre. Pour vous aider, certaines lettres sont positionnées. Les cases en rose forment un 8^e mot, qui correspond à un espace que l'on trouve à côté de la maison !



				A		
			O			
	E					
						E
	A					
						E
				C		



• Vitrail • Bégonia • Pergola • Balance • Lavande • Commode • Plancha • 8^e mot : Veranda

..... SOLUTIONS DES JEUX EN GRILLE

3. RÉSULTAT DU SUDOKU

1	3	6	2	7	5	9	4	8
7	4	5	6	8	9	1	3	2
8	2	9	4	1	3	6	5	7
6	5	3	8	9	7	4	2	1
9	7	4	1	5	2	3	8	6
2	1	8	3	4	6	5	7	9
5	6	1	7	2	4	8	9	3
4	8	7	9	3	1	2	6	5
3	9	2	5	6	8	7	1	4

6. RÉSULTAT DES MOTS FLÉCHÉS

E	T	A	L	E	S	F	S	F	E	A	L	E	E	T
V	E	I	N	E	S	D	I	O	R	D	I	O	R	S
U	S	U	F	R	U	I	T	I	E	R	A	T	E	S
T	O	I	T	R	E	R	A	T	E	S	E	S	E	S
G	E	R	E	S	E	S	E	L	O	Y	E	R	S	S
U	T	S	Y	N	D	I	C	D	E	D	E	D	E	D
B	O	S	I	L	O	A	L	E	S	E	A	L	E	S
C	E	V	L	E	M	E	R	U	L	E	T	T	T	T
B	A	I	L	L	E	U	R	D	I	V	A	N	A	N
F	R	E	L	A	T	E	A	R	E	A	R	E	A	R
V	E	F	A	B	U	S	A	C	E	S	E	S	E	S
S	U	S	A	R	O	U	A	L	E	L	E	L	E	L
E	S	S	E	N	C	E	E	U	S	O	L	S	O	L
E	L	O	I	E	R	A	I	S	S	A	I	S	S	A
A	M	A	B	I	L	I	T	E	S	M	I	C	I	C
P	R	E	M	P	T	I	O	N	E	P	I	S	S	S
P	R	E	M	P	T	I	O	N	E	P	I	S	S	S
P	A	D	A	M	A	D	A	P	A	P	F	F	F	F

1 2 3 4 5 6 7 8 9

3



Questions à mon notaire

Acheter à plusieurs : une nouvelle tendance ?

Le partage est dans l'air du temps ! En famille ou entre amis, il peut être plus intéressant d'acheter un bien immobilier à plusieurs. Différentes possibilités sont à envisager en fonction de votre situation.

Quel est l'intérêt d'acheter sa résidence principale à plusieurs ?

Habituellement, on achète sa résidence principale à 2, mais pourquoi ne pas l'acheter avec un couple d'amis ? D'autres perspectives s'offrent alors à vous. Votre budget s'ajoutant à celui de vos amis, vous pourrez acquérir un bien plus grand, sans pour autant dépenser plus. Pour que l'aventure ne tourne pas au cauchemar, il est nécessaire non seulement de bien s'entendre, mais surtout d'avoir un projet commun et de partager les mêmes valeurs. Afin de répartir la propriété équitablement, il est conseillé de consulter un notaire, pour éventuellement rédiger un acte contenant un état descriptif de division - règlement de copropriété - définissant les parties communes et privatives. On peut, de cette manière, acheter ensemble, tout en gardant un "chacun chez soi".

Est-ce une bonne idée de faire une SCI ?

Si vous avez choisi l'option "acheter avec une société civile immobilière", mettez-vous d'accord avec vos futurs associés sur les clauses figurant dans les statuts de votre SCI. Certaines clauses pourraient, en effet, produire un blocage en cas de revente des parts. Il est donc judicieux d'insérer un droit de préemption. Vos autres associés acheteurs auraient ainsi la priorité pour acheter vos parts. Attention également aux clauses d'agrément pour les cessions de parts ! La SCI c'est bien, mais contrairement à l'indivision d'où il est possible de s'échapper, le piège de la SCI peut se refermer sur vous. Consultez votre notaire, il vous trouvera une solution sur mesure.

À quel régime juridique est-on soumis ?

Dans ce cas, on est soumis au régime de l'indivision. Il s'agit de la solution la plus facile pour acheter à plusieurs, car elle ne nécessite pas de formalité particulière. Chaque acquéreur, appelé également indivisaire, sera propriétaire à hauteur de son apport financier lors de l'acquisition (50/50, 40/60...), sans que sa quote-part ne soit matérialisée. Mais attention, l'indivision n'est pas sans risque ! Les décisions les plus importantes doivent, en effet, être prises à l'unanimité (sauf exception). En cas de désaccord, la situation peut être vite bloquée. L'inconvénient reste la précarité de l'indivision car "nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision". En effet, un des membres peut vouloir à tout moment sortir de l'indivision et provoquer le partage. La solution est de signer une convention chez votre notaire d'une durée de 5 ans maximum. Cela permet de stabiliser la situation pendant ces quelques années et, surtout, cela précise les droits de chacun ainsi que l'organisation de l'indivision au quotidien. Les règles du jeu seront ainsi fixées. Mais peut-on toujours tout prévoir ?

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

Rompreson Pacs...

ça passe ou ça casse !

Un Pacs c'est simple à faire, mais aussi simple à défaire ! Attention cependant aux conséquences de votre rupture. Les procédures allégées ne tiennent pas forcément compte des implications patrimoniales. Il faut donc anticiper dès le départ.

Quelles sont les formalités à faire pour rompre son Pacs ?

Le Pacs peut prendre fin de plusieurs manières :

- à la date du décès de l'un des partenaires,
- à la date du mariage de l'un des deux pacsés,
- ou par la décision commune des partenaires ou sur décision unilatérale de l'un d'eux.

Quelles sont donc les formalités à accomplir dans ce cas ?

Si les partenaires sont d'accord, vous devrez tout simplement vous procurer le formulaire CERFA 15429*01, mis à votre disposition par l'administration et le cosigner. Ce formulaire devra ensuite être adressé au lieu initial où la convention de Pacs a été enregistrée, au greffe du Tribunal d'Instance, chez le notaire qui a procédé à la rédaction et à l'enregistrement du Pacs (les notaires ont évidemment la compétence pour rédiger des PACS sur mesure !) ou au consulat qui a enregistré l'acte.

Vous avez aussi la possibilité de

rédiger une lettre de rupture de Pacs que vous signerez tous les deux. Elle pourra être remise sur place ou adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. Il faudra également joindre la copie des cartes d'identité des deux partenaires. À la réception de la demande, le greffier ou le notaire procédera à l'enregistrement.

Si un seul veut se dépacser et que l'initiative de la rupture vous revient, vous devrez signifier par huissier à votre partenaire votre décision. L'huissier informe alors le greffe du Tribunal d'Instance pour qu'il enregistre la dissolution. Attention ! La date des effets de la dissolution du PACS est fixée au jour de son enregistrement, dans les deux cas.

Quelles sont les conséquences sur le patrimoine ?

Il ne faut pas confondre rupture de Pacs et divorce ! En effet, si vous subissez la rupture, vous n'obtiendrez jamais l'équivalent d'une prestation compensatoire. Vous pourrez éventuellement demander des dommages-intérêts, si des circonstances particulières entourent la rupture (état de santé du partenaire délaissé, son âge avancé...). Les tribunaux statuent au cas par cas et tiennent compte d'éléments comme la durée de la relation par exemple.

Si vous avez acheté une maison ou un appartement ensemble, le principe applicable est le suivant : chacun est propriétaire de sa part, au prorata de son financement (50/50, 40/60...).

À défaut de convention contraire (régime

de l'indivision), votre Pacs fonctionne comme le régime de la séparation de biens. Chacun reste propriétaire de ses biens personnels acquis avant le Pacs et peut acheter seul ou avec son partenaire pendant le Pacs. En cas de séparation, vous devrez être à même d'apporter la preuve des versements que vous avez effectués. La réalité sera parfois bien différente de ce qu'il y a dans votre titre de propriété. Quand tout allait bien, pas de problème ! Mais si la guerre est déclarée entre vous, cela change la donne... En cas de désaccord, ce sera au juge de trancher.

ET LA DÉCLARATION D'IMPÔTS ?

Si la rupture intervient plus d'un an après la signature du PACS, chacun des partenaires fera une déclaration séparée de ses propres revenus et de sa quote-part dans les revenus communs.

STÉPHANIE SWIKLINSKI



C'est bien connu, « le temps, c'est de l'argent » ! Le courtier vous permet d'en gagner énormément en négociant des crédits intéressants auprès de différentes banques. Cécile Roquelaure, directrice de la communication et des études Empruntis, nous explique comment elle négocie dans l'intérêt des emprunteurs !

Pourquoi faut-il profiter des taux actuels malgré les légères hausses ?

Cécile Roquelaure : les 6 mois qui viennent de s'écouler nous ont ramené au niveau des taux qui se pratiquaient il y a 12 mois. Mais ils restent exceptionnellement bas, puisque les bons profils peuvent emprunter à un taux de 1,3 % sur 20 ans, tandis que les clients les moins gâtés décrocheront un taux de 1,8 %. À titre de comparaison, les valeurs se situaient entre 2,45 et 3,15 % en juin 2014. Et 6 ans plus tôt, en juin 2008, les emprunts se négociaient aux

14



CÉCILE ROQUELAURE

Le courtier « prêt » à négocier

alentours de 4,90 % ! Conséquence : le coût du crédit a été divisé par deux en l'espace de 3 ans !

Pensez-vous que cette hausse des taux va se poursuivre ?

Cécile Roquelaure : De toute évidence, les clignotants sont au vert pour les emprunteurs, d'autant que les primo-accédants bénéficient du prêt à taux zéro pour se loger à coût réduit, et les

investisseurs profitent du dispositif Pinel pour défiscaliser l'achat d'un bien locatif. La seule ombre au tableau nous vient des prix de l'immobilier qui amorcent une remontée, surtout dans les grandes agglomérations.

Quels sont les taux moyens proposés pour acheter dans l'ancien et le neuf ?

Cécile Roquelaure : selon le profil de l'emprunteur, le taux proposé pour un

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le courtier en prêt immobilier vous aide à négocier les meilleures conditions pour emprunter !
Pensez à le consulter.

INFO UTILE

Si les taux de crédit ont retrouvé leur niveau d'avant l'été 2016, soit 1,80 % sur 20 ans, il faut se rappeler qu'ils se situaient à 2,45 % en juin 2014, et à 2,83 % un an plus tôt en juin 2013.

Taux, assurance de prêt, rachat de crédit,

emprunt sur 15 ans varie entre 1 % et 1,55 %. Et pour les durées plus longues, sur 25 ans, la valeur se situe entre 1,55 % et 2 %. Des différences non négligeables, qui sont liées à la prime aux risques pour impayé, résultant d'une perte d'emploi ou d'une mauvaise gestion personnelle... Logiquement, les aléas auxquels l'emprunteur s'expose s'avèrent nettement moins importants sur des durées courtes.

Peut-on aujourd'hui emprunter sans apport personnel ?

Cécile Roquelaure : l'emprunteur doit idéalement autofinancer les frais, c'est-à-dire le coût d'acquisition à régler chez le notaire et les garanties bancaires. Mais disposer d'un apport personnel permet de s'adresser à un maximum de banques. En effet, peu nombreux sont les établissements bancaires qui acceptent de financer 110 % du projet d'acquisition (prix d'achat + frais). À ce jour, sur l'année 2017, 10 % de nos emprunteurs ont pu réaliser leur projet sans mobiliser d'épargne, mais ils n'ont pas pu profiter d'un taux aussi avantageux que s'ils avaient financé une part de leur acquisition. Pourquoi ? Par mesure de précaution, puisque la banque se doute que si le bien doit être revendu à court terme, son prix ne permettra pas de couvrir le montant total du crédit. Là encore, le risque potentiel se traduit par un surcoût pour l'emprunteur. Par conséquent, il vaut mieux emprunter avec de l'apport, qui représente idéalement 10 % du coût global dans l'ancien et 5 % dans le neuf.

Comment peut-on valoriser au mieux son épargne en tant qu'emprunteur ?

Cécile Roquelaure : c'est une question clé qui mérite d'être bien posée. En effet, certaines banques apprécient que l'épargne leur soit transférée. Dans ce cas, elles consentent de bonnes conditions d'emprunt, même pour financer un projet à 110 %. Les taux actuels autorisent de s'endetter à moindre coût et favorisent la préservation de l'épargne. Ajoutons que toutes les prestations annexes comme les assurances voiture, maison, assurance-vie... méritent d'être intégrées dans la négociation, puisqu'elles permettront de faire valoir des arguments intéressants auprès du banquier. Il s'agit de produits rentables pour les banques, ils permettent de fidéliser la clientèle.

En quoi le courtier Empruntis peut aider les acquéreurs à obtenir les meilleures conditions ?

Cécile Roquelaure : c'est évident que le courtier



Bien des prêts peuvent être débloqués grâce à l'intervention du courtier



peut accompagner l'emprunteur dans sa négociation. Il connaît les pratiques commerciales des établissements, et il saura défendre le dossier de son client au mieux de ses intérêts. Bien des prêts peuvent être débloqués grâce à l'intervention du courtier. Il saura aussi préconiser des spécificités, comme la transférabilité du prêt sur un autre bien en cas d'achat/revente, ou encore la préconisation d'une assurance emprunteur... L'avantage, c'est une approche sur-mesure pour l'emprunteur.

Quelles sont les économies à réaliser sur le coût de l'assurance emprunteur ?

Cécile Roquelaure : la situation a beaucoup évolué ces dernières années à coup de législation. La loi Lagarde avait conduit les banques à plus de transparence dans la présentation de leur offre. La loi Hamon a introduit une plus grande souplesse dans le choix de l'assureur, avec la possibilité de changer dans les douze mois qui suivent la signature de l'offre de prêt. Et depuis cette année, la possibilité de délégation à un autre assureur peut s'effectuer à chaque date anniversaire, comme c'est le cas pour l'assurance habitation ou automobile. Tout cela participe à la mise en place d'un environnement de plus en plus concurrentiel, où les emprunteurs disposent d'une offre de service plus variée. En s'adressant au courtier, ils bénéficient en plus de services personnalisés.

COÛT DU CRÉDIT EN BAISSÉ !

Comparatif pour un emprunt de 100 000 euros sur 20 ans :

• en juin 2017 : taux de 1,80 % pour une mensualité hors assurance de 473 euros et un coût du crédit de 13 616 euros.

• en juin 2014 : taux de 2,15 % pour une mensualité hors assurance de 527 euros et un coût du crédit de 26 593 euros.

La baisse de la mensualité est de 11 % à 13 %, tandis que le coût du crédit a été quasi divisé par 2 pour les meilleurs profils et un peu moins de 2 pour les ménages plus modestes.

le courtier pense à tout pour vous !

L'opte pour un **habitat performant**

Murs, toiture, fermetures... autant de matériaux et techniques de construction qui vont conditionner durablement la qualité de votre logement. Quelles solutions faut-il privilégier pour générer la plus-value attendue, tant au niveau de la qualité de vie que des économies d'énergie.

16

Dans le neuf comme dans l'ancien, la qualité des matériaux employés va fortement impacter les caractéristiques du bâtiment. La réglementation thermique 2012 fixe les niveaux de consommation, tandis que les professionnels font leurs recommandations sur les solutions à mettre en œuvre.

Dans ces conditions, comment peut-on prendre les bonnes décisions ?

Qualité n° 1

Des matériaux de bon niveau

Bois, brique, bloc béton, quel procédé de construction doit retenir votre attention ? Au-delà de vos considérations personnelles, ce sont avant tout les qualités intrinsèques de chaque matériau qui

doivent vous guider. Quant au budget, il vous conduira peut-être à faire des compromis ou des sacrifices ! Dans tous les cas, il importe de faire des choix éclairés, en fonction des caractéristiques de votre projet. S'il s'agit d'une construction traditionnelle, la brique offre un parfait compromis grâce à son principe dit à "isolation répartie", en jouant à la fois un rôle porteur et isolant. Il est donc inutile de rajouter un isolant spécifique. En outre, elle procure une parfaite isolation en limitant les ponts thermiques (parties de la maison les moins isolées).

De son côté, le bloc béton allie résistance mécanique et inertie importante, le tout avec une grande facilité de mise en œuvre. Sa conception permet

de faire obstacle à l'eau de pluie, aux condensations, aux remontées d'humidité du sol... Enfin, ce matériau présente la particularité d'être produit localement, ce qui limite son empreinte CO₂.

Quant au bois, à la fois souple et robuste, il permet des constructions aux formes fluides et surprenantes, s'intégrant parfaitement dans l'environnement.

Qualité n° 2

Une isolation sans concession

Avec 16 % des déperditions de chaleur qui passent par les murs, l'isolation des parois opaques arrive au deuxième rang des priorités après la toiture. La résistance thermique (R) dépend de la conductivité du produit (λ) et de l'épaisseur choisie. Avec la RT 2012, il faut atteindre une résistance thermique $R = 4 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Les laines de verre, de roche, de chanvre, de bois... constituent d'excellents isolants.

Bon plan : sélectionnez un isolant par rapport à sa résistance dans le temps et son faible tassement.

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
dlnm@cegetel.net

Qualité n° 3

Une construction écologique

Bioclimatique, passive, autonome... Il s'agit des différentes « techniques » de construction qui existent pour construire une maison écologique et performante :

- la maison bioclimatique tire parti de l'environnement. Elle repose sur 3 critères essentiels : l'orientation, l'isolation, la ventilation renforcée pour favoriser le renouvellement de l'air et limiter les déperditions énergétiques de la maison ;
- la maison à énergie positive s'attachera plus à la gestion de la consommation énergétique du bâtiment. La maison produira plus d'énergie qu'elle n'en consommera. Pour y parvenir, une attention toute particulière sera portée à l'isolation de la toiture, des sols, murs et fenêtres, à l'absence de ponts thermiques, à la faible consommation des appareils

REPÈRE

La facture annuelle de chauffage représente 900 € en moyenne.

Mais on observe de grandes disparités, allant de 250 € pour une maison neuve réalisée selon la réglementation thermique 2012, à plus de 1 800 € pour une maison mal isolée.

electroménagers... L'énergie produite par la maison sera récupérée par le biais d'équipements adaptés pour assurer ses besoins en éclairage et chauffage ;

- la maison passive est quasiment autonome en chauffage. L'orientation sera un critère déterminant pour optimiser au maximum les apports solaires et réaliser des économies.

L'architecture de la maison passive prend en compte son volume. La construction doit être la plus compacte possible afin de minimiser les surfaces d'échanges avec l'air extérieur et favoriser la circulation de l'air intérieur de manière naturelle sans trop ventiler. L'enveloppe de la maison est entièrement hermétique afin d'éviter les ponts thermiques, les déperditions de chaleur et assurer une parfaite étanchéité à l'air.

Profitez des aides à la rénovation

Si le neuf a l'apanage de la performance énergétique, l'ancien ne démerite pas. La rénovation fait l'objet de toutes les attentions, puisque le gouvernement vous encourage fortement à recourir à l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) pour vous aider à financer les travaux améliorant la performance énergétique. Son montant maximum est de 30 000 euros. Contactez aussi l'Anah qui peut financer entre 35 et 50 % du montant des travaux s'ils permettent de faire baisser votre consommation énergétique d'au moins 25 %. N'oubliez pas que les travaux de rénovation énergétique donnent droit à un crédit d'impôt transition énergétique (CITE) de 30 % des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration énergétique.

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 / www.adil25.org

ACHETEZ en toute sérénité

Votre notaire gère de A à Z !

La sécurité juridique

Savoir-faire notarial

Un seul interlocuteur

Contact exclusif avec le notaire

Des prix bien évalués

Expertise immobilière

Un suivi personnalisé

Service dédié aux acquéreurs

Des honoraires bon marché

Négociation comprise entre 3 et 6 % du prix



+ de conseils chez le notaire

Votre partenaire immobilier et juridique

immo not



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



BAUME LES DAMES 215 000 €
207 200 € + honoraires : 7 800 € soit 3,76 % charge acquéreur

Maisons 190 m² 10 pièces **Terrain** 1093 m²

Propriété sur 11a. T4 rénové en 2006, rdc : entrée, lingerie, wc, cuis, salon. Etage: dégagement, 2 ch, sdb. En annexe: espace chauff/cave et garage. Act. loué 590E. T5 à rénover ent, rdc: couloir, anc cuis, salon. Etage : 3 ch. Ecuries et cave. Grange 140 m² au sol. Jardin, cour, terrain d'agrément + poss terrain à bâtir. DPE exempté. Réf 25025-212163



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, sal-séj, cuis meublée, terrasse sous véranda. véritable jardin d'hiver. 153m² de combles am. Gge, cave, bucher. Prévoir qq trav. d'entr. et de rafraîch. Statut de la copropriété. 9 lots. Réf 25025-244002 **E**



LAVANS VUILLAFANS 178 000 € (honoraires charge vendeur)

Maisons 187 m² 5 pièces

Venez visiter cette maison sur l'axe BESANCON-PONTARLIER av des extérieurs compr terrain. Construite en 1850. Rdc: cuis, bur, sal-séj, 2 ch, sdb, wc, cellier. 1^{er} étage: ch et grenier. Elle conviendra parfaitement à une famille désirant s'installer ds une maison de caractère. Réf 25025-279619 **D**



MAMIROLLE 178 000 € 170 000 € + honoraires : 8 000 € soit 4,71 % charge acquéreur

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, cuis, sal et séj, 2 ch, sde et wc. Etage : 2 ch, cabinet de toilette av wc et grenier. Le tout édifié sur un terrain comprenant la maison, les voies d'accès et un jardin arboré. Réf 25025-281047 **D**



SAONE 199 000 € 191 000 € + honoraires : 8 000 € soit 4,19 % charge acquéreur

Maisons 100 m² 5 pièces **Terrain** 809 m²

Maison sur S/sol complet, rdc: gge 2 voit, cave, buand, chauff, sanitaires, ch. 1^{er} étage: hall et couloir, partie jour av pce de vie ouverte sur cuis et donnant sur terrasse, partie nuit av 3 ch, sdb, wc Chauff central pellets. Instal. récente et performante! Terrain. Gds parkings. Cabanon de jardin. Réf 25025-288687 **E**

VENDEZ sans vous tracasser

Votre notaire gère de A à Z!

Vérifications
d'urbanisme

Signature
de l'acte

Rédaction
du compromis

Diagnostics
immobiliers

Visites des
acquéreurs

Estimation
du bien

Publicité
sur immonot

+ de conseils chez le notaire

Votre partenaire immobilier et juridique

immo not



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 comprenant rdc : cuisine aménagée, séjour sàm, salle de bains, wc, ch, lingerie, garage. Etage: 2 ch, sdb, wc, mezzanine, greniers, pièce compr coin cuis 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 de 2002 compr : 3 ch, sal-séj, salle à manger, cuisine aménagée, 2 sdb, dressing, wc. S/ sol. Garage. Terrasse couverte. Piscine. Belles prestations. Terrain joignant. Réf 25013-271186 **C**



EMAGNY

325 000 €

(honoraires charge vendeur)

Maisons 7 pièces

174 m² Terrain 4383 m²

Maison de plain pied construction ossature bois comprenant 5 ch, vaste séj sàm, cuis aménagée, 2 sdb wc, bur/lingerie, véranda, gge dble av grd grenier. Bâtiment indépendant à usage de bûcher, remise, atelier. Chauffage indiv élect. Terrain clos. Réf 25013-287220 **D**



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 pisc. S/sol part. aménagé. Rdc: séj sàm, hall d'entrée, cuis am accès terrasse et terrain, 3 ch, sdb, wc. Combles aménagés. Chauff indiv. Terrasses aménagées. Chalet. Insert. DPE en cours. Toiture, zinguerie, isolation, ravalement façades récents. Piscine. Réf 25013-275803



MISEREY SALINES

550 000 €

(honoraires charge vendeur)

Maisons 6 pièces

250 m² Terrain 1373 m²

CHATILLON LE DUC. Chalet contemporain sur S/sol, au rdc: cuis am, vaste séj sàm, pisc/spa/sauna communiquant av la pce de vie, ch, dress, sdb, wc, cellier. Etage: espace loisir, 2 ch, mezz, sdb, wc. Terrasse. Vue sur la nature. Chauff solaire/élect/bois. Réf 25013-271558 **C**



AUXON DESSOUS

138 640 €

(honoraires charge vendeur)

Terrains à bâtir

LES AUXONS. Terrain à bâtir. Viabilités proches. Réf 25013-267105



FERRIERES LES BOIS

73 381 €

(honoraires charge vendeur)

Terrains à bâtir

Commune à proximité de SAINT VIT. Parcelle à bâtir d'une superficie de 10 ares environ non viabilisée (viabilités à proximité). Réf 25013-282406



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 très bon état général av accès plain pied comprenant: 5 ch, dressing, grd séj sàm, cuisine aménagée, buanderie, sd'eau, sdb, 2 wc. Gge attenante av cave enterrée. Piscine enterrée. Terrain. Réf 25013-258422 **D**



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

Découvrez toutes ses annonces



l'immobilier des notaires

85 000 annonces immobilières de notaires

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****149 000 €**

(honoraires charge vendeur)

Appartements 4 pièces**76 m²**

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 5 pièces**102 m²**

MOUILLÈRE - Immeuble caractère. T4 1^{er} étage asc: entrée, cuis, cellier, séj, sal, 2 ch, balcon, sdb, wc. A rafraichir, beau potentiel et cachet. Ch de bonne cave. Fonciers : 1.108E. Copro. Ch 705 E/trim. Réf 25005-281316 **D**

**BESANCON****295 000 €**

280 000 € + honoraires : 15 000 € soit 5,36 % charge acquéreur

Appartements 10 pièces 280 m²

BOUCLE - Centre Historique, 2^e étage sur cour int. Appt. 207m² LC, 2 niveaux. Entrée, salon, séj, sàm, cuis, 2 ch, sdb, wc. Etage: appt T2. Grenier poss. accès indép. Chauff cent gaz de ville. Cave, gge ds la rue. Gros potentiel, travaux rénov. à prévoir. Copro 10 lots ppaux. Ch. 307E/trim. DPE vierge. Réf 25005-259801

**BESANCON****316 800 €**

(honoraires charge vendeur)

Maisons 6 pièces**300 m² Terrain 2239 m²**

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

**GONSANS****158 000 €**

148 400 € + honoraires : 9 600 € soit 6,47 % charge acquéreur

Maisons 4 pièces**80 m² Terrain 1670 m²**

Village axe Nancray/Valdahon. Maison de 1984: entrée, cuis ouverte sur séj insert, ch, sdb, wc. Etage: gde ch av cab. de toil et wc. S/sol: ch, gge, cave. Très beau terrain arboré av fruitiers. Quartier calme et résidentiel proche centre bourg. Prévoir travaux de rafraich. Fonciers 375 E. Réf 25005-285751 **E**

**ECOLE VALENTIN****149 000 €**

140 000 € + honoraires : 9 000 € soit 6,43 % charge acquéreur

Terrains à bâtir

Proche Besançon. Parcelle de terrain viabilisée en lotissement, dans rue calme et arborée. Proche toutes commodités. Réf 25005-287976

**VIEILLEY****75 800 €**

70 000 € + honoraires : 5 800 € soit 8,29 % charge acquéreur

Terrains à bâtir

16km de BESANCON. Beau terrain plat et arboré au centre d'une commune avec environnement privilégié. Raccordements à prévoir, réseaux à proximité. Réf 25005-286774

**ORNANS****405 000 €**

385 000 € + honoraires : 20 000 € soit 5,19 % charge acquéreur

Divers**317 m²**

CENTRE VILLE - Immeuble ancien comprenant 5 appts: T2 en duplex de 50,72m² - T2 de 40,72m² - T4 en triplex de 78,39m² - T3 en duplex de 73,11m² - T4 en duplex de 73,87m². Gge. 2 caves. Appts loués av rapport locatif de 27.960 E/an. DPE vierge. Réf 25005-286628



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

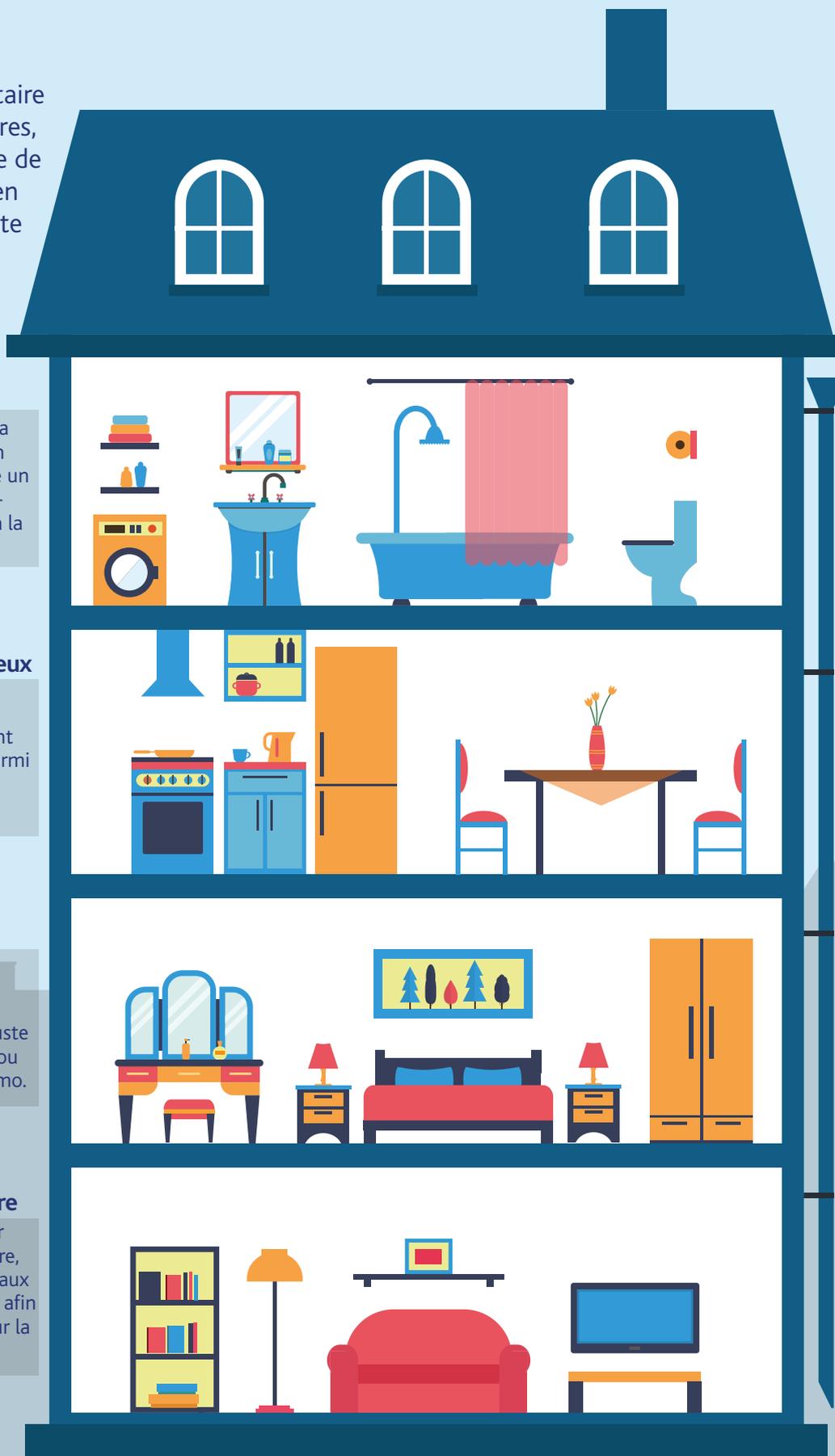
Transaction sûre

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

immo not



RACLE et COLIN & Associés

LE PRESIDENT - 2D rue Isebart - BP 31429 - 25007 BESANCON

Tél. 03 81 47 86 87 - rca@notaires.fr - www.rca.notaires.fr

SIRET : 342 361 193 00010 - TVA : FR61 342 361 193

**BESANCON****69 000 €**

(honoraires charge vendeur)

Appartements 4 pièces 64 m² CHAPRAIS - Croix de Palente. Copro bien entretenue. Appt au 1er étage sans ascenseur, compr: entrée, cuis, chaudière gaz, chauffe-eau, wc, salle de bains, sal-séj accès balcon, 2 ch av placd. S/sol, cave. Ds les combles, grenier. Syndic: IMMOBILIERE COMTOISE. Réf 25004-1412142 **D**

**BESANCON****95 000 €**

(honoraires charge vendeur)

Appartements 4 pièces 68 m² SAINT-CLAUDE - Copro années 60, 1^{er} étage sans ascenseur. Appt T4 très bon état: couloir, sal-séj, balcon, cuis équ moderne, cellier av coin machine à laver, wc suspendu, sdb, 2 ch, dress. Store extérieur électrique. S/sol: cave. Parking collectif. Syndic: NEXITY. Réf 25004-1403058 **E**

**BESANCON****219 000 €**

(honoraires charge vendeur)

Appartements 4 pièces 80 m² MONTJOUX - Copropriété Parc de Montjoux. Superbe appt 5e étage ascenseur compr: entrée, salon-séjour cuis équ moderne, terrasse expo sud-ouest, 3 ch dont une av placd, placd, sde av douche à l'italienne, wc suspendu séparé. Cave et gge fermé. Syndic: NEXITY. Réf 25004-1410981 **D**

**DEVECEY****299 000 €**

285 000 € + honoraires : 14 000 € soit 4,91 % charge acquéreur

Maisons 7 pièces**150 m² Terrain 2173 m²**

Maison anc. à rénover, rdc surélevé: couloir, biblio, sal-séj chem accès jardin, lingerie, cuis équ et wc. Etage: dégag, 4 ch, hall, sdb, wc. Grenier expl. wc ext. Pte constr. séparée de 2 ch, 2 remises et gge. Dépend, appentis, parc, cour devant la maison. Travaux à prévoir. Réf 25004-1410642 **E**

**GENEUILLE****249 000 €**

(honoraires charge vendeur)

Maisons 7 pièces**172 m² Terrain 769 m²**

Au cœur du village. Ancienne ferme isolée, norme BBC, rénovation, rdc : grde entrée carrelée, cuis équip accès terrasse et jardin, sal-séj av chem, 2 ch, sdb, wc, cellier et accès à l'anc écurie. Etage: dégagement, 3 ch, grd grenier. VMC hygroréglable type B. Réf 25004-1411809 **C**

**POULIGNEY LUSANS****340 000 €**

(honoraires charge vendeur)

Maisons 7 pièces**200 m² Terrain 1490 m²**

Proche Roulans et autoroute, au calme. Maison rdc: entrée, bur, sal-séj accès véranda, wc, sde av coin buand, cuis équ moderne récente, gge et atelier. Etage: couloir, 5 ch, sdb, wc. Pisc chauffée (panneaux solaires) et gge. Terrain atenant. Réf 25004-1408148 **B**

**BESANCON****55 000 €**

50 000 € + honoraires : 5 000 € soit 10 % charge acquéreur

Fonds et murs commerciaux 5 pièces 68 m² Terrain 67,82 m² RIVOTTE - Local professionnel av vitrine sur 3 demi-niveaux composé de plusieurs plateaux et d'une vitrine. Point d'eau sanitaire, wc, remises. Parking collectif devant. Convient à profession libérale. Réf 25004-1405889 **E**

**CHASSAGNE ST DENIS****100 000 €**

93 200 € + honoraires : 6 800 € soit 7,30 % charge acquéreur

Terrains à bâtir

A 10mn d'Ornans. Terrain à bâtir de 88a 16ca, conviendrait pour lotissement. Terrain plat et commodités à coté. Réf 25004-1409235



Nouvelle recette pour votre magazine



www.magazine-des-notaires.com

Régalez-vous !

Magazine des Notaires
by **immo not** 



Mes **C. ZEDET, O. ZEDET, C. ZEDET et N. 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

414 750 €

395 000 € + honoraires : 19 750 €
soit 5 % charge acquéreur

Appartements 5 pièces 171 m²
Loft T5 duplex inversé, au calme sans v-à-v av vue sur la verdure. 2 ch av sde privative, espace mezz et suite parentale av sdb priv. Etage inférieur: gde et belle pce de vie lumineuse 75m2 accès direct terrasse et terrain. Cuis. équ, cellier, buand et chauff. Gge et pl. parking. Réf M1189 **C**



ORNANS

120 000 €

115 000 € + honoraires : 5 000 €
soit 4,35 % charge acquéreur

Appartements 3 pièces 78 m²
Vallée de la Loue, rue Eugène Cusenier. Appt. lumineux compr: grde pièce de vie av cuis meublée/équ ouverte sur séj, sdb, coin buand, wc séparé et cellier. Ch, gde mezz pouvant se transformer en ch suppl. Chauff. fuel et poele à granules. Aucun travaux à prévoir !! Réf 014/1558 **D**



ARC ET SENANS

196 750 €

185 000 € + honoraires : 11 750 €
soit 6,35 % charge acquéreur

Maisons 5 pièces

95 m² Terrain 3300 m²

Maison sur S/sol de 1968 sur terrain clos et arboré. Cuisine ouverte sur sal av insert, 4 ch, salle de bain, wc. L'ensemble sur un sous-sol complet. Dble vitrage pvc partout, chauffage au fuel. Beau verger. Dépendances. Réf M1088 **C**



LODS

210 000 €

200 000 € + honoraires : 10 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Maisons 6 pièces

136 m² Terrain 1080 m²

Sur les hauteurs, en plein coeur de la vallée de la LOUE. Maison rdc: studio, 2 gges, buand et cave. 1er étage: cuis, séjour, bureau, ch, sd'eau, wc et véranda de 18,80m2. Le tout sur magnifique terrain clos et arboré. Idéal amoureux de la nature. Réf 014/1564



ORNANS

195 000 €

(honoraires charge vendeur)

Maisons 5 pièces

120 m² Terrain 250 m²

Vallée de la Loue, 5mn centre ville, ds rue calme. Maison ent. rénovée av matériaux de qualité, compr: entrée av placd, wc séparé, pce de vie av cuis équ. meublée sur jardin de 160m2 clos, 4 ch, sdb et cellier. Jolie cave. Aucun travaux à prévoir. DPE vierge. Réf 014/1531



ORNANS

195 000 €

185 000 € + honoraires : 10 000 €
soit 5,41 % charge acquéreur

Maisons 5 pièces

130 m² Terrain 2166 m²

Vallée de la Loue. Maison années 70 av magnifique vue, rdc: entrée, grd gge, pièce av cuis d'été, salle d'eau et ch. 1er étage: grande pce de vie av cuis donnant sur balcon dominant la commune, sdb, wc, 2 ch. Sur terrain arboré. DPE vierge. Réf 014/1541



ORNANS

231 000 €

220 000 € + honoraires : 11 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Maisons 9 pièces

243 m² Terrain 724 m²

Vallée de la Loue. Bâtisse en pierre, partie habit. rénovée en 2008, 153m2: pièce de vie, 3 ch, sdb. Habitation d'environ 90m2 à rénover entièrement, et gge 47m2. Grd grenier aménageable, caves, cabanon de jardin. Le tt avec un très joli jardin en bord de Loue ! Réf 014/1569



VERCEL VILLEDIEU LE CAMP

230 000 €

220 000 € + honoraires : 10 000 €
soit 4,55 % charge acquéreur

Maisons 5 pièces

110 m² Terrain 931 m²

5mn VALDAHON et 40mn BESANCON et PONTARLIER. Jolie maison 2009 compr rdc: entrée av placd, cuis ouverte sur séjour 30m2, ch, sdb avec wc et gge. Au 1er étage: mezz, 2 ch dt une avec grd dress, et sdb av wc. Le tout sur terrain plat. Réf 014/1535 **D**



Catherine Wilkening : mes moteurs ? La création et l'amour

28

Catherine Wilkening, actrice et réalisatrice, a connu le cercle infernal de la boulimie durant quinze ans. À travers un livre, elle raconte son combat poignant pour s'en sortir. L'artiste nous ouvre les portes de sa maison à la déco colorée. Interview exclusive pour Immonot.

Parlez-nous de votre livre...

J'ai souhaité partager mon expérience. J'ai été boulimique durant 15 ans et j'ai mis des années avant d'aller consulter un psychologue. Car c'est une maladie honteuse, ou plutôt une addiction. Et malheureusement, on ne peut pas s'en sortir si l'on n'est pas pris en charge.

Personne autour de moi n'était au courant. Car contrairement à l'anorexie, ce trouble alimentaire ne se voit pas. Je n'ai jamais eu de problèmes de poids. Cela m'est arrivé alors que j'avais 22 ans, je n'étais plus chez mes parents. Aujourd'hui, cela fait près de 16 ans que je m'en suis sortie.

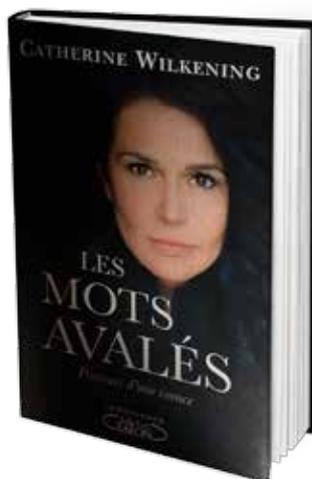
Au niveau de votre vie professionnelle, quels ont été les impacts ?

Le métier d'acteur est très difficile. Il faut être super fort, on nous demande d'être fragile, sensible voire hyper sensible, car c'est bon pour le jeu d'acteur. Malheureusement, à certaines périodes, je n'étais pas disponible, c'est tout.

Comment s'est déroulée l'écriture de votre livre ?

Très vite, en moins de 6 mois. C'était une nouvelle expérience. Livrer ma vie n'a pas toujours été facile, car je suis quelqu'un d'assez pudique. Ce fut parfois assez violent. Il ne faut pas juste se raconter soi, il faut toucher les autres. Mais attention, je ne me prends pas pour une psychologue. C'est un peu comme un striptease. Il faut dévoiler ses fantômes. Peut-être que cela m'a amenée à m'accepter encore mieux.

● Interview ● Catherine Wilkening ●



Quels sont vos projets aujourd'hui ?

On me propose une adaptation du livre pour la télévision. Sinon, ma passion c'est la sculpture, et j'aimerais davantage exposer. Ce qui m'intéresse c'est la création sous toutes ses formes... la sculpture, l'écriture, les films. Avec la sculpture, j'ai beaucoup plus d'indépendance, de liberté.

Qu'est-ce qui vous énerve dans la vie ?

Les gens qui font des promesses et qui ne les tiennent pas, les gens qui ne sont pas réactifs et les gens qui se plaignent sans arrêt.

Quel est votre moteur ?

La création et l'amour qui est la vibration la plus forte qui existe au monde.

Vous êtes plutôt maison ou appartement ?

Maison sans hésitation.

Votre maison idéale, elle est comment ?

C'est une grande maison au bord de la mer. Idéalement avec beaucoup de grandes baies vitrées pour voir le paysage et plutôt isolée. Je n'ai pas envie que l'on voit tout ce que je fais. Avec un immense atelier annexe pour sculpter. J'habite actuellement dans le 19^e, à Paris, une maison. C'est une maison sur 2 étages qui est divisée en 3 (nous sommes 3 propriétaires). J'ai une immense terrasse, je suis assez privilégiée. J'entends les oiseaux. C'est très calme.

Quelle est votre pièce préférée dans la maison ?

Mon atelier de sculpture. Et aussi mon salon où il y a mon bar cuisine.

Êtes-vous accro à la télévision ?

Non, je ne sais même pas allumer le bouton. Je ne regarde que des DVD. Je ne supporte pas le bruit de la télévision.

Avez-vous un ordinateur ?

Ah oui, je suis toujours connectée. C'est aussi parce que je travaille de chez moi.

Avez-vous des gestes écolo ?

Oui. Je fais attention à ce que je mange, je trie les poubelles. Je respecte les animaux...

Êtes-vous ordonnée ou pas du tout ?

Pas du tout. Je fais un grand rangement tous les quinze jours... pour remettre le désordre le lendemain.

Quelles sont vos couleurs préférées pour votre intérieur ?

Des couleurs très vives, mexicaines. Chez moi, c'est très coloré.

Dans mon salon il y a du rouge, du jaune, du bleu et du vert. Je n'ai que des couleurs fortes. Je ne peux pas vivre dans le blanc. J'aime l'énergie de la couleur.

Votre dernier achat pour votre maison ?

Un arc en bois très solide pour suspendre mon hamac qui vient de Colombie.

Quel est l'objet dont vous ne pourriez pas vous séparer ?

Mon four de sculpture qui pèse quand même ½ tonne. C'est mon bébé.

Aimez-vous cuisiner ?

J'adore.

Les personnes ayant eu des problèmes alimentaires aiment cuisiner. Cela leur permet d'être connectées à la nourriture sans manger. Je cuisine beaucoup à l'italienne.

Quel regard portez-vous sur les notaires ?

Je suis très attachée au mien. Cela fait 3 maisons que j'achète à Paris, j'ai toujours le même notaire. Il est fort sympathique, il vient à mes vernissages, à mes expositions.

Il est curieux de tout et de ce que je fais. Et ça me plaît !

PROPOS RECUEILLIS LE 02 JUIN 2017
PAR NATHALIE DUNY

« Ma pièce préférée ? Mon atelier de sculpture »

Enfant étudiant

Les bonnes solutions logement

Une page se tourne. Votre enfant se lance dans des études supérieures dans une grande ville, loin de votre domicile. Ce qui suppose de trouver une solution pour le loger. Vers quelles formules faut-il se tourner pour limiter les frais sans pour autant risquer de le priver d'un confort minimum ?

Les résidences universitaires

Gérées par le CROUS, les loyers pratiqués défient toute concurrence. Les étudiants peuvent, en plus, prétendre à l'Aide au logement social (ALS) et sont exonérés de taxe d'habitation. Idéalement situées, elles sont à proximité du lieu d'étude et bien desservies par les transports en commun. Mais les places sont rares et sont en priorité destinées aux étudiants boursiers. Cela vaut tout de même la peine de déposer un dossier car il s'agit, de loin, de la piste la plus économique.

Les résidences étudiantes

Il s'agit ici de résidences privées de type résidences services. Gérées par des groupes privés, ces résidences rassemblent des studios ou des deux-pièces meublés. Elles disposent de diverses parties communes (buanderie, cafétéria...). Les tarifs sont équivalents au prix d'une location classique.

Pour l'aider à financer son loyer, l'étudiant peut toutefois déposer une demande auprès de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) pour bénéficier, sous certaines conditions, d'une APL ou d'une ALS.

Le prêt ou la location

Si vous avez la chance de posséder un appartement dans la ville où votre enfant a choisi de faire ses études, rien ne vous interdit de lui prêter. Cela fait partie de l'obligation alimentaire qu'ont les parents envers leurs enfants. C'est pourquoi si l'enfant auquel vous prêtez le logement a des frères et sœurs qui ne poursuivent pas d'études supérieures, ceux-ci ne pourront pas lui demander de réintégrer cet avantage le jour de la succession. Seul inconvénient pour le propriétaire: il ne pourra pas déduire de ses revenus locatifs les charges liées à l'immeuble loué.

Pensez à prévoir un contrat précisant que ce prêt est fait uniquement pour votre enfant (juridiquement, cela s'appelle un contrat "intuitu personae"). Cela évitera notamment que l'ami(e) de votre enfant ne revendique le droit d'occuper le logement, par exemple en cas de séparation.

Si vous préférez lui louer l'appartement, vous devrez rédiger un bail de location en fixant un loyer en cohérence avec les prix du marché local, comme vous le feriez avec n'importe quel locataire. Le fisc tolère cependant que vous pratiquiez un loyer dans une "fourchette basse". Par contre, votre enfant ne pourra pas bénéficier des aides au logement. En tant que propriétaire-bailleur, vous pourrez déduire les charges locatives de vos revenus. Et, cerise sur le gâteau, le risque locatif étant moindre, pour ne

ET POURQUOI PAS ACHETER ?

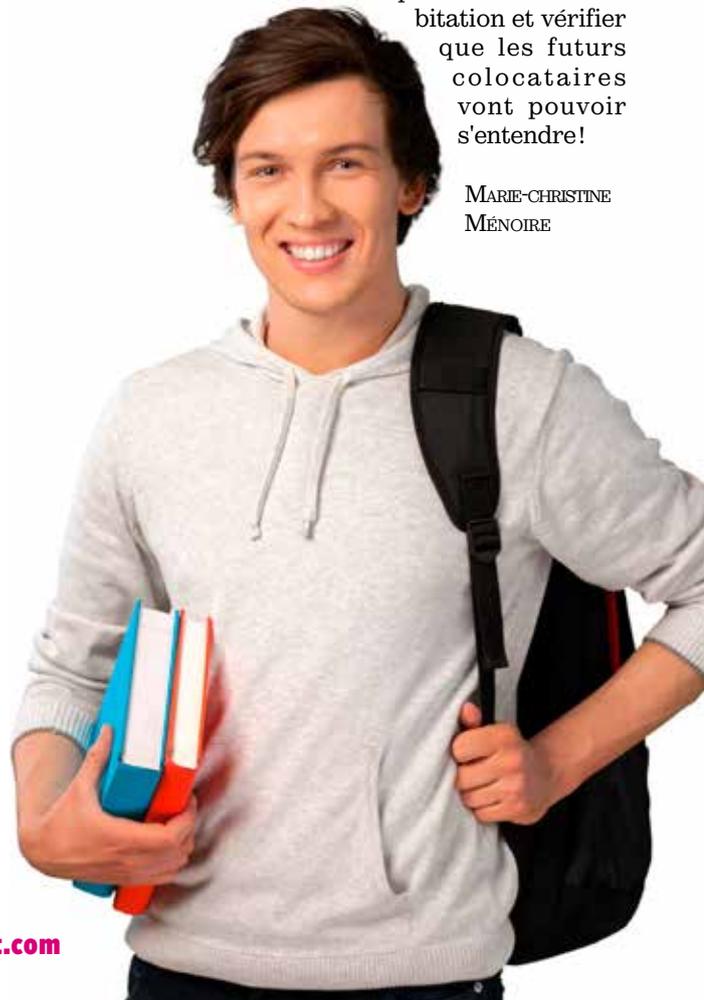
Si votre enfant se prédestine à de longues études, acheter le logement peut être une opération plus rentable que la location. En analysant les prix d'achat et les loyers de différentes villes, on s'aperçoit que le coût d'une location peut avoisiner la moitié du prix d'achat du même logement. Acheter le logement dans lequel son enfant habitera pendant ses études peut donc être rentable.

pas dire inexistant, vous pourrez vous dispenser de souscrire une assurance contre les loyers impayés.

La colocation

C'est la solution pour diminuer le montant du loyer, partager les frais... avec un logement plus spacieux. Sans oublier la convivialité et la possibilité de se faire des amis. Une variante encore peu connue de la colocation: le logement intergénérationnel. Le principe est simple: en échange d'une chambre gratuite ou d'un loyer modéré, le jeune aidera la personne âgée à faire ses courses, lui rendra de menus services (petits travaux de bricolage...). Mais attention, comme pour une colocation "classique", avant de se lancer, il faut bien évaluer en amont les implications de la cohabitation et vérifier que les futurs colocataires vont pouvoir s'entendre!

MARIE-CHRISTINE
MÉMOIRE



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



Découvrez toutes ses annonces



l'immobilier des notaires

85 000 annonces immobilières de notaires

Ne vous trompez pas d'adresse !



#LaMaisonDeMesReves

Le 1^{er} site d'annonces immobilières notariales



D'INNOVATIONS ET D'ÉMOTIONS

immo not

l'immobilier des notaires