

## *Au menu en 2021*

GOÛTEZ AU PLAISIR

**DE CHANGER DE MAISON**

**3 QUESTIONS À MON NOTAIRE**  
COMMENT FAIRE  
POUR CRÉER MA SOCIÉTÉ ?

**APPARTEMENT À LA MONTAGNE**  
LAISSEZ-VOUS GLISSER  
VERS LE BON INVESTISSEMENT



p.5



p.5



p.6



p.7



p.8

**VOUS ENVISAGEZ**

**de VENDRE ?**

SUR **IMMONOT**

UN **BIEN IMMOBILIER** SE VEND  
EN MOYENNE EN **77 JOURS**



**Consultez votre notaire**  
pour diffuser votre bien sur le site

**immo not**



# SOMMAIRE

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartements	5
Maisons	5
Immeuble	8
Propriétés	8
Terrains à bâtir	8

## DOSSIER

Au menu en 2021 :

goûtez au plaisir de changer de maison	10
--	----

## CAS PRATIQUE

Appartement à la montagne, laissez-vous glisser vers le bon investissement	12
--	----

## 3 QUESTIONS À MON NOTAIRE

Comment procéder pour la création de ma société ?	14
---	----

## BON PLAN

Vendez vite et au meilleur prix avec 36h immo	15
---	----

## Les annonces immobilières de notaires partout à tout moment



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



**Le mobile**  
Applications iPhone et Android



**La tablette**  
Application iPad



**La vidéo**  
immonot.tv



**Les réseaux sociaux**  
Suivez-nous !

Disponible sur [magazine-des-notaires.com](http://magazine-des-notaires.com)  
Sortie du prochain numéro le **15 février 2021**

# ÉDITO

**Bienvenue** pour ce premier rendez-vous de l'année 2021, les notaires vous souhaitent de mener à bien vos projets patrimoniaux, familiaux, entrepreneuriaux... Ils se tiennent à votre disposition pour des conseils personnalisés.

**En** regardant l'année écoulée, nous savons combien il importe de préserver notre santé. Dans cette situation compliquée, nous avons tous pu vérifier qu'un bien immobilier de qualité nous permet de trouver la sérénité.

**2021** doit nous amener à poursuivre tous nos efforts pour mieux envisager l'après. Sans oublier, comme le disait Helmut Schmidt, que "les investissements d'aujourd'hui sont les profits de demain et les emplois d'après-demain."

**Et** pour participer au soutien de notre économie, les acquisitions immobilières figurent en bonne position. Elles nous permettent de nous loger dans de bonnes conditions et de capitaliser pour faire face à de nombreuses situations.

**Meilleurs** projets pour 2021, les achats immobiliers se dérouleront d'autant mieux que vous consulterez votre notaire pour rechercher un bien, négocier votre offre de prix et signer un compromis rédigé de sa main.

**Vœux** si chers à tant de Français, les désirs de maisons avec jardin ou appartements avec terrasse semblent rallier tous les suffrages. Il vous suffit de consulter votre magazine et le site immonot pour voir vos souhaits s'exaucer !

**Christophe Raffailac**  
Rédacteur en chef



# LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

**Notaires 27** est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la chambre des notaires de l'Eure,  
**5 place Dupont de l'Eure - 27000 Évreux - Tél. 02 32 33 13 39 - Fax 02 32 39 61 15**  
[chambre.eure@notaires.fr](mailto:chambre.eure@notaires.fr)

## BERNAY (27300)

### Mes Daniel **LEBEAUT** et Enrique **LECA**

6 rue Lobrot - BP 105  
Tél. 02 32 47 51 00 - Fax 02 32 47 51 11  
[scp.lebeaut-leca@notaires.fr](mailto:scp.lebeaut-leca@notaires.fr)

### **SELARL Nadine MICHEL-PORCHER** et Magalie **VIEL**

15 boulevard Dubus  
Tél. 02 32 43 00 34 - Fax 02 32 44 03 26  
[magalie.viel@notaires.fr](mailto:magalie.viel@notaires.fr)  
[nadinemichel@notaires.fr](mailto:nadinemichel@notaires.fr)

## BEUZEVILLE (27210)

### **SELAS FELICIEN ET MARTIN**

504 rue Louis Gillain - BP 22  
Tél. 02 32 20 26 20 - Fax 02 32 42 24 44  
[emmanuelle.regent.27069@notaires.fr](mailto:emmanuelle.regent.27069@notaires.fr)

## BRIONNE (27800)

### Mes Frédéric **VIGIER** et Sophie **PIBOULEAU-VIGIER**

Place de la Lorraine  
Tél. 02 32 47 47 10 - Fax 02 32 46 26 19  
[vigier.pibouleau@notaires.fr](mailto:vigier.pibouleau@notaires.fr)

## ECOUIS (27440)

### Me **Thibault LE COMPTE**

6 route de Rouen - BP 2 - Tél. 02 32 69 42 96 - Fax 02 32 69 40 08  
[thibault.lecompte@notaires.fr](mailto:thibault.lecompte@notaires.fr)

## ETREPAGNY (27150)

### Me **Monique HUBERT-GRADIN**

108 rue Georges Clémenceau  
Tél. 02 32 55 71 68 - Fax 02 32 55 75 21  
[mgradin@hubert-gradin.com](mailto:mgradin@hubert-gradin.com)

### **SCP Nathalie NABHAN** et Julien **CAPRON**

Sente de la Porte Rouge - ZI de la Porte Rouge  
Tél. 02 32 55 80 60 - Fax 02 32 55 70 10  
[office.porterouge.27032@notaires.fr](mailto:office.porterouge.27032@notaires.fr)

## GRAND BOURGTHEROULDE (27520)

### **SELARL AUBLÉ**

98 Grande Rue - BP 04  
Tél. 02 32 96 08 30 - Fax 02 35 87 88 96  
[accueil.etude.27070@notaires.fr](mailto:accueil.etude.27070@notaires.fr)

## LE NEUBOURG (27110)

### **SCP Adrien PATY** et Anne-Christine **PELLETIER**

18 place du Vieux Château - BP 11  
Tél. 02 32 35 05 16 - Fax 02 32 35 84 81  
[office.paty-pelletier@notaires.fr](mailto:office.paty-pelletier@notaires.fr)

## LOUVIERS (27400)

### **SCP Philippe POTENTIER** et Stéphane **PELFRENE**

26 rue du Maréchal Foch - BP 608  
Tél. 02 32 40 17 91 - Fax 02 32 40 73 58  
[etude.potentier@notaires.fr](mailto:etude.potentier@notaires.fr)

## MESNILS SUR ITON (27240)

### Me **Christophe BARRANDON**

Place de la Gare - BP 15  
Tél. 02 32 34 50 08 - Fax 02 32 34 83 73  
[office27010.damville@notaires.fr](mailto:office27010.damville@notaires.fr)

## MONTFORT SUR RISLE (27290)

### Me **Sandra MORIN-PIOCELLE**

2 rue Saint Pierre - BP 10  
Tél. 02 32 56 00 34 - Fax 02 32 42 07 43  
[sandra.morin@notaires.fr](mailto:sandra.morin@notaires.fr)

## PONT AUDEMER (27500)

### **SCP Ingrid JEAMMET-JEZEQUEL** et Dimitri **LETHIAIS**

1 rue Sadi Carnot - CS 50339  
Tél. 02 32 41 08 86 - Fax 02 32 41 58 23  
[negotiation.27065@notaires.fr](mailto:negotiation.27065@notaires.fr)

## PONT DE L'ARCHE (27340)

### **Laurent PRIEUR** et **Capucine LESAULT**

2 place Aristide Briand - BP 7  
Tél. 02 32 98 90 00 - Fax 02 32 98 90 68  
[accueil@votrenotaire.com](mailto:accueil@votrenotaire.com)

## ROUTOT (27350)

### Me **Florence CACHELEUX**

58 avenue du Général de Gaulle - BP 1  
Tél. 02 32 56 80 66 - Fax 02 32 57 08 99  
[f.cacheleux@notaires.fr](mailto:f.cacheleux@notaires.fr)

**LOUVIERS**



**55 000 € (honoraires charge vendeur)**

App situé au 1er étage de cette résidence: cuis, séj et sdb. IL dispose aussi d'un gge et d'une cave. Cette résidence de 18 appts est gérée par un syndic professionnel, le coût annuel pour cet appt est de 1200 euros (eau et chauf compris). www.potentier-pelfrene.notaires.fr RÉF 27082-388250. CLASSE ÉNERGIE **D**

SCP POTENTIER et PELFRENE  
02 32 40 17 91  
etude.potentier@notaires.fr

**LOUVIERS**



**95 000 € (honoraires charge vendeur)**

Au 1er étage d'une résidence à 500m du centre ville, appt comp: cuis, séj lumineux avec balcon, sdb, cellier et 2 ch. Gge. Cette résidence de 22 lots est gérée par un syndic professionnel, le cout annuel pour cet appt est de 866 euros. www.potentier-pelfrene.notaires.fr RÉF 27082-388089. CLASSE ÉNERGIE **E**

SCP POTENTIER et PELFRENE  
02 32 40 17 91  
etude.potentier@notaires.fr

**BERNAY**



**136 700 € 130 000 € + honoraires de négociation : 6 700 € soit 5,15 % charge acquéreur**

Maison env 90m², située en centre-ville, et compr : RDC : entrée, séjour, salon, cuis aménagée et équipée, sde douche, wc. Etage : palier desservant 4 ch. S/sol : cave. Jardin clos autour de 305m², cabanon en bois Chauff gaz de ville, tout à l'égout, Fenêtres PVC double vitrage. RÉF 27046-16547. CLASSE ÉNERGIE **D**

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL  
06 75 55 56 46  
pauline.cadinot.27046@notaires.fr

**BERNAY**



**498 000 € 477 400 € + honoraires de négociation : 20 600 € soit 4,32 % charge acquéreur**

Propriété rénoverée au cœur de BERNAY : Maison principale d'env 152m². RDC : entrée, wc, cuisine aménagée et équipée, salle, salon, chambre. 1er : palier, 2 chambres, bureau, SDB et wc. 2ème : chambre, SDD et wc. Sous-sol : cave. Une cour. Dépendance rénoverée et isolée d'env 90m². RÉF 27046-899243. CLASSE ÉNERGIE **C**

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL  
06 75 55 56 46  
pauline.cadinot.27046@notaires.fr

**BEUZEVILLE**



**182 995 € 175 000 € + honoraires de négociation : 7 995 € soit 4,57 % charge acquéreur**

Maison à colombages rénoverée en 2010 comprenant au rez-de-chaussée : Buanderie avec accès extérieur, cuisine aménagée et équipée, salle à manger avec cheminée ouverte, salon, chambre avec placard, salle de bains avec baignoire et vasque, wc. A l'étage, avec escalier par escalier de meunier : 3 chambres en enfilade dont une avec porte fenêtre. Terrain de 3415 m² composé d'un jardin d'agrément et d'une partie verger. RÉF 27069-387232. CLASSE ÉNERGIE **D**

SELAS FELICIE ET MARTIN  
02 32 20 26 20 - emmanuelle.regent.27069@notaires.fr

**BOURG ACHARD**



**125 960 € (honoraires charge vendeur)**

Maison à vendre tout proche de Bourg-Achard compr entrée, salle à manger, une cuisine, Et: 1ch, 1 pièce , arr-cuis, WC, buanderie, Garage.. CLASSE ÉNERGIE **E**

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT  
02 32 56 40 64  
f.cacheux@notaires.fr

**CONDE SUR RISLE**



**233 000 € (honoraires charge vendeur)**

Maison d'hab sur parcelle de près de 3.600m² dont une partie boisée: cuis aménagée, séj salon avec chem insert, une ch, sde et toilettes. Véranda. Etage: 3 ch, sdb et toilettes. Ssol complet, cave, bucher, terrasse. Chauff gaz. Idéal famille. www.sandra-morin.notaires.fr/ RÉF 18/146. CLASSE ÉNERGIE **E**

Me S. MORIN-PIOCELLE  
02 32 56 75 87  
negociation.27074@notaires.fr

**ECOUIS**



**281 750 € 270 000 € + honoraires de négociation : 11 750 € soit 4,35 % charge acquéreur**

Maison de maître comprenant une grande cuisine, un vestibule, un salon, une grande salle, un couloir desservant un grand salon, un grand bureau. A l'étage, une salle de bains et WC, 7 chambres de 11 à 22 m², buanderie. Cave. Dépendances. Jardin. Prévoir travaux. DPE vierge. RÉF 27034-2019-42

Me T. LE COMPTE  
06 38 55 16 96 ou 02 32 69 42 96  
negociation.27034@notaires.fr

**LOTISSEMENT COMMUNAL DE LA CÔTE ROUGE**

Accéder à la propriété dans un ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

**21 LOTS**  
Libres de constructeur

Superficie des lots de **535 à 896 m²**  
Prix de vente de **31 820 € à 42 819 € TTC**

Toutes les personnes intéressées peuvent contacter la mairie au 02 32 47 32 20



**HÔTEL DE VILLE** Rue de la soie - BP 110 **27800 BRIONNE**

☎ 02 32 47 32 20

✉ secretariat.mairie-brionne@orange.fr

🌐 www.ville-brionne.fr



**ETREPAGNY**

**189 000 € (honoraires charge vendeur)**  
 Dans quartier calme proche du centre ville et écoles, pavillon sur sous-sol total comprenant : entrée avec placard, wc, buanderie, cuisine aménagée, séjour-salon, salle de bains, deux chambres. Chauffage central au fioul. Volets roulants. Edifié sur un terrain de 809m<sup>2</sup>. RÉF 381587. CLASSE ÉNERGIE **E**

Me M. HUBERT-GRADIN  
 02 32 55 70 82  
 sbis@hubert-gradin.com



**ETREPAGNY**

**217 350 € (honoraires charge vendeur)**  
 Dans un ensemble immobilier : Appartement dans maison ancienne comprenant au rez-de-chaussée : cuisine aménagée et équipée, séjour avec cheminée-insert, salon, wc. A la suite : 2 pièces à usage de buanderie et grenier. A l'étage : pièce palière avec placard, 1 grande chambre avec placard, 1 grande chambre avec accès salle d'eau et grande douche, 1 autre chambre, wc, caqiibi. Dépendances avec garage et cave. Agréable jardin clos et arboré. Copropriété de 6 lots. RÉF 380419. CLASSE ÉNERGIE **D**

Me M. HUBERT-GRADIN  
 02 32 55 70 82  
 sbis@hubert-gradin.com



**ETREPAGNY**

**252 000 € 240 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 5 % charge acquéreur**  
 Maison de maître, dressée sur un jardin d'environ 1680 m<sup>2</sup>, dont une partie est encore constructible, avec un bâtiment d'environ 75 m<sup>2</sup>, composé d'un garage avec fosse pour voiture, une remise, un atelier, un poulailler. Je vous propose cette maison ancienne composée : - Au rez-de-chaussée : Un entrée sur coin repas avec cheminée insert, une cuisine aménagée, une salle d'eau avec douche à l'italienne et wc, un séjour en parquet avec cheminée ouverte et 2 bow window. - A l'étage : Un palier dessert 3 chambres, une salle de bain avec wc. - Accès au grenier avec possibilité d'aménagement. - Au sous-sol vous disposez d'une buanderie-chaufferie et d'une belle cave voûtée. Chauffage central au fuel. RÉF 27032-2020-31. CLASSE ÉNERGIE **E**

SCP NABHAN et CAPRON  
 06 38 55 16 96 ou 02 32 55 80 60  
 negociation.27032@notaires.fr



**FLEURY LA FORET**

**126 000 € 120 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 5 % charge acquéreur**  
 Maison d'env 107 m<sup>2</sup> comprenant cuisine, salle-salon avec cheminée, salle de douche, WC, 3 ch. A l'étage, 2 ch, grenier aménageable. Garage. Cave. Chaudière récente. Terrain de 1625 m<sup>2</sup>. Tvx de rénov à prévoir. Beau potentiel ! DPE vierge. RÉF 27032-2019-6

Mes NABHAN et CAPRON  
 02 32 49 60 27 ou 06 38 55 16 96  
 negociation.27032@notaires.fr



**FLEURY SUR ANDELLE**

**220 250 € 210 000 € + honoraires de négociation : 10 250 € soit 4,88 % charge acquéreur**  
 Maison de ville et fond de commerce, comprenant une entrée, un séjour salon, une cuisine, une pièce annexe. A l'étage, 3 chambres, un bureau et une salle d'eau avec wc. Petite cour, grand hangar, un garage, une cave. Concernant le commerce, une ancienne boucherie, une chambre froide et un labo, attenant à la maison. Très beau potentiel, à saisir ! DPE vierge. RÉF 27034-2020-23

Me T. LE COMPTE  
 06 38 55 16 96 ou 02 32 69 42 96  
 negociation.27034@notaires.fr



**IVILLE**

**290 000 € 280 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 3,57 % charge acquéreur**  
 Proche LE NEUBOURG Maison norme BBC au RDC : Entrée et salle salon cuisine ouverte, wc, buanderie. A l'étage : palier, 3 chambres. Garage accolé. Menuiseries en Alu. Chauffage plancher chauffant électrique. RÉF 061/3884. CLASSE ÉNERGIE **A**

SCP PATY et PELLETIER  
 02 32 35 62 12  
 helene.hoogterp.27061@notaires.fr



**GAILLARDBOIS CRESEVILLE**

**338 125 € 325 000 € + honoraires de négociation : 13 125 € soit 4,04 % charge acquéreur**  
 Élégante maison sur sous-sol total, à 10 minutes à peine de la commune de Charleval avec tous ses commerces et services et à 15 minutes de Lyons-la-forêt pour de belles balades. Je vous propose cette charmante maison très spacieuse, dressée sur un jardin d'environ 4 600 m<sup>2</sup> sans vis à vis. Vous y trouverez au rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec escalier spacieux, un séjour-salon avec cheminée ouverte et très belle vue sur le jardin, une cuisine équipée, deux chambres dont une très grande avec salle de bain et wc, un bureau, un wc, et de nombreux placards. A l'étage : deux chambres, une salle de bain, un wc et la possibilité d'aménager 3 pièces grenier dont une de 30 m<sup>2</sup> environ. Beaucoup de possibilité pour cet havre de paix, à saisir ! RÉF 27034-2020-29. CLASSE ÉNERGIE **D**

Me T. LE COMPTE  
 06 38 55 16 96 ou 02 32 69 42 96  
 negociation.27034@notaires.fr



**LA NEUVILLE DU BOSQ**

**79 500 € 75 000 € + honoraires de négociation : 4 500 € soit 6 % charge acquéreur**  
 Maison à rénover : Cuisine, salle de 19 m<sup>2</sup>, 2 chambres, salle de douche, wc. Chauffage au gaz. Cellier avec accès au grenier aménageable. Garage et remise. Terrain de 1715 m<sup>2</sup>. RÉF 061/3908. CLASSE ÉNERGIE **F**

SCP PATY et PELLETIER  
 02 32 35 62 12  
 helene.hoogterp.27061@notaires.fr



## LE NEUBOURG

**173 200 € 165 000 € + honoraires de négociation : 8 200 € soit 4,97 % charge acquéreur**

CENTRE - Maison RDC : cuisine am. ouverte salle salon de 28 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> en salon ou chambre, chambre, SDB, wc. Chauffage fuel et poêle à bois. Grenier aménageable. Sous sol complet : Garage, pièce d'appoint chauffé. Terrain de 631 m<sup>2</sup>. RÉF 061/3940. CLASSE ÉNERGIE **E**

SCP PATY et PELLETIER  
02 32 35 62 12  
helene.hoogterp.27061@notaires.fr



## LE VAUDREUIL

**217 000 € 210 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 3,33 % charge acquéreur**

Maison de caractère. Au RDC, cuisine, séjour, salle de douche, buanderie et chambre. A l'étage : 1 chambre et un comble à aménager. Garage pour 26 m<sup>2</sup>. Charretterie, maison d'amis pour 12 m<sup>2</sup>. Cave. Ses atouts : un potentiel à l'étage, un magnifique jardin. Portail motorisé, possibilité de stationner dans le jardin, baie vitrée en triple vitrage, toiture révisée, maisonnette dans le jardin. RÉF 27063-384327. CLASSE ÉNERGIE **G**

Mes PRIEUR et LESAULT  
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10  
nicolas.hebert@votrenotaire.com



## LES DAMPS

**174 125 € 165 000 € + honoraires de négociation : 9 125 € soit 5,53 % charge acquéreur**

Maison individuelle, à 2 minutes à pieds du marché de Pont de l'arche. Dressée sur un terrain d'environ 440 m<sup>2</sup> avec vue sur l'Eure et promenade sur ses rives, cette maison n'attend plus que vous ! Elle est composée d'une cuisine, un séjour avec cheminée, trois chambres, une salle d'eau avec wc et une salle de bain. Un garage est accolé à la maison. RÉF 27034-2020-22. CLASSE ÉNERGIE **C**

Me T. LE COMPTE  
06 38 55 16 96 ou 02 32 69 42 96  
negociation.27034@notaires.fr



## LOUVIERS

**80 000 € (honoraires charge vendeur)**

Cette maison se situe proche de toutes les commodités. Elle se compose : d'une entrée, une cuis, un séj et à l'étage, un couloir avec rangs desservant une ch et une sde. Le tout sur un terrain clos de 333 m<sup>2</sup> avec une dépend. DPE vierge. www.potentier-pelfrene.notaires.fr RÉF 27082-388064

SCP POTENTIER et PELFRENE  
02 32 40 17 91  
etude.potentier@notaires.fr



## LYONS LA FORET

**189 000 € 180 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 5 % charge acquéreur**

Maison type longère avec cour comprenant au rez-de-chaussée, une cuisine, un séjour-salon, une salle de bain, un wc, une chaufferie. A l'étage, un grand palier à usage de bureau, un couloir dessert 3 chambres, 2 avec petit balcon commun et une avec wc et lave-main. Quelques travaux à prévoir. RÉF 27032-2020-26. CLASSE ÉNERGIE **F**

Mes NABHAN et CAPRON  
02 32 49 60 27 ou 06 38 55 16 96  
negociation.27032@notaires.fr



## MONTFORT SUR RISLE

**100 000 € (honoraires charge vendeur)**

Pavillon vendu entièrement meublé, idéal pied à terre, commerces divers à pieds: cuis A/E, salon avec chem, sde, toilettes séparés et ling. Une ch au rdc, avec accès escaliers pour le 1er desservant 2 ch. Jardin et gge sur rte. DPE vierge. www.sandra-morin.notaires.fr/ RÉF 19/135

Me S. MORIN-PIOCELLE  
02 32 56 75 87  
negociation.27074@notaires.fr



## MONTFORT SUR RISLE

**148 500 € (honoraires charge vendeur)**

Pavillon années 1975, ppied, ssol complet, en BE, à 2 pas des commerces et écoles: séj salle env 27m<sup>2</sup>, cuis aménagée, 3 ch, sdb et toilettes séparés. Tout à l'égout. Chauff fuel/air pulsé (chaudière récente). Jardin, terrasse avec store banne. www.sandra-morin.notaires.fr/ RÉF 20/127. CLASSE ÉNERGIE **E**

Me S. MORIN-PIOCELLE  
02 32 56 75 87  
negociation.27074@notaires.fr



## PITRES

**229 000 € 220 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 4,09 % charge acquéreur**

Rare à la vente, maison ancienne avec dépendances sise sur une parcelle de 5 539 m<sup>2</sup>. Parcelle non constructible. Maison exposée Sud. Au RDC, Séjour, cuisine, salle de douche et chaufferie. A l'étage: 2 chambres de 15 m<sup>2</sup> et une de 9 m<sup>2</sup>. Possibilité d'aménager le comble. 2 petites dépendances pour 15 et 12 m<sup>2</sup>. Et 1 grande dépendance / garage pour 55 m<sup>2</sup> au sol + étage. Cheminée avec insert. Portail motorisé. Et surtout, profitez d'une belle parcelle de terrain avec verger (pommes, poires, prunes ...). Tableau électrique rénové. RÉF 27063-734749. CLASSE ÉNERGIE **D**

Mes PRIEUR et LESAULT  
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10  
nicolas.hebert@votrenotaire.com



## PONT AUDEMER

**357 000 € 340 000 € + honoraires de négociation : 17 000 € soit 5 % charge acquéreur**

CENTRE - Maison T9, immeuble d'hab, Maison ppale sur rue : RDC: Entrée, bureaux, sàm, cuis, arr cuis, chaufferie 1er étage: 2 pces, 3 ch. A la suite bureau divisé : RDC: 4 pces. 1er ét: 3 pces, wc. Dépend. Terrain 400 m<sup>2</sup>. DPE vierge. jeammets-jezquel-lethiais.notaires.fr/ RÉF 065/65

SCP JEAMMET-JEZEQUEL et LETHIAIS  
02 32 41 08 86  
negociation.27065@notaires.fr

## PONT AUTHOU



**138 000 € (honoraires charge vendeur)**

CENTRE VILLE - Maison de village mitoyenne d'un côté, avec commerces et école, d'env 111 m<sup>2</sup> hab: cuis A/E, salon avec chem, bureau, sde, 2 toilettes. Etage: 3 ch, dt 1 avec pce attenante (dressing). Sdb. Grenier. Jardin. 2 bât. cave. Gge. www.sandra-morin.notaires.fr/ Réf 20/130. CLASSE ÉNERGIE **E**

Me S. MORIN-PIOCELLE  
02 32 56 75 87  
negociation.27074@notaires.fr

## ST DIDIER DES BOIS



**157 000 € 150 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,67 % charge acquéreur**

Proches des écoles, au calme, Pavillon de plain pied sur sous-sol total divisé en: Entrée, séjour/salon ouvrant sur grande terrasse de 40 m<sup>2</sup>, cuisine, 3 chambres, salle d'eau, wc. Sous-sol total divisé en garage, chaufferie, atelier - cave, Garage 2/3 voitures attenant. Exposition Sud - Terrain clos de plus de 850 m<sup>2</sup>. Les Plus : Plain-pied, 3 chambres, sous-sol total + cave + extension sous-sol, buanderie au sous-sol, citerne, garage, au calme. Réf 27063-51961. CLASSE ÉNERGIE **E**

Mes PRIEUR et LESAULT  
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10  
nicolas.hebert@votrenotaire.com

## PONT DE L'ARCHÉ



**209 000 € 200 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 4,50 % charge acquéreur**

Pavillon sur sous-sol complet. Au RDC, séjour avec cheminée, cuisine, 2 chambres, dressing, salle de bains et véranda. A l'étage: Grande pièce aménagée pour 45 m<sup>2</sup> (mesure à 1.8 m). Possibilité de créer 2 chambres. Au total : 135 m<sup>2</sup> + véranda. Sous sol complet, jardin. Réf 27063-839684. CLASSE ÉNERGIE **E**

Mes PRIEUR et LESAULT  
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10  
nicolas.hebert@votrenotaire.com

## ST OUEN DE THOUBERVILLE



**351 814 € (honoraires charge vendeur)**

Au calme, maison individuelle (belles prestations de beaux volumes) à 30mn de ROUEN, accès rapide A13. Au RdC: hall d'entrée, salon av poêle à granulés, s. à manger, autre entrée, cuis. éq et aménagée, s.d'eau WC. A l'ét: 3 chs, SdB, WC. En sous-sol : 1 pièce lingerie, 1 grande pièce. 1 dépendance avec gge, abri voiture, appentis, à l'étage un studio parfaitement aménagé av coin cuis, une pièce s. d'eau, WC Serre de jardin jardin de 1840 m<sup>2</sup> arboré accès à la propriété av droit de passage Réf 001. CLASSE ÉNERGIE **D**

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT  
02 32 56 40 64  
f.cacheleux@notaires.fr

## ST ELOI DE FOURQUES



**65 880 € 61 000 € + honoraires de négociation : 4 880 € soit 8 % charge acquéreur**

Maison à rénover de plain pied comprenant : séjour, cuisine, deux pièces, salle d'eau, WC. Grenier. Absence de chauffage. Assainissement de type fosse toutes eaux conforme. Jardin de 682 m<sup>2</sup>. DPE exempté. Réf 27049-665

Mes VIGIER et PIBOULEAU-VIGIER  
02 32 47 47 10  
vigier.pibouleau@notaires.fr

## ST SIMEON



**163 000 € 157 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 3,82 % charge acquéreur**

Maison d'habitation, à 11 minutes de Pont-Audemer. Compr cuis aménagée, sdbain, WC, salle à manger avec poêle à bois, 1/2 étage un bureau, et 1 autre ch en enfilade, 1 chambre. Terrain, garage au dessus un grenier, un bâtiment. jeammets-jezequel-lethiais.notaires.fr/ Réf 065/66. CLASSE ÉNERGIE **D**

SCP JEAMMET-JEZEQUEL et LETHIAIS  
02 32 41 08 86  
negociation.27065@notaires.fr

## TERRES DE BORD



**158 000 € (honoraires charge vendeur)**

Cette maison de pied sur sso se situe dans la commune de Montaure, village avec commerces et école. Elle se compose: d'une entrée, une cuis aménagée, un séj salon et un couloir desservant 3 ch et une sdd. Le tout sur terrain clos de 665 m<sup>2</sup>. www.potentier-pelfrene.notaires.fr Réf 27082-388229. CLASSE ÉNERGIE **F**

SCP POTENTIER et PELFRENE  
02 32 40 17 91  
etude.potentier@notaires.fr

## BEAUMONT LE ROGER



**334 300 € 320 000 € + honoraires de négociation : 14 300 € soit 4,47 % charge acquéreur**

PROCHE CENTRE VILLE - Immeuble 8 logements env 360m<sup>2</sup> proche centre-ville : RDC : Entrée, local vélo, atelier. Studio d'env 37m<sup>2</sup>. Appt T3 d'env 57m<sup>2</sup>. - 1er : 5 studios d'env 16m<sup>2</sup>, 25m<sup>2</sup>, 31m<sup>2</sup>, 30m<sup>2</sup>, et 23m<sup>2</sup>. - 2ème : Appt T4 d'env 140m<sup>2</sup>. - 3ème : grenier aménageable. DPE vierge. Réf 27046-899888

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL  
06 75 55 56 46  
pauline.cadinot.27046@notaires.fr

## ROUGEMONTIERS



**238 280 € (honoraires charge vendeur)**

Propriété de caractère comprenant: Au rez-de-chaussée: hall d'entrée, cuisine avec cheminée, salle à manger, salon avec insert, cellier 1er ét: une mezzanine, 3 chs, palier, bureau, rgt, SdB et WC 2 ème ét: 2 chs, palier, SdB, WC .bûcher garage. jardin arboré. CLASSE ÉNERGIE **C**

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT  
02 32 56 40 64  
f.cacheleux@notaires.fr

## CHAUVINOURT PROVEMONT



**46 200 € (honoraires charge vendeur)**

Terrain à bâtir d'une surface de 1.176m<sup>2</sup> et autre parcelle en nature de bois de 300m<sup>2</sup>. Réf 374438

Me M. HUBERT-GRADIN  
02 32 55 70 82  
sbis@hubert-gradin.com

**CONTEVILLE**



**42 400 € 40 000 € + honoraires de négociation : 2 400 € soit 6 % charge acquéreur**

BOURG - Parcelle de terrain à bâtir non viabilisée, non équipée et non reliée aux réseaux d'une surface de 1.006 m<sup>2</sup>. Parcelle située au calme dans un environnement de campagne. RÉF 27069-900811

SELAS FELICIEN ET MARTIN  
02 32 20 26 20  
emmanuelle.regent.27069@notaires.fr

**HAUVILLE**



**30 200 € (honoraires charge vendeur)**

Terrain à bâtir, au calme, CU positif (soit restauration et agrandissement de la maison ou démolir et reconstruire nouvelle habitations) eau, électricité.

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT  
02 32 56 40 64  
f.cacheleux@notaires.fr

**LA HAYE DE ROUTOT**



**42 880 € (honoraires charge vendeur)**

Terrain à bâtir près de BOURG ACHARD, de 900m<sup>2</sup>, avec certificat d'urbanisme opérationnel, non viabilisé, bâtiment à démolir.

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT  
02 32 56 40 64  
f.cacheleux@notaires.fr

**QUATREMARE**



**45 000 € (honoraires charge vendeur)**

Ce terrain à bâtir se situe dans le centre du village de Quatremare. Il a une superficie de 700 m<sup>2</sup> avec une façade de 28 mètres de long. Il est libre de constructeur et non viabilisé. www.potentier-pelfrene.notaires.fr RÉF 27082-342621

SCP POTENTIER et PELFRENE  
02 32 40 17 91  
etude.potentier@notaires.fr

**ST PHILBERT SUR RISLE**



Terrains à bâtir 6 lots, viabilisables non viabilisés, proche commodités : LOT A: 1.218 m<sup>2</sup> à 36.000 € LOT B: 1.558 m<sup>2</sup> à 38.000 € LOT C: 1.085 m<sup>2</sup> à 33.000 € LOT D: 1.089 m<sup>2</sup> à 33.000 € LOT E: 1.269 m<sup>2</sup> à 38.000 € LOT F: 1.673 m<sup>2</sup> à 43.500 € Honoraires charge du vendeur www.sandra-morin.notaires.fr/ RÉF 20/126

Me S. MORIN-PIOCELLE  
02 32 56 75 87  
negociation.27074@notaires.fr

**CONDE SUR RISLE**



**3 600 € (honoraires charge vendeur)**

Parcelle de terrain non constructible, d'une superficie de 1.640 m<sup>2</sup>, facile d'accès, légèrement en pente. www.sandra-morin.notaires.fr/ RÉF 20/131

Me S. MORIN-PIOCELLE  
02 32 56 75 87  
negociation.27074@notaires.fr

**ST PHILBERT SUR RISLE**



**7 800 € (honoraires charge vendeur)**

Bois d'une superficie de près de 7.700 m<sup>2</sup>. Accès facile. www.sandra-morin.notaires.fr/ RÉF 20/125

Me S. MORIN-PIOCELLE  
02 32 56 75 87  
negociation.27074@notaires.fr

**SOTTEVILLE LES ROUEN**



**96 300 € 90 000 € + honoraires de négociation : 6 300 € soit 7 % charge acquéreur**

A négocier. Maison 3 pièces. Au RDC cuisine/salon. A l'étage: 1 chambre, au-dessus 1 chambre mansardée. Jardinnet avec dépendance. Possibilité de la transformer en garage. Prévoir petits travaux d'aménagement d'une douche/WC dans la chambre du 1er étage, arrivées/évacuation 100 mm en attente. Les plus : double vitrage PVC, chaudière gaz, bon état général. Cave. Metro, secteur Voltaire. Idéal investissement ou première acquisition. RÉF 27063-885741. CLASSE ÉNERGIE **C**

Mes PRIEUR et LESAULT  
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10  
nicolas.hebert@votrenotaire.com

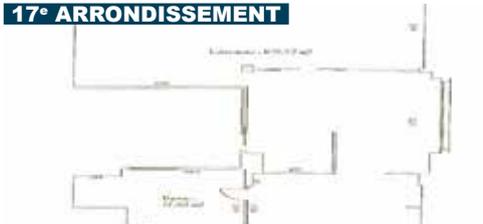


**127 000 € 120 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 5,83 % charge acquéreur**

Jolie maison de caractère, Au RDC cuisine et séjour, s.de douche et WC. A l'étage 2 belles chambres parfaitement rénovées. Les + : maison exposée Sud, sans vis à vis. Vue dégagée. Une dépendance à rénover. Double vitrage bois. Assainissement individuel à mettre aux normes. DPE vierge. RÉF 27063-882807

Mes PRIEUR et LESAULT  
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10  
nicolas.hebert@votrenotaire.com

**17<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT**



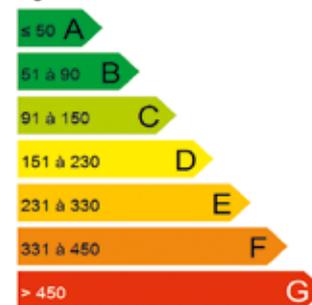
**1 029 000 € 980 000 € + honoraires de négociation : 49 000 € soit 5 % charge acquéreur**

Local d'activité - Paris 17<sup>e</sup> Secteur Porte Maillot Local de 120.85 m<sup>2</sup> avec 2 emplacements de parking. TF : 758 € - DPE vierge. jeammets-jezequel-lethiais.notaires.fr/ RÉF 065/33

SCP JEAMMET-JEZEQUEL et LETHAIS  
02 32 41 08 86  
negociation.27065@notaires.fr

Les lettres ci-contre, contenues dans les annonces, indiquent la classe énergie du logement

Logement économe





## Au menu en 2021

# Goûtez au plaisir de changer de maison

Dans de nombreuses régions, les envies de maisons mettent l'eau à la bouche des acheteurs. C'est le moment de concocter une belle acquisition grâce aux produits de qualité que l'on trouve chez les notaires.

par Marie-Christine Ménoire

**S**'il est un placement qui se compose à la carte, c'est l'immobilier. Qu'il s'agisse de répondre au besoin de se loger ou à des souhaits patrimoniaux pour épargner, la pierre en offre pour tous les goûts. Les biens avec jardin permettent de se mettre au vert et de trouver les confinements moins amers. Les maisons dans les régions ouvrent de nouveaux horizons pour télétravailler ou séjourner. Preuve de cette belle dynamique, le nombre de transactions en cette fin d'année se situe 5 % seulement en dessous des 1 075 000 ventes enregistrées en décembre 2019, mois de tous les records ! Découvrons différentes formules de maisons à acheter par l'intermédiaire de votre notaire.

*Formule familiale*

### **LA MAISON AVEC JARDIN**

Les effets conjugués du confinement et du télétravail incitent bon nombre d'entre vous à faire leurs valises pour prendre la direction de villes moyennes. Surtout si vous habitez en appartement et dans les grandes agglomérations ! Le besoin d'espace et de nature pourrait bien vous amener à concrétiser votre rêve de maison avec jardin !

**Privilégiez l'emplacement.** Au moment de partir à la recherche de cette maison tant convoitée, fixez-vous des critères de choix privilégiant la proximité avec les commerces, les écoles et les axes de transport. S'ajoute un autre critère qui fait

**1,20%**

Taux de crédit moyen  
des emprunts immobiliers  
en novembre 2020

source : Observatoire  
Crédit Logement CSA.

la différence avec le développement du télétravail : le débit internet et le raccordement à la fibre. Dans ces conditions, le bien semble promis à une belle valorisation. S'il faut le revendre, les acquéreurs ne manqueront pas de se faire connaître.

**Surveillez l'état général.** La qualité du bâti repose sur les diagnostics et idéalement, le rapport d'expertise effectué par le notaire. Il peut déterminer la valeur d'un bien en se référant à des méthodes d'évaluation testées et approuvées. Dans tous les cas, tout vendeur ayant construit ou fait construire dans les 10 ans précédant la vente doit la garantie décennale à l'acquéreur.

**Évaluez le potentiel.** Tout l'intérêt d'une maison repose aussi sur son potentiel de transformation. D'où l'intérêt de s'interroger sur la constructibilité du terrain qui l'entoure. S'il faut envisager une extension, il importe de savoir si la demande de permis pourra aboutir. La maison va aussi nécessiter d'être rafraîchie. En 2021, les travaux de chauffage, d'isolation ou de ventilation donnent lieu à une aide financière avec *MaPrimeRénov'*. Quant au financement, il pourra être assuré par le biais du prêt à taux zéro (PTZ).

### LE CADEAU DU CHEF !

Le pouvoir d'achat immobilier pour une maison, sur la base d'une mensualité de 1 300 €/mois sur 20 ans, atteint 148 m<sup>2</sup> en 2020 contre 134 m<sup>2</sup> en 2010.

*Formule coup de cœur*

### LA FERMETTE À RÉNOVER

À base de vieilles pierres, avec des volumes à couper le souffle et agrémentée d'un vaste terrain, la ferme à rénover a de quoi faire saliver. D'autant qu'elle peut se prêter à pas mal de projets, pour habiter, travailler, héberger...

**Réussissez votre prospection.** Ces biens sont largement convoités. D'où l'intérêt de recourir au service négociation de l'étude et à ses compétences spécifiques. D'autant plus s'il s'agit d'organiser sa recherche dans une autre région que son lieu d'habitation actuel. Le notaire peut mettre en place une délégation de mandat qui le conduit à se rapprocher d'un confrère d'un autre département qui se chargera des visites et assurera la négociation avec les propriétaires vendeurs.

**Trouvez les bons plans.** Cette acquisition s'accompagne généralement de travaux de rénovation. Il importe de se rapprocher d'un architecte ou d'artisans pour les chiffrer précisément. Le bâtiment prendra d'autant plus de valeur que les travaux seront réalisés dans les règles de l'art avec les garanties correspondantes.

**Envisagez une reconversion !** Pourquoi

ne pas profiter de cette acquisition pour se donner une nouvelle orientation professionnelle et créer des chambres d'hôtes ou un gîte. Le site *gites-de-france.com/fr* donne des idées...

**Chassez les aides à la rénovation !** En plus de *MaPrimeRénov'*, des aides de l'Anah profitent aux propriétaires pour l'amélioration de l'habitat. Les Certificats d'économies d'énergie financent les travaux de rénovation thermique. Dans cette logique d'amélioration des performances énergétiques, l'éco-PTZ permet d'emprunter de 7 000 à 30 000 € sur 15 ans, tandis que la TVA à taux réduit se limite à taxer les travaux à hauteur de 5,5 %.

### LE CADEAU DU CHEF !

Le programme « *Action cœur de ville* », qui concerne 222 communes, accompagne les investisseurs dans la réhabilitation des immeubles anciens à hauteur de 1 000 €/m<sup>2</sup> de subventions.

*Menu à la carte*

### LA MAISON NEUVE

Difficile de résister à l'attrait du neuf et de la construction. C'est l'occasion de vivre dans une maison comme vous l'avez imaginée, de pouvoir choisir les plans, les matériaux, l'emplacement...

**Repérez le terrain qui va bien.** En plus de la topologie du terrain, l'orientation joue un rôle majeur dans le bien-être des habitants et la consommation énergétique du logement. Les règles d'urbanisme constituent aussi une composante essentielle car elles s'accompagnent parfois de restrictions pouvant interagir sur le projet de construction. Il est conseillé de solliciter un certificat d'urbanisme auprès de la mairie pour connaître les règles administratives et la fiscalité concernant le terrain convoité.

**Profitez de bonnes assurances.** Avec une construction neuve, c'est l'assurance d'avoir un bien de qualité, répondant aux attentes actuelles, conforme aux normes de construction et offrant un large panel de garanties..

**Profitez d'un bon rapport qualité/prix.** Un des atouts de la construction individuelle repose sur son rapport qualité/prix. Selon le ministère de la Transition écologique, pour une surface de 120 m<sup>2</sup> avec un terrain de 900 m<sup>2</sup>, elle revient en moyenne à 250 000 €. Soit 80 à 100 000 € de moins que pour un appartement neuf dans une résidence en deuxième couronne d'une grande métropole.

### LE CADEAU DU CHEF !

Le montant du prêt à taux zéro pour financer une construction neuve peut aller jusqu'à 20 % du coût total de l'opération dans les grandes agglomérations, en zone A bis, A ou B1.

## C'EST LE MOMENT D'EMPRUNTER !

Les conditions d'octroi des crédits immobiliers se sont assouplies en décembre dernier :

- la limite du taux d'effort (la part des mensualités par rapport aux revenus du ménage) passe de 33 % à 35 % ;
- la durée maximale des prêts est allongée de deux ans, pour aller de 25 à 27 ans, notamment pour les achats dans le neuf ;
- et le taux de flexibilité accordé aux banques, relatif au nombre de dossiers autorisés à sortir de ce cadre, évolue de 15 % à 20 %.

Selon une enquête menée par « *l'Observatoire du Moral Immobilier* », que ce soit pour gagner en superficie (19 % des sondés), s'aménager un espace extérieur (13 %) ou payer moins cher leur logement tout en conservant leur localisation (40 %), il apparaît que 72 % des acheteurs se disent prêts à réaliser des travaux dans leur futur logement.

# Appartement à la montagne

## Laissez-vous glisser vers le bon investissement



Alice et Antoine habitent à proximité d'une petite station de ski. Ils envisagent d'investir leurs économies dans l'achat d'un appartement afin de le louer et d'en profiter aussi le week-end. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, répond à leurs questions pour privilégier les bonnes pistes.

### Alice : **Est-ce une bonne idée d'investir dans une petite station ?**

**Stéphanie Swiklinski** : Actuellement, avec cette crise sanitaire, les personnes recherchent plutôt à «se mettre au vert» alors pourquoi pas «se mettre au blanc» en investissant à la montagne. La station de type familial est idéale si vous voulez fuir le monde et si vous êtes à la recherche de plus d'authenticité. Le choix de la station doit être réfléchi en tenant compte de différents paramètres. En effet, s'il s'agit d'une station de trop basse altitude, vous risquez dans un avenir proche de ne pas avoir de la neige très souvent à cause du réchauffement climatique. Le prix de l'immobilier sur le secteur est aussi à considérer. L'achat d'un bien dans une station très connue ne sera pas forcément abordable. Optez plutôt pour une station qui est aussi thermale. Si la neige vient à manquer, vous pourrez toujours louer votre appartement à des curistes. Dans ce cas, vous optimiserez votre location en obtenant un taux d'occupation largement supérieur à la normale pour ce type d'investissement. Les curistes louent en moyenne trois semaines consécutives ; alors cela peut être un bon plan si votre appartement est situé à proximité des thermes.

### Antoine : **Les charges de copropriété ne risquent-elles pas d'être trop élevées ?**

**Stéphanie Swiklinski** : Comme souvent à la montagne, soyez vigilant s'il y a des locaux commerciaux au rez-de-chaussée de la résidence. Avant de se lancer, il est important de bien «éplucher» le règlement de copropriété pour voir comment les charges sont réparties entre les locaux commerciaux et les locaux d'habitation. De plus, à cause des variations de température, les façades s'abîment plus vite (surtout les parties en bois), un budget travaux sera à prévoir plus souvent.

Les dépenses de chauffage sont aussi à prendre en compte s'il s'agit d'un chauffage collectif.

Avant l'achat d'un bien en copropriété, il convient de vérifier les postes de travaux les plus importants, comme la toiture, les façades, les canalisations, la chaufferie et l'ascenseur.

Cette vérification passe par la consultation des procès-verbaux d'assemblée générale, mais également en procédant à une revue complète des éléments collectifs de l'immeuble.

Trop souvent on se contente de visiter uniquement l'appartement et le hall d'entrée.

### Alice : **Est-ce rentable d'investir dans un appartement à la montagne ?**

**Stéphanie Swiklinski** : Si vous êtes en quête de rentabilité, vous ne devez pas perdre de vue que le prix d'acquisition ne doit pas être trop élevé. En règle générale, que vous investissiez 200 000 € ou 1 million dans un bien en vue de le louer, vous en dégagerez à peu près la même rentabilité. À savoir entre 2 et 4 % bruts qui s'obtiennent en faisant le rapport «revenus locatifs / prix d'acquisition».

Au sein d'une même résidence, entre un appartement au rez-de-chaussée et un autre au dernier étage proposant tous les deux la même capacité de couchage, il peut y avoir un écart de prix à l'achat allant du simple au double, voire plus. Sauf que... à la location, ce différentiel se retrouve rarement. Les vacanciers recherchent en effet en priorité un nombre de lits. Ils apprécient certes d'avoir une vue sur la montagne, mais ils ne sont pas prêts à multiplier par deux le prix de leur location, d'autant plus qu'ils sont dehors la plupart du temps. Il est donc préférable de rester prudent et de ne pas jeter son dévolu sur un appartement trop cher car ce ne serait pas rentable pour vous.

# Techniques de base

## pour ACHETER À LA MONTAGNE

Pour votre appartement sur les sommets enneigés, slalomez entre les soucis immobiliers et accédez aux cimes de la rentabilité.

1 Achetez un appartement dans une station multi activités pour louer en toutes saisons

3 Sélectionnez un immeuble au pied des pistes

2 Privilégiez un appartement 2 pièces avec 6 couchages pour cibler les familles

4 Ciblez les biens avec parking et/ou garage et à défaut avec casier à ski

5 Vérifiez le montant des charges et travaux provisionnés dans les procès-verbaux des dernières assemblées générales

6 Confiez la gestion locative à un professionnel pour optimiser le taux d'occupation du logement

ÉVITEZ LE HORS-PISTE, FAITES-VOUS CONSEILLER PAR VOTRE NOTAIRE !



# 3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

## Comment procéder pour la création de ma société ?

Créer sa société ne s'improvise pas ! Faire appel à son notaire pour anticiper les problèmes permettra d'éviter bien des tracas. Stéphanie SWIKLINSKI, diplômée notaire, nous indique le chemin à suivre.

### 1 Quel statut juridique adopter pour mon entreprise ?

La première chose à faire est de rencontrer son notaire pour faire le tour de la question. Vous avez certes décidé de créer votre société, mais il faut tenir compte de différents paramètres. Il existe en effet de nombreux types de sociétés. Elle devra donc correspondre à vos besoins, à votre situation personnelle, professionnelle et patrimoniale. Votre notaire saura alors vous poser les bonnes questions pour que la structure choisie soit le reflet de vos besoins :

- **Qui va faire partie de la société ?** Certaines sociétés ont en effet un nombre minimum d'associés pour pouvoir être constituées.
- **Quel niveau de risque allez-vous accepter de prendre ?** La SARL (société à responsabilité limitée) par exemple permet de limiter le risque au montant de son apport, alors que ce n'est pas du tout le cas pour une SNC (société en nom collectif).
- **Ou encore le fonctionnement de votre société doit-il être flexible ?** Autant de questions qui sont d'une importance capitale !

Dans les autres cas, il vous apporte son «savoir-faire» dans le domaine du droit des affaires et plus particulièrement en matière de droit des sociétés. La rédaction de certaines clauses des statuts de société doivent requérir toute votre attention. C'est le cas par exemple des clauses d'agrément en cas de cession de parts sociales par décès, par vente ou par donation, qui doivent être rédigées avec le plus grand soin.

### 3 Mon conjoint doit-il obligatoirement faire partie de la société ?

Lors de la création d'une société autre que par actions ou lors d'un apport ultérieur, il est fréquent qu'un des associés soit marié et qu'il fasse l'apport d'un bien appartenant à la communauté des époux.

Cela signifie-t-il que le conjoint est également associé ? Il existe une réglementation spéciale concernant l'utilisation de biens communs pour faire un apport en société. En cas de non respect de ces règles, le conjoint pourrait non seulement revendiquer la qualité d'associé, mais également prétendre à la moitié des parts sociales.

Encore une fois, un passage chez votre notaire permet d'éviter de se retrouver dans une situation conflictuelle puisque non voulue. Ainsi, dans les sociétés comme les SARL, l'associé doit avertir préalablement son conjoint de l'apport d'un bien commun. L'époux ou l'épouse pourra ainsi renoncer à revendiquer la qualité d'associé et la moitié des parts sociales en insérant une mention spéciale dans les statuts. Il est évident que l'on passe à côté de ce genre de subtilités quand on complète soi-même des statuts types pris sur internet !

### 2 Faut-il rédiger des statuts notariés ?

Ce n'est pas une obligation, mais cela reste fortement conseillé. En revanche, si vous effectuez un apport immobilier (un terrain, un local...) pour constituer le capital social lors de la formation de la société, le notaire est incontournable. À chaque fois qu'un bien immobilier est muté, il doit faire l'objet d'une publicité foncière. Par conséquent, les statuts de la société avec apport d'un bien immobilier doivent être rédigés par acte notarié, car seul le notaire est habilité à assurer la publicité foncière.

Plus  
d'INFOS  
+

Abonnez-vous à la newsletter immonot et recevez chaque semaine des articles sur l'immobilier, le droit de la famille, des successions et de l'entreprise.

# Adoptez le « click and collect » immobilier !

## Vendez vite et au meilleur prix avec 36h immo

La plateforme 36h immo permet de vendre un bien immobilier en ligne et sur appels d'offres. La digitalisation de la transaction favorise la mise en avant du bien auprès d'acquéreurs motivés pour acheter.



### Plus d'infos pour vendre avec 36h immo ?

Contactez votre conseiller clientèle au 05 55 73 80 02 pour connaître toutes les modalités de mise en vente de votre bien immobilier.

Depuis 1992, 29 ans de qualité !

# DENIS GUILLOPE

FENÊTRES PVC-ALU - VOILETS ROULANTS-BATTANTS - PORTAILS MOTORISÉS - PORTES DE - GARAGE - STORES

*Ne jetez plus l'argent par les fenêtres...  
Changez de fenêtres !*



CERTIFICAT  
E 15632



**MAGASIN EXPO : 19 rue de la Ravine • LOUVIERS - 02 32 50 47 61** [contact@guillope.fr](mailto:contact@guillope.fr) - [www.guillope-fenêtres.fr](http://www.guillope-fenêtres.fr)  
Tous les jours de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 18 h 30 - Fermé le mercredi (magasin seulement), le samedi après midi et le dimanche