

NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

Octobre 2022 - N° 397

27

IMMOBILIER

Testez 4 mesures anti-crise !

CRÉDIT IMMOBILIER Comptez avec le taux de l'usure

CONTRUIRE Rien ne vaut un beau terrain à bâtir



LUDOVIC PENSE À RÉDUIRE SA FACTURE D'ÉLECTRICITÉ SANS RÉDUIRE SON CONFORT.

Augmenter la température de votre climatisation à 26°C, éteindre les lumières inutiles, choisir le mode SD pour votre télé, il existe de nombreux gestes pour maîtriser votre consommation.

Nos conseillers **France Rénov'** vous aident à trouver la bonne solution qui vous fait économiser sur vos factures d'électricité tout en améliorant votre confort.



avec



Le service public pour mieux rénover mon habitat.

0 808 800 700

Service gratuit
+ prix appel

OU SUR [france-renov.gouv.fr/
marenov](https://france-renov.gouv.fr/marenov)

OU SUR [https://cheque-eco-energie.normandie.fr/
trouver-un-conseiller](https://cheque-eco-energie.normandie.fr/trouver-un-conseiller)



RÉGION
NORMANDIE

Avec les Espaces Conseil **France Rénov'**, faites les bons choix pour votre logement !

Vous souhaitez réaliser des travaux dans votre logement ? Grâce aux conseillers **France Rénov'**, intégrez la performance énergétique dans votre projet et faites des économies !

Cofinancés par la Région Normandie et les intercommunalités, les espaces Conseil **France Rénov'**, vous accompagnent et simplifient votre rénovation énergétique.

La rénovation énergétique, un bon choix

En investissant dans la rénovation énergétique avec les aides de l'État, de la Région ou des collectivités, vous valorisez de façon pérenne votre patrimoine, vous économisez de l'énergie, vous gagnez en confort de vie et vous faites un geste pour la planète !

Un accompagnement essentiel

Avec ce service public, votre projet de rénovation ne sera plus un « parcours du combattant » !

Les Espaces Conseil **France Rénov'** sont à votre disposition pour :

- vous informer sur les aides financières,
- vous orienter vers les artisans référencés RGE et les entreprises conventionnées avec la Région,
- vous accompagner techniquement : mise en œuvre, points de vigilance, réglementation thermique choix des matériaux et des énergies,
- vous expliquer les gestes du quotidien pour économiser l'énergie.

Un service public d'experts à votre disposition

Portés par des collectivités locales et des associations, les espaces Conseil **France Rénov'** vous offrent :

- gratuité : ils sont financés par les acteurs publics et privés,
- expertise : sur les différentes solutions techniques et financières,
- objectivité : neutralité des conseils par l'exclusion de tout partenariat commercial,
- proximité : avec des permanences dans la plupart des villes de la région,
- performance : 80 % de personnes conseillées estiment que ce service leur a permis de se poser les bonnes questions sur leur projet (enquête ADEME).

Bon à savoir !

- En Normandie une maison dont l'étiquette énergie est A ou B se vend 9 % plus cher qu'une maison en étiquette D (sources : base de données notaires de France, octobre 2018).
- Avec le Chèque éco-énergie Normandie de la Région, vous pouvez bénéficier d'une aide de 500 à 10 000€ pour votre projet (sous conditions).



10

SOMMAIRE



14

IMPRIMÉ
sur du papier
100% recyclé

ÉDITO

L'IMMOBILIER : L'OPTION À PRIVILÉGIER !

Bienvenue pour cette rentrée 2022 qui vous conduit à découvrir de nouveaux programmes !

Tandis que les plus jeunes se plongent dans leurs nouveaux emplois du temps, les plus grands envisagent avec impatience de nouveaux projets.

Avec des journées bien remplies, il convient de s'organiser pour consacrer du temps à son travail personnel. Nombre d'entre vous devraient en effet s'intéresser à l'immobilier...

Une discipline qui promet de beaux succès dès lors qu'elle peut être enseignée par le notaire ! Ce dernier ne manque pas de mettre l'accent sur les chapitres suivants :

- **Géographie** : le notaire invite à privilégier les biens selon la qualité de leur emplacement ;
- **Calcul** : il donne des repères pour acheter une maison, un appartement, un terrain à son juste prix, sans risquer de le surpayer ;
- **Histoire** : le notaire analyse le titre de propriété pour vérifier que depuis sa précédente acquisition, le bien peut être vendu dans de bonnes conditions ;
- **Droit** : il s'intéresse aux servitudes qui s'appliquent et aux éventuels droits à construire sur la propriété par exemple ;
- **Technique** : le notaire contrôle que tous les diagnostics immobiliers attestent des bonnes conditions d'utilisation du bien en toute sécurité.

Voilà de bonnes raisons qui vous incitent à vous consacrer à une acquisition immobilière en cette période de rentrée !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartements	4
Maisons	4
Terrains à bâtir	7
Autre département	7

FLASH INFO 9

DOSSIER 10

Immobilier : sortez vos atouts anti-crise

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE 12

Être prévoyant en anticipant sa dépendance

MON PROJET 13

Crédits : comptez avec le taux de l'usure

HABITAT 14

Pour construire, rien ne vaut un beau terrain à bâtir

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



Les réseaux sociaux
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **24 octobre 2022**



BEUZEVILLE



210 6 D
kWh/m².an kgCO2/m².an

95 100 € 90 000 € + honoraires de négociation : 5 100 € soit 5,67 % charge acquéreur

Dans une résidence en centre ville un appartement au 1^{er} étage avec ascenseur comprenant: entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, wc place de parking extérieure. RÉF 27069-968692

SELAS FELICIE ET MARTIN
02 32 20 26 26
negociation.27069@notaires.fr

LOUVIERS



126 3 C
kWh/m².an kgCO2/m².an

91 000 € 86 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 5,81 % charge acquéreur

A Louviers, rue Massacre, Appartement T 3 en état d'usage cuisine pourvue d'une petite arrière cuisine / buanderie, d'un séjour lumineux avec balcon. De deux chambres. Salle de bain. WC séparé, place de parking et cave. Copropriété de 55 lots, 1556 € de charges annuelles. RÉF 27063-944523

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

AMFREVILLE SUR ITON



224 37 D
kWh/m².an kgCO2/m².an

242 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison se compose d'une entrée, une cuisine aménagée, un séjour avec cheminée, une véranda, une chambre et une salle de douche. A l'étage, un palier desservant trois chambres et une salle de douche. Terrasse et garage. Le tout sur un terrain clos et arboré de 1001 m². RÉF 27082-970516

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

BERVILLE SUR MER



372 12 F
kWh/m².an kgCO2/m².an

254 000 € 245 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 3,67 % charge acquéreur

Village bord de seine : longère comp: Cuis ouverte sur salon, séjour, wc, salle de douches, bureau, pièce 20m², gd dégagement desservant deux escaliers: Un pour mezzanine avec chambre de 20m². Un autre pour combles aménagés : pièce de jeu ou gde chambre. RÉF 27069-926830

SELAS FELICIE ET MARTIN
02 32 20 26 26
negociation.27069@notaires.fr

BOISSEY LE CHATEL



263 8 E
kWh/m².an kgCO2/m².an

176 516 € (honoraires charge vendeur)

Pavillon plain-pied une entrée, une cuisine am. et éq. sur séjour-salon, salle douche, wc. Grenier aménagé. Chauffage par pompe à chaleur. Cheminée avec insert, chauffage électrique partiel. Terrain 994 m². RÉF 27074-966409

Me S. MORIN-PIOCELLE
02 32 56 75 87
sandra.morin@notaires.fr

BRIONNE



DPE vierge

59 140 € (honoraires charge vendeur)

Maison à restaurer au RDC : une gde pièce. Etage : chbre, 2 pièces à aménager en sdb et wc séparés. Bâtiment + Cave. Tous les matériaux présents restent (plaque placo, gaine, escalier pour le grenier...). RÉF 27074-947744

Me S. MORIN-PIOCELLE
02 32 56 75 87
sandra.morin@notaires.fr

CALLEVILLE



436 14 F
kWh/m².an kgCO2/m².an

139 100 € 130 000 € + honoraires de négociation : 9 100 € soit 7 % charge acquéreur

Proche BRIONNE, Maison normande de plain-pied sans travaux comprenant : entrée dans séjour avec conduit de cheminée, salon, cuisine, une chambre, salle de bains, WC, véranda. Une cave. Un grenier. Chauffage électrique. Assainissement au tout à l'égout. Le tout sur un terrain clos et arboré de 630 m². RÉF 27049-751

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

ETREPAGNY



386 82 F
kWh/m².an kgCO2/m².an

225 750 € (honoraires charge vendeur)

ETREPAGNY Tout proche centre ville : Maison ancienne comprenant au rez-de-chaussée : couloir desservant une cuisine, une salle-salon. Au premier étage : trois chambres, salle de bains avec coin buanderie, wc. Au deuxième étage : trois chambres mansardées. Placard. Chauffage central au gaz de ville. Cave avec chaufferie. Cour à l'arrière donnant sur agréable jardin. Petites dépendances. Garage. Consultez nos tarifs : RÉF 931325

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



ETREPAGNY



303 83 F
kWh/m².an kgCO2/m².an

231 000 € 220 000 € + honoraires de négociation : 11 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison de ville ancienne située à proximité du centre ville d'Etrepagny comprenant au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine séparée, aménagée, avec accès à l'étage, un salon/salle à manger, une chambre, un WC. Une véranda de plus de 30m² avec cuisine d'été, une salle d'eau avec WC, un accès chaufferie et cave donnant sur le jardin par un escalier. A l'étage se trouvent deux grandes chambres dont une avec grenier au dessus, une pièce palière, un WC, une salle d'eau avec WC. Un accès au grenier par une trappe dans le couloir. Une serre accessible de l'étage à l'extérieur. Le tout sur un terrain avec petit jardin, dépendance et atelier. Chauffage au fioul avec cuve enterrée. Assainissement collectif. Electricité à revoir. A moins de 10 minutes à pieds du centre ville, avec tous commerces et écoles, ce bien aux grands volumes est assez rare. RÉF 27032-2022-21

SCP J. CAPRON
02 32 55 80 60 ou 07 64 45 49 59
jennifer.joubert.27032@notaires.fr



FERRIERES ST HILAIRE



165 6 D
kWh/m².an kgCO2/m².an

240 700 € 230 000 € + honoraires de négociation : 10 700 € soit 4,65 % charge acquéreur

Maison d'env 130m², compr : -RDC: entrée, séjour d'env 40m² insert bois, cuisine aménagée et équipée ouverte, buanderie, chambre avec placard, SDB, wc. -étage : 3 chambres, SDB, wc. Chauff élec et bois; fosse toutes eaux; Fenêtres PVC double Terrain 2500m² avec garage. RÉF 27046-970759

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

IGOVILLE



318 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

242 500 € 235 000 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 3,19 % charge acquéreur

A Igoville, au calme, maison de plain-pied sur sous-sol complet. Composée d'un vaste séjour de 42 m². Possibilité d'ouvrir sur une cuisine de 10 m². Trois chambres et belle véranda. Parcelle 1110 m². référence : 27063-963553; type de bien : Maison; DPE Conso Energ. E; DPE Emissions CO2 B; 242 500 € Honoraires 3.19 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur (Prix 235 000 € hors honoraires); Coordonnées négociateur : HEBERT Nicolas, Mobile : 06.88.24.92.28, Email : Coordonnées étude: SCP PRIEUR Notaires2, Place Aristide Briand 27340 PONT-DE-L'ARCHE Tel : 02 32 98 90 00 Email : Réf 27063-963553

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

LOUVIERS



284 kWh/m² an 80 kgCO2/m² an **F**

235 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison sur sous-sol se compose d'une entrée, une cuisine aménagée, un grand séjour lumineux avec cheminée, une chambre et une salle d'eau. A l'étage, un palier desservant trois chambres et une salle de bain. Le tout sur un terrain clos et arboré de 685 m². Réf 27082-970230

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

LA NEUVE GRANGE



245 kWh/m² an 8 kgCO2/m² an **D**

145 650 € 139 000 € + honoraires de négociation : 6 650 € soit 4,78 % charge acquéreur

Ancien corps de ferme à rénover entièrement situé à la Neuve-Grange, à 10min d'Etrepagny. Avec une partie habitation de plain-pied composée d'un sas d'entrée donnant sur une grande cuisine, un salon, 3 chambres, un espace buanderie, une salle de bain, une pièce véranda supplémentaire. L'autre partie de la bâtisse est composée d'une grande grange, un garage, un grenier, une double-cave, une chaufferie. Une autre dépendance sert au barbecue. Le tout sur un jardin non clos. Vous aimez le charme de la campagne et de l'ancien, n'hésitez pas à venir visiter ce bien. Gros travaux de rénovation à prévoir. Réf 27032-2022-9

SCP J. CAPRON
02 32 55 80 60 ou 07 64 45 49 59
jennifer.joubert.27032@notaires.fr

LOUVIERS



216 kWh/m² an 46 kgCO2/m² an **D**

264 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison bourgeoise se situe au centre ville de Louviers. Elle se compose d'une entrée, un séjour, un salon, une cuisine aménagée, une salle à manger, quatre chambres et une salle de bain. Une cave et d'une dépendance. Le tout sur un terrain clos de murs 236 m². Réf 27082-970283

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

LYONS LA FORET



571 kWh/m² an 18 kgCO2/m² an **G**

183 750 € 175 000 € + honoraires de négociation : 8 750 € soit 5 % charge acquéreur

Au calme, à Rosay-sur-Lieure, à 5 min de Lyons la forêt. Laissez-vous séduire par cet ancien corps de ferme constitué d'une charmante maison de plain pied bien entretenue de 84m² environ avec une entrée sur cuisine séparée, une salle d'eau, deux grandes chambres, un salon/salle à manger, un WC et un grenier qui peut être aménageable. Une ancienne écurie a été transformée en une partie studio de 39m² environ avec une grande chambre, une kitchenette, une douche et un WC séparé. Deux autres boxes servent de garage et atelier avec un grenier au dessus. Le tout sur un joli terrain de 1482m² environ fleuri, arboré avec potager et abri à bois sans vis à vis direct. Réf 27032-2022-1

SCP J. CAPRON
02 32 55 80 60 ou 07 64 45 49 59
jennifer.joubert.27032@notaires.fr

PLASNES



157 kWh/m² an 36 kgCO2/m² an **D**

355 000 € 340 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 4,41 % charge acquéreur

Un ensemble immobilier comprenant : *Une maison d'env 172m² avec 5 chambres Cour intérieure avec terrasse et jardin d'environ 2500 m² Plusieurs dépendances à usage de garage, stockage, cave, atelier, hangar. *Une maison T2 avec jardin privatif louée 440 € / mois Réf 27046-964182

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



bons de réduction & codes promo



PONT AUTHOU



383 12 **F**
kWh/m².an kgCO₂/m².an

179 660 € (honoraires charge vendeur)

Maison sur sous-sol, garage. Au RDC : Entrée, cuisine sur séjour avec cheminée équipée d'un poêle à bois. Étage : Palier, 3 chambres, salle de douche et WC. Terrain 452 m². Pas de travaux à prévoir. RÉF 27074-964013

Me S. MORIN-PIOCELLE
02 32 56 75 87
sandra.morin@notaires.fr

PONT DE L'ARCHE



240 7 **D**
kWh/m².an kgCO₂/m².an

192 000 € 185 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 3,78 % charge acquéreur

Pont de l'Arche, maison ancienne à deux pas des commerces. Elle dispose d'une terrasse carrelée exposée Sud. Au RDC, une cuisine A/E ouverte sur séjour, à l'étage des chambres, au-dessus, une chambre et salle de douche. RÉF 27063-957783

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

PONT DE L'ARCHE



188 40 **D**
kWh/m².an kgCO₂/m².an

395 000 € 380 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 3,95 % charge acquéreur

A Pont de l'Arche, à deux pas du centre-ville, belle maison ancienne du 19ème en très bon état général. Au RDC, vaste cuisine / arrière cuisine, salon pour 20 m² et séjour de 30 m². A l'étage 3 grandes chambres dont une avec salle de douche. Salle de bain. Au dessus, Deux chambres et salle de bains. L'ensemble pour 200 m². RÉF 27063-955932

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

PUCHAY



217 6 **D**
kWh/m².an kgCO₂/m².an

173 250 € 165 000 € + honoraires de négociation : 8 250 € soit 5 % charge acquéreur

Jolie petite longère de 67m² environ de plain-pied située à Puchay à 1h30 de Paris, 10 min d'Etrepagny et de Lyons-la-Forêt où calme et nature fait bon vivre. cette maison est composée d'une cuisine séparée entièrement refaite, meublée et équipée (2021), un séjour/salle à manger avec cheminée à insert, deux chambres en enfilade par lesquelles il y a un accès indépendant à la salle d'eau et au WC. La seconde chambre a également un accès direct à l'extérieur avec une porte. Cellier extérieur attenant à la maison. Le tout sur un beau jardin de plus de 1300 m² avec grand garage et abri de jardin. Pompe à chaleur réversible et changement de toutes les fenêtres avec volets roulants en aluminium solaires (2020). Tableau électrique refait à neuf ainsi que l'électricité de la cuisine. Des travaux peuvent être à prévoir dans la salle d'eau ainsi qu'une remise aux normes en électricité dans le reste de la maison hors cuisine. Assainissement individuel. Maison parfaite pour un premier achat. jeune RÉF 27032-2022-24

SCP J. CAPRON - 02 32 55 80 60 ou 07 64 45 49 59
jennifer.joubert.27032@notaires.fr



ST PIERRE DES FLEURS



288 62 **E**
kWh/m².an kgCO₂/m².an

136 500 € 130 000 € + honoraires de négociation : 6 500 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à rénover : salle salon, cuisine, wc, SDD, 2 chambres. Chauffage au gaz de ville. Menuiseries en bois. Sous-sol complet. Tout à l'égout. Terrain clos de 630 m² TRAVAUX : isolation à parfaire, mise aux normes électrique, revêtements muraux. RÉF 27061-933066

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

BIENTÔT CHEZ VOUS



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not

BIENTÔT CHEZ VOUS !

TERRES DE BORD



DPE
Vierge

90 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison de plain-pied se situe sur la commune de Montaure, village avec école et commerces. Elle se compose de : d'une entrée, une cuisine, un séjour, une salle d'eau et une chambre. Le tout sur un terrain de 400 m². (Travaux à prévoir) RÉF 27082-969552

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

THIBOUVILLE



209 6 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

700 000 € 670 000 € + honoraires de négociation : 30 000 € soit 4,48 % charge acquéreur

A 1h50 de Paris : Evreux/ Bernay : Propriété de 4ha avec Maison et dépendances rénovées: Maison : salle salon de 57 m² avec ch., cuisine ouverte ,buanderie, wc, 2 chambres, SDD et wc. Etage : accès par l'extérieur : 2 chambres, wc, et grenier aménageable. Chauff. Elect. RÉF 061/2552

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

TOURVILLE LA CAMPAGNE



248 7 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

173 000 € 165 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 4,85 % charge acquéreur

Maison intérieur rénovée : Salle salon de 31 m², cuisine ouverte et am. SDB et wc, 3 chambres. Chauffage par poêle à granulés. Huisseries en PVC. Sous sol complet Assainissement en fosse. Terrain de 852 m² avec 2 terrasses. RÉF 27061-970084

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

VAL DE REUIL



193 10 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

262 000 € 255 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 2,75 % charge acquéreur

Val de Reuil, au calme, Maison familiale, 5 chambres. Au RDC, vaste séjour de 35 m², possibilité de l'ouvrir sur une cuisine de 13 m². Deux chambres et salle de bains. A l'étage une grande pièce de vie de 31 m² au sol, desservant 3 chambres, un dressing, une salle de douche et un WC. référence : 27063-962906; type de bien : Maison; DPE Conso Energ. D; DPE Emissions CO2 B; 262 000 € Honoraires 2.75 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur (Prix 255 000 € hors honoraires); Coordonnées négociateur : HEBERT Nicolas, Mobile : 06.88.24.92.28, Email : Coordonnées étude: SCP PRIEUR Notaires2, Place Aristide Briand 27340 PONT-DE-L'ARCHE Tel : 02 32 98 90 00 Email : RÉF 27063-962906

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



BOUQUETOT



63 800 € (honoraires charge vendeur)

BOUQUETOT - Proche sortie autoroute A13 et A28, parcelle de terrain avec dépendance, à viabiliser d'une superficie d'environ 900 m².

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

BOUQUETOT



69 000 € (honoraires charge vendeur)

BOUQUETOT - Proche sortie autoroute A13 et A28. A vendre terrains à bâtir viabilisés très proche de BOURG ACHARD. Superficie de 788m² à 957 m². Assainissement individuel.

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

CANAPPEVILLE



65 000 € (honoraires charge vendeur)

Ce terrain à bâtir se situe sur la commune de Canappeville. Sa superficie est de 1339 m². Il est vendu non viabilisé et libre de constructeur. RÉF 27082-965176

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

ETREPAGNY



63 000 € (honoraires charge vendeur)

Terrain à bâtir clos d'une surface de 726 m² avec compteur à eau. Consultez nos tarifs : RÉF 943043

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

MARTOT



99 900 € (honoraires charge vendeur)

A MARTOT, au calme, accès via un chemin goudronné, terrain à bâtir de 613 m². Plat et viabilisé, largeur de façade : 20.26 m. RÉF 27063-946113

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

COURTONNE LES DEUX EGLISES



237 61 E
kWh/m² an kgCO2/m² an

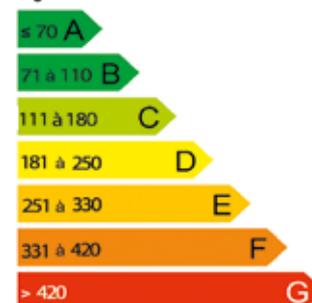
193 900 € 185 000 € + honoraires de négociation : 8 900 € soit 4,81 % charge acquéreur

Maison de bourg d'env 103m², compr : -RDC : cuisine aménagée et équipée, SDD, WC, salon, salle -1er étage : 1 chambre, 1 chambre parentale avec SDB, wc - 2ème étage : 2 chambres Jardin 316m² avec garage et bât compr bureau, cave, grenier Chauff gaz; Fenêtres PVC; tout à l'égout RÉF 27046-969567

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

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

Logement économe



Logement énergivore

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

BERNAY (27300)

SCP 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

SELARL Nadine MICHEL-PORCHER et Magalie VIEL

15 boulevard Dubus - BP 30802
Tél. 02 32 43 00 34 - Fax 02 32 44 03 26
magalie.viel@notaires.fr
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

BRIONNE (27800)

SCP 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

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

ETREPAGNY (27150)

SCP 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

Me Monique HUBERT-GRADIN

108 rue Georges Clémenceau
Tél. 02 32 55 71 68 - Fax 02 32 55 75 21
mgradin@hubert-gradin.com

GRAND BOURGTHEROULDE (27520)

SELARL AUBLÉ

675 rue de Brionne
Tél. 02 32 96 08 30 - Fax 02 35 87 88 96
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

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

MESNILS SUR ITON (27240)

SELARL OFFICE NOTARIAL DE MESNILS-SUR-ITON

Place de la Gare - BP 15
Tél. 02 32 34 50 08 - Fax 02 32 34 83 73
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

PONT AUDEMER (27500)

SAS Ingrid JEAMMET-JEZEQUEL et Dimitri LETHAIS

1 rue Sadi Carnot - - CS 50339
Tél. 02 32 41 08 86 - Fax 02 32 41 58 23
negociation.27065@notaires.fr

PONT DE L'ARCHE (27340)

Laurent PRIEUR et Capucine LESAULT

2 place Aristide Briand - BP 7
Tél. 02 32 98 90 09 - Fax 02 32 98 90 68
accueil.27063@notaires.fr

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



LOGEMENT

Le « bouclier loyer » au service du pouvoir d'achat des locataires

Dans la série de mesures pour la protection du pouvoir d'achat des Français, les loyers se voient mis à contribution avec la loi du 16 août 2022.

Pour lutter contre l'inflation, le « bouclier loyer » vise à limiter la hausse de l'IRL (indice de référence des loyers).

Pour les révisions intervenant du 3^e trimestre 2022 au 2^e trimestre 2023, la revalorisation ne peut excéder 3,5 % en métropole, de 2 % à 3,5 % en Corse et 2,5 % en Outre-mer.

Ainsi, les loyers ne pourront pas augmenter au-delà de ces pourcentages pendant l'application du « bouclier loyer », soit jusqu'au 30 juin 2023.

ASSURANCE EMPRUNTEUR

Depuis le 1^{er} septembre, pensez à négocier

Certes, la hausse des taux d'intérêt nous éloigne chaque jour de l'ère du crédit bon marché. Il nous reste donc à négocier l'assurance emprunteur... Depuis le 1^{er} septembre, la loi Lemoine permet de changer de contrat et de limiter la portée du questionnaire de santé.

Quelle marge de négociation pour s'assurer ?

Entrée en vigueur le 1^{er} septembre, la loi Lemoine autorise tout emprunteur à changer d'assurance à n'importe quel moment. Une disposition qui lui permet de résilier l'assurance groupe de sa banque et d'opter pour un assureur indivi-

duel aux tarifs généralement moins élevés.

Quel taux d'assurance espérer ?

Basée sur différents paramètres, l'âge de l'assuré, l'état de santé, le montant, la durée et le type de prêt, l'assurance emprunteur peut se situer au taux de 0,25 % pour de jeunes clients d'un assureur indépendant. À titre de référence, le taux généralement pratiqué dans le cadre d'un contrat groupe se situe autour de 0,35 % !

Quelles précautions prendre avant de changer ?

Le nouveau contrat doit offrir des garanties équivalentes à celles de

l'ancien. Notons que les assureurs apprécient aussi de consulter le questionnaire de santé de leurs clients pour leur réserver la meilleure proposition. Cependant, la loi Lemoine supprime ce document pour les prêts inférieurs à 200 000 €, ou à 400 000 € pour un couple, pour peu qu'il soit remboursé avant les 60 ans des contractants.

De quelle mesure profiter en cas de problème de santé ?

Belle avancée, la loi Lemoine réduit aussi le droit à l'oubli à 5 ans au lieu de 10 pour les anciens malades du cancer ou de l'hépatite C.



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

Une vingtaine de titres en France, version digitale, vous proposent une sélection d'annonces immobilières et les conseils des notaires.

#ENCHÈRES

Votre plateforme pour vendre votre bien selon un système d'enchères en ligne :

36h-immo.com

Avantages : le vendeur choisit son acquéreur et le notaire sécurise la transaction.

Ville de Brionne

LE LAND'ART en musique

Le Land'Art est une tendance de l'art contemporain utilisant des matériaux de la nature ou de récupération.

Ces œuvres sont éphémères.

La ville de Brionne organise un événement artistique depuis 7 années déjà.

Cette année, il est proposé de mêler la musique au land'art en créant des paysages sonores et devenant compositeur.

Il s'agit pour les habitants, les commerçants, associations et tout un chacun de confectionner des réalisations sonores ou évoquant la musique.

Venez les découvrir de juin à septembre, dans les jardins, les massifs, les différents espaces fleuris de la ville de Brionne.

www.ville-brionne.fr



TAUX DE CRÉDIT

Un été moins radieux !

La hausse des taux pendant l'été s'est poursuivie... Les banques préservent leur rentabilité sur les crédits accordés face à la baisse des volumes.

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 1,82 % en août 1,70 % en juillet
15 ans	1,57 %
20 ans	1,69 %
25 ans	1,96 %

IMMOBILIER

SORTEZ VOS ATOUTS ANTI-CRISE

De tout temps, l'immobilier a été considéré comme une valeur refuge, sûre et pérenne. Face à l'inflation que nous connaissons, cela paraît plus vrai que jamais. C'est un investissement à privilégier pour se loger, épargner, prospérer et profiter ! par Marie-Christine Ménoire

L'immobilier POUR Y VIVRE

Acheter sa résidence principale est un projet largement partagé par la majorité des Français. Si le statut de locataire est presque toujours un passage obligé lorsque l'on démarre dans la vie, cette situation devient vite « pesante » sur une longue période. Lorsque situations personnelle et professionnelle deviennent plus stables, on a envie d'avoir quelque chose à soi. Devenir propriétaire c'est la fin des loyers payés sans rien en contrepartie et la satisfaction d'investir sur le long terme. C'est se constituer un patrimoine qui prend de la valeur et pourra servir d'apport pour acheter plus grand ou investir. Même si les conditions d'octroi des prêts se sont durcies et si les taux amorcent une légère remontée, il est possible de devenir propriétaire avec un bon dossier et un apport d'au moins 10 % de la somme empruntée. Selon les priorités, les goûts ou les besoins de chacun, restera à choisir entre le neuf, l'ancien ou la construction. Sans oublier l'emplacement. Les professionnels ne cessent de le répéter. C'est essentiel de construire ou d'acheter dans un lieu qui correspond aux attentes de l'acquéreur (calme, proximité du travail, facilités pour se déplacer...), sans perdre de vue la perspective d'une éventuelle revente. Pour remporter ce challenge, il est indispensable de se rapprocher des professionnels de l'immobilier (et en priorité les notaires), qui connaissent parfaitement le marché local et les villes les plus attractives et dynamiques qui donneront plus de valeur au bien acquis.

L'immobilier POUR INVESTIR

Alors que l'inflation grignote peu à peu le pouvoir d'achat des Français, la pierre reste un placement de choix. En 2022, pour ceux qui souhaitent investir, le secteur de l'immobilier constitue plus que jamais un vivier d'opportunités, avec une bonne rentabilité à la clé. C'est aussi le seul secteur

où il est possible d'autofinancer son investissement. Les loyers perçus compensant le coût de l'acquisition. Enfin, depuis la crise sanitaire et les périodes de confinements, nombreux sont les citadins qui cherchent des biens plus grands, éloignés des grandes agglomérations, avec de belles surfaces intérieures. Encore faut-il qu'il y ait suffisamment d'offres de logements pour faire face à la demande locative. C'est un des objectifs du dispositif Pinel qui ambitionne de soutenir l'investissement locatif en construisant des logements dans les zones tendues. Sous certaines conditions, ce mécanisme de défiscalisation accorde aux propriétaires-bailleurs dans le neuf une réduction d'impôt dont le montant varie selon la durée d'engagement locatif. Jusqu'au 31 décembre 2024, le propriétaire peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, étalée sur 6, 9 ou 12 ans, s'élevant respectivement à 12, 18 ou 21 % du prix d'achat du logement.

Vous pouvez aussi espérer une bonne rentabilité en optant pour de l'ancien dans des villes moyennes. Les prix y sont encore abordables, la demande locative est au rendez-vous. Côté fiscalité, plusieurs dispositifs rendront cette opération encore plus intéressante. C'est le cas avec le dispositif Denormandie. Il incite les investisseurs à acheter des logements anciens en vue de les rénover pour les louer. Calqué sur le principe du Pinel, notamment en ce qui concerne les conditions, il donne droit à une réduction d'impôts de 12 à 21 % selon la durée d'engagement de location. Destiné à donner une seconde vie aux centres-villes souvent délaissés, le dispositif Denormandie s'applique dans les communes signataires de la convention «Cœur de villes» ou engagées dans des opérations de revitalisation du territoire.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit faire réaliser des travaux de rénovation représentant au moins 25 %

“ EN 2021,
LA FRANCE
COMPTAIT 3,7
MILLIONS DE
RÉSIDENCES
SECONDAIRES.
SOIT PRÈS DE
10 % DU PARC
IMMOBILIER ”



du coût total de l'opération. Et ils doivent permettre une amélioration de la consommation énergétique du logement d'au moins 20 % (30 % pour les logements individuels).

L'immobilier POUR SE RECONVERTIR

Changer ! Tel a été le leitmotiv de nombreux Français suite aux épisodes successifs de confinement. Pour beaucoup, cette pause obligée les a amenés à se poser de nombreuses questions et à envisager une reconversion professionnelle et un déménagement vers des contrées plus

verdoyantes. Alors pourquoi ne pas joindre «l'utile à l'agréable» en ouvrant un gîte ou une chambre d'hôtes ? Investir dans une activité d'hébergement de ce type nécessite un minimum de «préparation» avant de récolter le fruit de ses efforts. Emplacement, superficie du logement, aménagement, respect des formalités administratives et de la réglementation propres à ce type d'hébergement, étude de marché, calcul de la rentabilité, publicité... Rien ne doit être laissé au hasard. Mais le jeu en vaut la chandelle. Cette activité peut générer des revenus conséquents.

L'immobilier POUR SE DIVERTIR

La résidence secondaire. Quoi de mieux pour investir dans l'immobilier tout en profitant d'un lieu privilégié pour se ressourcer ! Et pourquoi pas générer des revenus le moment de la retraite venu, ou un capital si les propriétaires décident de changer d'air et de vendre. Là encore, il importe d'attacher un soin particulier au choix de l'emplacement. C'est un critère qui participe à la valorisation du bien dans le temps et à sa facilité de revente. Même s'il s'agit d'une maison de vacances, il faut privilégier les offres à proximité d'un bourg offrant assez de commodités. Les propriétaires devront aussi cibler les zones dans un rayon de moins de 2 heures de la résidence principale, sinon les trajets risquent de «gâcher» le plaisir procuré par une maison de vacances.

Attention aussi aux éventuels travaux. L'addition peut très vite dépasser le coût d'acquisition. S'ajoute la prise en compte de la taxe foncière qui, selon les régions, peut représenter une charge importante. Sans oublier les différents frais de fonctionnement (chauffage, eau, électricité, entretien extérieur...) qui viennent s'ajouter aux mensualités du crédit.

FISCALITÉ

Pour faire face aux frais et amortir l'investissement, les propriétaires d'une résidence secondaire peuvent envisager de la louer durant la saison estivale. Afin de diminuer l'impact fiscal des revenus de cette location, ils pourront opter pour le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP). Pour y prétendre, il ne faut pas que les revenus générés par cette activité excèdent 23 000 € par an ou qu'ils représentent 50 % des revenus globaux des propriétaires.



PASSEZ À L'ACTION AVEC L'OPÉRATION «COEUR DE VILLE»!

Lancé auprès de 222 collectivités, le plan national «Action Cœur de Ville» a pour ambition de relancer l'attractivité des villes moyennes en rénovant les logements et en redynamisant l'offre de commerces et de services.

Dans ce cadre, Action Logement accompagne les acquéreurs en finançant leurs opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles. Cet organisme mobilise 1,5 milliard d'euros pour aider les salariés et surtout les jeunes actifs à acquérir et réhabiliter des logements en centre-ville.

Cette aide, attribuée sous conditions, se traduit par un prêt pouvant financer les travaux à hauteur de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.



3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

ÊTRE PRÉVOYANT *en anticipant sa dépendance*

Préparer son avenir en prenant des dispositions pour que vos proches n'aient pas à le faire à votre place dans l'urgence est une sage décision. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous donne quelques conseils.

1 La signature d'une procuration peut-elle alléger le quotidien ?

«Donner procuration» permet d'être secondé dans son quotidien. Cette entraide se fait naturellement dans les familles. Elle repose sur la notion juridique de la « gestion d'affaire ». Il est tout de même préférable « d'officialiser la chose » en établissant une véritable procuration. On distingue deux sortes de procurations : La **procuration « spéciale »** va concerner une opération particulière (par exemple la vente d'un bien immobilier). Elle va donc prendre fin quand ledit acte aura été régularisé. La plus courante est aussi la procuration bancaire qui permet de seconder la personne pour la gestion financière de tous les jours.

La **procuration « générale »**, quant à elle, englobe la gestion de l'ensemble des biens du patrimoine de la personne, dans la limite des actes de gestion courante. Cela peut en effet être un bon outil quand une personne âgée donne une procuration générale à l'un de ses enfants, pour lui alléger son quotidien. Attention, cela peut aussi se transformer en une source de tensions familiales s'il y a plusieurs enfants ! La concertation de l'ensemble des membres de la famille est plus que conseillée et l'idéal est de faire appel à votre notaire pour sa rédaction.

ici c'est vous qui choisissez de vous organiser pour l'avenir. Ce mandat permet, en effet, d'anticiper votre éventuelle dépendance, en désignant un mandataire pour gérer votre vie quotidienne et celle de vos biens, le moment venu. Il s'agira d'une personne de confiance et non de quelqu'un désigné par le juge. Vous pouvez confier l'ensemble du mandat à un seul mandataire qui veillera à la fois à la protection de la personne et à celle du patrimoine. Vous pouvez aussi dissocier les deux aspects avec deux mandataires différents. Encore une fois, l'avantage du mandat notarié est de permettre au mandataire de faire des actes patrimoniaux, sans qu'il soit nécessaire de faire intervenir le juge (sauf exception).

2 Le mandat de protection future est-il une bonne option ?

Avec le mandat de protection future pour soi, on devance les éventuels problèmes à venir liés à la perte d'autonomie. Contrairement aux mesures de protection, plus ou moins contraignantes (sauvegarde de justice, tutelle ou curatelle), qui peuvent être décidées par le juge,

3 Quelles sont les aides possibles ?

Anticiper sa perte d'autonomie c'est aussi adapter son logement et sécuriser son habitation. Le but est de rester dans sa maison le plus longtemps possible. Quand on souhaite ainsi réaliser des travaux d'aménagement, comme l'installation d'un monte escalier ou d'une douche italienne par exemple, une demande de prise en charge auprès de l'ANAH peut être faite. Il existe également des aides financières. L'APA (allocation personne âgée) est la plus connue mais ce n'est pas la seule. Cette allocation est un coup de pouce financier pour payer les dépenses liées au maintien à domicile ou une partie des soins dispensés en EHPAD. Les nouvelles technologies peuvent également être intéressantes pour faire face à la perte d'autonomie. La téléassistance permet de sécuriser les seniors vivant seuls en créant une alerte en cas de chute par exemple.

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.

CRÉDITS

Comptez avec le taux de l'usure



Vous venez de souscrire un prêt immobilier ou un prêt à la consommation. À cette occasion, vous avez entendu parler de l'usure sans trop savoir à quoi cela correspond. Quelques petites explications s'imposent.

par Marie-Christine Ménoire

UNE MESURE DE PROTECTION

Le taux de l'usure correspond au taux maximum que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer à l'occasion d'un prêt. Cela s'applique aussi en cas de découvert de compte. Il s'établit en fonction des éléments constitutifs d'un prêt : taux de base du crédit, frais de dossier, coûts des assurances et des garanties... Fixé par la Banque de France à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant, ce plafond a pour objectif d'éviter les éventuels abus. Des taux d'intérêt trop élevés pouvant placer l'emprunteur dans une situation financière délicate ou le priver d'accès au crédit.

Son mode de calcul

En fait, il n'existe pas un mais plusieurs taux d'usure en fonction du type de prêt, de son montant et de sa durée. Pour fixer le taux d'usure en vigueur, la Banque de France se base sur les taux de crédit moyens pratiqués par les établissements bancaires. L'inflation joue un rôle important dans le calcul. Dans le contexte actuel où les taux d'emprunt remontent par un effet mécanique et automatique, le taux d'usure augmente dans les mêmes proportions.

Gare aux sanctions

L'établissement bancaire qui pratique un taux annuel effectif global

(TAEG) supérieur au taux de l'usure en vigueur est qualifié « d'usuraire ». Il commet un délit passible de 2 ans d'emprisonnement et/ou d'une amende de 300 000 € (article L341-50 du Code de la consommation).



TAUX D'USURE APPLICABLE AU 1^{ER} JUILLET 2022

Taux d'usure et crédits immobiliers supérieurs à 75 000 €

Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	2,60 %
Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 et 20 ans	2,60 %
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	2,57 %
Prêts à taux variable	2,45 %
Prêts relais	2,99 %

Taux d'usure et crédits à la consommation

Prêts d'un montant inférieur ou égal à 3 000 €	21,11 %
Prêts d'un montant supérieur à 3 000 € et inférieur ou égal à 6 000 €	9,87 %
Prêts d'un montant supérieur à 6 000 €	4,93 %

POUR CONSTRUIRE

Rien ne vaut un beau terrain à bâtir

Acheter un terrain pour faire construire est le projet d'une vie. Il doit donc être choisi avec la plus grande attention car après, il serait difficile de faire machine arrière. Avant de vous lancer, suivez nos conseils pour une recherche efficace.

par Stéphanie Swiklinski

faire construire une maison n'est pas un chantier de tout repos. Avant de poser le premier parpaing, il va falloir se mettre en quête de l'emplacement idéal pour que votre nouveau lieu de vie soit l'objet de toutes les satisfactions. Mais cette perle rare n'est pas si facile à dénicher.

PAS DE PRÉCIPITATION POUR NE RIEN REGRETTER

On dit toujours que « *patience est mère de sûreté* » ! C'est valable aussi quand on cherche à acquérir un terrain à bâtir.

Le terrain que vous choisirez doit vous ressembler et vous correspondre. Tout va dépendre de vos priorités actuelles mais aussi futures. Posez-vous les bonnes questions et projetez-vous dans quelques années. Pour aller plus

ÉTUDE DE SOL PARFOIS OBLIGATOIRE

Attention, la loi Elan rend l'étude de sol obligatoire lors de la vente d'un terrain situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (essentiellement les sols dits argileux).

loin dans votre réflexion, envisagez la revente de votre maison et mettez-vous à la place d'éventuels acquéreurs.

Ensuite, n'hésitez pas à revenir voir le terrain plusieurs fois, à différentes heures de la journée (pour voir l'ensoleillement et les éventuelles nuisances sonores par exemple, la semaine et le week-end (pour la circulation...)). On ne voit pas tout au premier coup d'œil.

Si possible, faites-vous accompagner lors de vos différentes visites. Deux avis valent mieux qu'un. Ne cédez pas au coup de cœur car tout ceci mérite de la réflexion.

UN EMPLACEMENT DE CHOIX POUR FAIRE SON NID

La situation géographique est capitale. La distance avec votre lieu de travail ou bien encore la proximité avec les grandes villes sont des données importantes à prendre en compte lorsque vous recherchez un terrain à bâtir. Éléments personnels et professionnels doivent « coller ». Par ailleurs, le choix de la commune est important, car il y aura des incidences sur votre quotidien : y a-t-il des commerces à proximité, des écoles ? Cela aura aussi un impact sur le montant de la future taxe foncière et ce n'est pas à négliger.

Les transports en commun sont très souvent un bénéfice de temps et d'argent.

Si vous habitez dans la campagne ou que vous effectuez des petits trajets, les bus seront des alliés incontournables dans votre quotidien, à condition que le « coin » où vous habitez soit desservi... La présence



de transports scolaires est aussi un élément qui peut faire pencher la balance lors de votre choix.

Le télétravail s'étant développé depuis la crise sanitaire, penchez-vous sur la question de la couverture du réseau en amont pour vos smartphones et de l'ADSL ou la fibre pour les box internet et la télévision. Cette recherche pourrait vous éviter quelques crises de nerf pour votre travail à la maison et le désespoir de vos ados qui ne « captent rien » avec leurs portables !

ET L'URBANISME DANS TOUT ÇA ?

Si vous êtes tenté par un terrain que vous avez trouvé lors de votre prospection et qu'il n'est pas en lotissement, la première question à se poser est : « est-ce que le terrain est bien constructible ? ». Ensuite, renseignez-vous sur les éventuels projets qui risquent de voir le jour dans votre futur quartier.

Avouez que ce serait dommage de choisir un terrain pour son calme et sa vue dégagée et que quelques années plus tard, au fond de votre jardin, s'élève une grande surface ou qu'une route fréquentée passe à proximité.

Pour cela, il suffit de faire un détour par la mairie pour prendre connaissance des documents d'urbanisme et des projets qui sont dans les « cartons ».

Et tant que vous êtes à la mairie, profitez-en pour consulter les règles qui s'imposeront à votre future construction (distances par rapport aux limites du terrain, hauteur maximum de la construction, style architectural, couleurs des toitures et façades...

LOTISSEMENT OU TERRAIN ISOLÉ ? TELLE EST LA QUESTION

La recherche n'est alors pas la même et les contraintes seront différentes si vous achetez un lot dans un lotissement ou un terrain dans un secteur dit diffus. L'achat dans un lotissement est la solution tout confort. Vous serez assuré que votre futur terrain est :

- **constructible**. Le lotisseur aura demandé préalablement un certificat d'urbanisme à la mairie, qui lui confirmera le caractère constructible de la parcelle, les différentes normes architecturales à respecter, les règles de densité de construction par rapport à la surface et

les autres contraintes d'aménagement ;
- **viabilisé**. Il sera raccordable aux voiries et aux différents réseaux ;

- **borné**. Le terrain que vous allez acheter aura été préalablement délimité par un géomètre expert, par la pose de bornes. Ce bornage permettra de vous rassurer pour l'avenir. Personne ne pourra venir contester les limites de votre terrain !

En contrepartie, vous devrez respecter un cahier des charges et le règlement du lotissement qui encadrera la construction.

Si vous optez pour un terrain isolé, vous serez un peu plus libre de construire à votre goût (dans les limites des règles d'urbanisme locales) mais vous n'aurez pas tous les avantages du lotissement. C'est vous qui devrez mener toutes les démarches (bornage, constructibilité du terrain...).

BORNER SON TERRAIN

Tout propriétaire est en droit d'exiger le bornage de sa parcelle afin de délimiter sa propriété par rapport aux propriétés voisines attenantes (art. 646 du Code civil). Cette délimitation se fait généralement à l'amiable. Il suffit de s'adresser à un géomètre qui dressera un procès-verbal de bornage signé par toutes les parties concernées.

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

DENIS GUILLOPE

Depuis 1992, 30 ans de qualité !



FENÊTRES
PVC-ALU

VOLETS ROULANTS
BATTANTS

PORTAILS
MOTORISÉS

PORTES
DE GARAGE

STORES



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



• **MAGASIN EXPO : 19 rue de la Ravine - LOUVIERS** •

Tous les jours de 9h à 12h30 et de 14h à 18h30 - Fermé le mercredi (magasin seulement), le samedi après midi et le dimanche

02 32 50 47 61

contact@guillope.fr
www.guillope-fenetres.fr

