

NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

COUPLE ET IMMOBILIER

Novembre 2022 - N° 398

BÂTIR SON AVENIR À DEUX

DÉCROCHER UN CRÉDIT IMMOBILIER Ce n'est pas mission impossible

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE Changer de régime matrimonial

27



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)

SAS 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 LETHIAIS

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.cacheux@notaires.fr



SOMMAIRE

13



IMPRIMÉ
sur du papier
100% recyclé

ÉDITO

DE NOUVELLES SOURCES D'ÉNERGIE !

Le contexte actuel, tant sur le plan climatique qu'énergétique, nous conduit forcément à prendre la mesure des événements pour faire évoluer nos comportements.

Les économies d'énergie figurent au rang des prises de conscience collectives. Si elles vont se traduire par quelques efforts pour réduire nos besoins en chauffage et électricité, nous pouvons d'emblée nous réjouir qu'elles vont aussi servir à lutter contre le réchauffement climatique.

Cette modération de notre consommation s'inscrit dans la bonne direction, mais elle ne doit pas nous inciter à l'inaction. Le fatalisme ne saurait nous permettre de faire face aux difficultés économiques et géopolitiques qui nous affectent..

Au contraire, nous devons voir l'avenir avec optimisme pour trouver de nouveaux gisements de richesse naturelle que renferme la PIERRE...

En effet, l'achat d'un bien immobilier permet de se loger à moindres frais à long terme en comparaison avec une location.

Un investissement locatif génère une rentabilité bien appréciable pour compléter ses revenus.

Une vente en viager donne l'opportunité de rester durablement dans son logement dans de bonnes conditions.

Une négociation avec la plateforme « 36 heures immo » permet de vendre son bien sur appels d'offres en ligne, comme pour des enchères, et d'obtenir le meilleur prix de marché.

La preuve en est que nous pouvons trouver de l'énergie pour alimenter de beaux projets !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartements	4
Maisons	4
Terrains à bâtir	7

TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER 8

FLASH INFO 9

DOSSIER

Couple et immobilier : bâtir son avenir à deux	10
--	----

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE

Changer de régime matrimonial	12
-------------------------------	----

MON PROJET

Décrocher un crédit immobilier	13
--------------------------------	----

IMMO VERT

L'hiver, ça se prépare !	14
--------------------------	----

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 **21 novembre 2022**



BERNAY

374 12 F
kWh/m² an kgCO2/m² an

78 750 € 75 000 €
+ honoraires de négociation : 3 750 € soit 5 % charge acquéreur

Appartement à vendre Bernay dans l'Eure (27), Centre Ville-Dans résidence- Au 1er étage : appartement F2 en duplex d'une surface de 41.99 m² comprenant : entrée, wc, séjour, cuisine, salle d'eau. A l'étage : mezzanine, une chambre et cabinet de toilettes. Chauffage électrique-Cave et place de parking. Copropriété 868 € de charges annuelles. RÉF 20N54

SCP LEBEAUT et LECA
02 32 47 51 00
scp.lebeaut-leca@notaires.fr

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

BROGLIE



400 12 F
kWh/m² an kgCO2/m² an

53 500 € 50 000 € + honoraires de négociation : 3 500 € soit 7 % charge acquéreur

Maison d'env 30m² compr : Cuisine, séjour, une pièce à usage de chambre, salle de douche avec WC. Grenier aménageable au-dessus. Fenêtres bois double, chauff élec, tout à l'égoût. Jardin clos de 157m² édifié d'un bâtiment à usage d'atelier. RÉF 27046-967168

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

LOUVIERS



674 39 G
kWh/m² an kgCO2/m² an

58 000 € (honoraires charge vendeur)

Au centre ville de Louviers. Cet appartement se compose d'une entrée, un séjour avec balcon, une cuisine et une salle de bain. Une cave. Cette résidence de 32 appartements est gérée par un syndic professionnel. Le coût annuel pour cet appartement est de 914 euros. RÉF 27082-974593

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

AUTHOU



253 55 E
kWh/m² an kgCO2/m² an

144 028 € (honoraires charge vendeur)

Maison compt cuisine équipée et aménagée, séjour avec cheminée à l'âtre, deux grandes chambres, sdb, WC. Grenier partiel isolé par escalier extérieur. Double garage et atelier (env. 50 m²) Pas de travaux Chauffage gaz bonbonne Fenêtres PVC double vitrage Fosse septique RÉF 27074-972426

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

BERNAY



221 7 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

257 250 € 245 000 € + honoraires de négociation : 12 250 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Bernay dans l'Eure (27), Quartier Résidentiel-Au Calme-Proche du Centre Ville Maison de construction traditionnelle comprenant : séjour/salon avec poêle à bois, cuisine aménagée et équipée, bureau, chambre, salle de bains avec wc. -a l'étage : 3 chambres et salle d'eau avec wc. Chauffage électrique. Garage attenant. Terrasse-Bücher.Terrain clos de 552 m². RÉF 20B50

SCP LEBEAUT et LECA - 02 32 47 51 00
scp.lebeaut-leca@notaires.fr

BEUZEVILLE



264 8 E
kWh/m² an kgCO2/m² an

310 500 € 300 000 € + honoraires de négociation : 10 500 € soit 3,50 % charge acquéreur

longère entièrement refaite comprenant: véranda chauffée, cuisine ouverte sur séjour-salon, chambre, salle de bains, wc, cave. à l'étage: couloir desservant 3 chambres et un wc.garage, dépendances, jardin RÉF 27069-951048

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

BRIONNE



603 17 G
kWh/m² an kgCO2/m² an

95 820 € (honoraires charge vendeur)

Maison à rénover comprenant : au rdc : entrée sur séjour avec cuisine ouverte, au 1er étage : une salle de douche avec WC, palier, une chambre et une autre pièce, 2ème étage : un palier, deux pièces. Cheminée - Pas de système de chauffage 2 garages Tout à l'égoût Terrain 367 m² RÉF 27074-962944

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

ETREPAGNY



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

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

LE NEUBOURG



232 kWh/m².an 50 kgCO2/m².an **E**

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

Maison LE NEUBOURG quartier calme comprenant : cuisine, salle salon de 25 m², wc, SSB, 2 chambres. A l'étage : une chambre d'appoint. Chauffage au gaz. Menuiseries en simple vitrage. Sous-sol complet. Terrain clos de 788 m². TRAVAUX : Isolation à parfaire, menuiseries, actualisation SDB. RÉF 27061-937805

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

LOUVIERS



239 kWh/m².an 52 kgCO2/m².an **E**

165 000 € 158 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,43 % charge acquéreur

A Louviers, au fond d'une impasse, maison avec garage et jardin. Au RDC, cuisine, arrière cuisine, séjour, vaste entrée avec rangement, WC. A l'étage, 3 belles chambres dont une avec lavabo. calme, double vitrage PVC, chaudière gaz, garage + atelier, RÉF 27063-957854

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

ETREPAGNY



386 kWh/m².an 82 kgCO2/m².an **F**

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 kWh/m².an 83 kgCO2/m².an **F**

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

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

LOUVIERS



249 kWh/m².an 7 kgCO2/m².an **D**

210 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison sur sous-sol se situe à proximité du centre ville de Louviers. Elle se compose d'une entrée, une cuisine AE, un séjour avec cheminée, une chambre et une sdb. A l'étage, un palier desservant deux chambres, un dressing et une sdd. Terrain clos et arboré de 500 m². RÉF 27082-972062

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

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



IGOVILLE



318 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

242 500 € à 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



NASSANDRES SUR RISLE



215 kWh/m² an 6 kgCO2/m² an **D**

187 000 € à 175 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 6,86 % charge acquéreur

Axe BERNAY - EVREUX, Maison de plain-pied mitoyenne d'un côté par le garage comprenant : entrée dans séjour avec poêle à granulés ouvert sur cuisine aménagée et équipée (four, plaque gaz, hotte, lave-vaisselle), deux chambres avec dressing, une petite chambre ou bureau, salle de bains avec double vasques, WC avec lave-mains. Chauffage électrique. Garage attenant. Un cabanon. Assainissement au tout à l'égout. Le tout sur un terrain clos et arboré de 716 m². Réf 27049-759

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

IGOVILLE



141 kWh/m² an 28 kgCO2/m² an **C**

289 000 € à 280 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 3,21 % charge acquéreur

A IGOVILLE, Maison 4 chambres. Au RDC, garage, chaufferie / arrière cuisine, cuisine ouverte sur séjour, 3 chambres et salle de bains. A l'étage, une veste suite parentale de 35 m² (plus de 50 m² au sol), avec dressing et salle de douche / WC. Jardin et garage. Les plus : profitez d'une excellent DPE, velux et stores motorisés neufs, système électrique neuf, plomberie neuve, cuisine A/E neuve, portail motorisé neuf, VMC neuve, isolation des combles neuve, domotique ... référence : 27063-971296; type de bien : Maison; DPE Conso Energ. C; DPE Emissions CO2 C; 280 800 € Honoraires 4.00 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur (Prix 270 000 € 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 27063-971296

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



NASSANDRES SUR RISLE



286 kWh/m² an 65 kgCO2/m² an **E**

251 100 € à 240 000 € + honoraires de négociation : 11 100 € soit 4,62 % charge acquéreur

Maison d'env 152 m² compr RDC: entrée, cuisine amé et équi, séjour avec insert, véranda, 1 chambre, SDD, wc Etage: couloir, SDB wc, 3 chbres, dressing, bureau Sous-sol: double garage, atelier, buanderie et chaufferie. Fenêtres PVC double, chauffage, tout à l'égout Jardin 750m² Réf 27046-963983

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

LA NEUVE GRANGE



245 kWh/m² an 8 kgCO2/m² an **D**

145 650 € à 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

SAS 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 € à 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

LYONS LA FORET



240 kWh/m² an 7 kgCO2/m² an **D**

168 000 € à 160 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison de plain-pied de construction Phénix située au calme à Rosay-sur-Lieure, une jolie commune à 5 minutes de Lyons-la-Forêt. Elle est composée d'une entrée, une cuisine séparée meublée, un séjour à double entrée avec balcon, trois chambres, une salle de bains, un WC. Sous-sol total dont garage. Joli jardin légèrement en pente sans vis-à-vis à l'arrière. Chauffage au fioul. Assainissement individuel. Fenêtres PVC double vitrage de très bonne qualité avec volets roulants électriques de moins de 10 ans. Quelques travaux de mise aux normes et aux goûts sont à prévoir. Parfait pour une petite famille, résidence principale ou secondaire.. Réf 27032-2022-25

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



PONT DE L'ARCHE



240 kWh/m² an 7 kgCO2/m² an **D**

192 000 € à 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



188 kWh/m² an 40 kgCO2/m² an **D**

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



250 kWh/m² an 57 kgCO2/m² an **E**

168 000 € (honoraires charge vendeur)

Pavillon de plain-pied composé : couloir avec placards, séjour-salon, cuisine semi-aménagée, trois chambres, salle d'eau avec douche, wc. Garage accolé avec petite partie grenier. Le tout édifié sur un agréable jardin de 871m². Chauffage central au fioul. Consultez nos tarifs : RÉF 973840

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



366 kWh/m² an 91 kgCO2/m² an **F**

166 500 € 160 000 € + honoraires de négociation : 6 500 € soit 4,06 % charge acquéreur

A Romilly sur Andelle, au calme, à rénover. Maison de plain-pied composée d'une entrée, un séjour de 26 m² deux chambres et salle de bains. Travaux à prévoir. Les plus : garage et dépendance, véranda ancienne et belle parcelle de terrain de 780 m². Possibilité d'ouvrir la cuisine sur le séjour. RÉF 27063-964164

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



349 kWh/m² an 109 kgCO2/m² an **G**

158 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison sur sous-sol se situe à Saint Etienne du Vauvray, village avec école et proche de toutes les commodités. Elle se compose d'une entrée, une cuisine, un séjour, une salle de bain et deux chambres. Le tout sur un terrain clos et arboré de 731 m². RÉF 27082-972991

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



351 kWh/m² an 73 kgCO2/m² an **F**

137 740 € (honoraires charge vendeur)

Un pavillon d'habitation construit en béton et couverts en tuiles, sur sous sol divisé en garage, chaufferie, cave, bureau et comprenant : Au rdc : entrée, cuisine, salle à manger-salon avec cheminée, salle de bains, WC et trois chambres. Grenier Terrain paysagé. RÉF 27074-917819

Me S. MORIN-PIOCELLE
02 32 55 70 82
sandra.morin@notaires.fr



158 kWh/m² an 4 kgCO2/m² an **C**

285 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison située à Surville se compose d'une cuisine aménagée ouverte sur un grand séjour, une chambre et une salle de douche. A l'étage, un palier desservant quatre chambres et une sdb. Elle dispose d'une terrasse et d'un grand garage. Terrain clos et arboré de 1020 m². RÉF 27082-973764

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



305 kWh/m² an 9 kgCO2/m² an **E**

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

Maison à rénover : salle salon, cuisine. A l'étage : 2 chambres en enfilade, salle de bain et wc. Chauffage électrique. Menuiseries en pvc. Terrain 2 553 m² avec une remise. TRAVAUX : Isolation à parfaire, mise aux normes électrique et assainissement. RÉF 27061-915197

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



248 kWh/m² an 7 kgCO2/m² an **D**

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



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



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

NOTAIRES

Professionnels de l'habitat, de l'immobilier et autres...

Vous souhaitez qu'on parle de vous ?

- dans un article,
- une interview,
- un publiereportage



Appelez **Joanna Kluck** au **05 55 73 80 55**

jkluck@immonot.com

LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

by Immonot

L'immobilier fait de la résistance !

Avec quelques menaces qui viennent assombrir l'avenir, crises énergétiques et géopolitiques en première ligne, les acquéreurs se réfugient dans la pierre pour construire l'avenir. À juste raison selon les notaires correspondants de la Tendence immonot qui constatent que l'immobilier tient le choc dans le contexte actuel.



Avec l'accumulation des mauvaises nouvelles, tant au niveau climatique qu'au niveau économique, on s'attendait à une fin d'été en berne et une rentrée difficile. Et pourtant, à lire les commentaires des notaires, on ne peut pas dire

ACTIVITÉ • Baisse de cadence !

que la chute d'activité ait été très importante pendant cette période estivale, ni que les acquéreurs commencent à manquer fortement. Si seule une moitié des correspondants ont observé une réduction de leur activité cet été, plus des trois-quarts estiment que cette baisse va se poursuivre cet automne. En effet, le nombre de transactions s'érode lentement. Alors qu'il culminait à 1,20 million fin décembre 2021, il n'est plus qu'à 1,15 fin juin et ne devrait pas dépasser le million en fin d'année.

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois



Au niveau des prix observés durant ces deux mois d'été, il y a un parfait équilibre entre augmentation et baisse, soit 16%, les deux-tiers de nos correspondants ayant jugé de leur stabilité.

PRIX • Atterrissage en douceur

Citons Anaïs FABRE à Bordeaux : « les prix eux ne se sont pas calmés, on constate une hausse sur les maisons dites "classiques", T4 avec jardin et garage. » Cependant les prévisions à deux mois semblent pessimistes : 49 % des participants au panel penchent, en effet, pour une baisse des prix, 45 % pour leur stabilité et seulement 6 % pour leur augmentation. Pour les terrains, ces chiffres sont respectivement de 33 %, 58 % et 8 % et pour les commerces de 54 %, 44 % et 2 %.

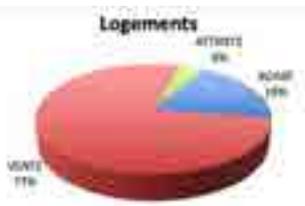
Prévisions sur l'évolution des prix dans les 2 mois



CONSEIL DES NOTAIRES Priorité à la vente

Les conseils prodigués par les notaires suivent, pour les logements, cette tendance un peu désenchantée.

La proportion des partisans de la vente en premier remonte de 62 % à 77 %, ceux conseillant de profiter des conditions actuelles pour acheter s'établissant à 19 %.



Peu de changement au niveau des terrains à bâtir, l'équilibre se faisant entre partisans de la vente et ceux de l'achat ou de l'attente.

Le problème est celui de l'inflation causée en grande partie par l'envolée des prix de l'énergie. Le nouveau bouclier tarifaire permettra de limiter cette hausse à 15 %. Si les prix s'assagissent dans un délai raisonnable, nous pourrions en ressortir avec une compétitivité renforcée.

QUEL BUDGET POUR ACHETER ?

Prix médian de mise en vente d'une maison



180 000 €

Prix de mise en vente sur immonot*



Évolution sur 3 mois à fin juillet 2022 : **+ 3,97 %** ↑

Prix/m² médian de mise en vente d'un appartement



2 600 €/M²

Prix de mise en vente sur immonot*



Évolution sur 3 mois à fin juillet 2022 : **+ 2,06 %** ↑

Enquête réalisée en septembre 2022 auprès d'un panel de notaires et négociateurs répartis sur toute la France.

*Source : Indicateur immonot au 22/09/22

ZONE À RISQUES



Une alerte sur votre téléphone mobile

Le ministère de l'Intérieur a développé le dispositif FR-Alert. Grâce à la géolocalisation, il permet d'avertir en temps réel toute personne présente sur une zone à risque majeur ou danger imminent (tempête, incendie, acte de terrorisme, épidémie, pollution ou accident biologique, chimique ou industriel...). La notification, accompagnée d'une alerte sonore et d'une vibration, comporte les informations permettant de connaître :

- la nature de l'évènement en cours ou imminent et donc du danger qu'il représente ou qu'il est susceptible de représenter ;
- le lieu ou la zone géographique où ce danger se manifeste ou est susceptible de se manifester ;
- des consignes et conseils d'actions de mise en sécurité pour se protéger face à ce danger (mise à l'abri, évacuation...);
- le cas échéant, un lien vers un site internet officiel pour disposer d'informations complémentaires.

Il n'est pas nécessaire de s'inscrire au préalable pour recevoir les alertes, peu importe l'endroit dans lequel vous vous trouvez et le téléphone portable que vous utilisez.



Taux d'usure pour un emprunt de 20 ans et plus depuis le 1^{er} octobre. Il est de 3,03 % pour ceux de moins de 20 ans.



PUB

Fin du démarchage à partir d'un 06 ou 07

L'Arcep, l'Autorité de régulation des communications électroniques, a annoncé que l'utilisation de numéros commençant par 06 ou 07 par les démarcheurs

téléphoniques serait interdite à partir de 2023. Ceux-ci devront utiliser des numéros «réservés» commençant par 09 (de 09 37 à 09 39 plus précisément).

ENVIRONNEMENT

Les Français se sentent concernés

Selon une enquête du ministère chargé de l'Environnement sur les pratiques environnementales en 2021, il s'avère que plus de 70 % des Français pensent qu'il faut s'impliquer individuellement pour protéger l'environnement.

Pour les personnes interrogées, cela passe principalement par la lutte contre le gaspillage et l'achat de produits fabriqués localement. La réduction et le tri des déchets ménagers sont aussi des actions individuelles plébiscitées par les Français.

MA PRIME RÉNOV'

Changements en vue

Entre sa création en 2020 et février 2022, 1 million de dossiers MaPrimeRénov' ont été déposés, dont 870 935 dossiers engagés, avec 2,9 milliards d'euros de primes pour 9,3 milliards d'euros de travaux. Face à cet engouement,

les pouvoirs publics envisagent des aménagements pour rendre cette aide à la rénovation encore plus efficace. Tout d'abord, le gouvernement devrait faire passer l'enveloppe consacrée à ce dispositif de 2 milliards d'euros

en 2022 à 2,6 milliards d'euros. Ensuite, il envisage de privilégier l'octroi de MaPrime Rénov' aux projets de rénovations globales plutôt qu'aux chantiers ciblés et aux ménages les plus précaires. À suivre...

COUPLE ET IMMOBILIER

BÂTIR SON AVENIR À DEUX

Vous avez des projets plein la tête : vous marier, acheter un bien immobilier... En fonction de votre situation personnelle et patrimoniale, votre notaire vous aidera à faire les bons choix pour bâtir votre avenir sur de solides fondations.

Par Stéphanie Swiklinski

“
*Votre notaire
 vous conseillera
 sur les bonnes dé-
 cisions à prendre*
 ”

Vivre à deux, que l'on soit marié, pacsé ou en union libre, ce n'est pas seulement l'union de deux personnes mais aussi de deux patrimoines. Pour ceux qui n'auraient pas encore investi, c'est l'occasion de passer le cap. Trouvez la bonne formule avec votre notaire.

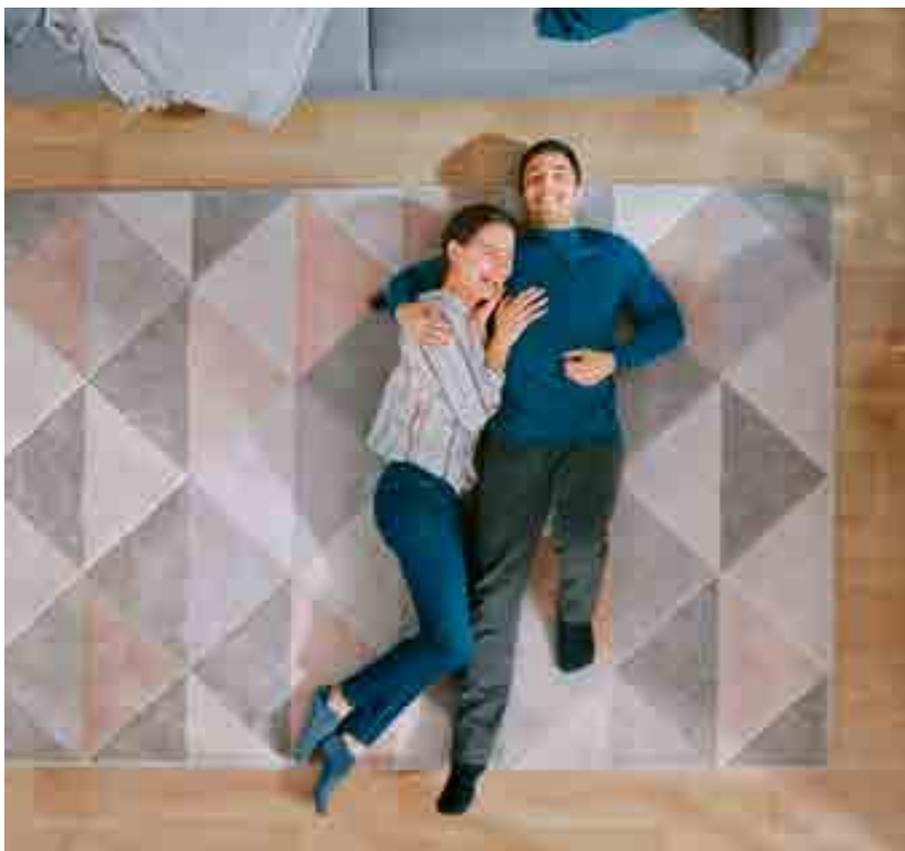
POUR CEUX QUI NE VEULENT PAS ATTENDRE

ACHETER EN INDIVISION

À la signature de l'acte d'achat, chacun devient propriétaire du bien immobilier, proportionnellement à son apport financier (30/70, 50/50...). Attention, il doit s'agir de la participation financière réelle de chacun ! Si vous indiquez dans l'acte un financement qui ne correspond pas à la réalité (un seul rembourse la totalité du prêt par exemple), vous pourriez parfaitement faire l'objet d'un redressement fiscal. La répartition tient donc compte, non seulement des apports personnels de chacun, mais également des participations au remboursement des prêts. Si rien n'est indiqué, le bien immobilier est réputé appartenir à chacun pour moitié. Toute modification ultérieure dans les proportions est assimilée à une vente ou une donation et taxée comme telle.

À prévoir : Pour rembourser le crédit, les banques préconisent d'ouvrir un compte commun qui ne servira qu'à ça. En cas de séparation, ce sera plus facile de retracer l'historique des remboursements de chacun. Il est judicieux de prévoir aussi dans l'acte d'acquisition du bien, «une clause d'attribution préférentielle». Ainsi, en cas de décès de l'un, l'autre est prioritaire pour racheter aux héritiers la part d'indivision du défunt. Si vous êtes mariés : c'est prévu automatiquement. Dans le cas contraire, cela doit faire l'objet d'une clause spécifique. Un bémol ! Le Code civil nous dit que «nul n'est contraint de rester dans l'indivision». En cas de désaccord, l'un des indivisaires peut demander à tout moment le partage judiciaire au juge.

Et en cas de décès ? Quand on est pacsé, le partenaire n'est pas héritier de l'autre. Il faut donc rédiger un testament pour que le partenaire survivant hérite de la part de l'autre dans le bien immobilier, sans avoir à payer d'impôt. Votre notaire peut vous conseiller pour la rédaction de ce testa-



ment. Quand on est concubin, on n'hérite pas l'un de l'autre. Pire ! On est considéré par la loi comme étranger l'un pour l'autre. En cas de décès, le survivant n'hérite donc pas de la part de son conjoint. Elle se transmet à ses héritiers. On se retrouve de ce fait en indivision pour une partie du bien avec les héritiers de l'autre (ses parents, frères et soeurs, enfants...). Pas simple à gérer !

DEVENEZ ASSOCIÉS EN CRÉANT UNE SCI

Vous pouvez aussi constituer une société civile immobilière qui achètera directement le bien immobilier, grâce à l'argent apporté par les deux associés. La rédaction des statuts est un point important. Votre notaire, lors de la création de la SCI, vous conseillera pour la rédaction des règles de fonctionnement et le choix du gérant. Ici, c'est la société qui est propriétaire de l'immeuble et le capital se divise en parts sociales. Vous pouvez donc à votre guise vendre, acheter ou donner vos parts. L'avantage de la SCI est qu'elle évite les risques de blocage pouvant survenir avec l'indivision.

À prévoir : Pour des concubins, une fois la SCI constituée pour l'achat d'un logement commun, dans laquelle chacun détient 50 % des parts, réaliser un démembrement croisé des parts sociales peut être une bonne solution. Avec ce mécanisme, les deux associés échangent l'usufruit de leurs parts c'est-à-dire que chacun reçoit l'usufruit des parts dont la nue-propriété est détenue par l'autre.

Et en cas de décès ? Lors du décès de l'un des deux concubins, le survivant a automatiquement et sans payer de droits de succession, la pleine propriété de la moitié des parts de la SCI et l'usufruit sur l'autre moitié. Ayant l'usufruit de la totalité des parts (la jouissance du bien), il peut rester dans la maison ou l'appartement sa vie durant, sans se soucier d'être « mis » à la porte. Le démembrement croisé peut être appliqué également pour des partenaires pacsés. Il n'y a pas un grand intérêt pour la fiscalité car les partenaires pacsés sont exonérés de droits de succession.

POUR CEUX QUI ONT TOUT PLANIFIÉ

Vous faites peut-être partie des personnes qui choisissent de faire les choses « dans l'ordre ». D'abord on se marie, ensuite on achète ou on fait construire. Le statut du bien immobilier acheté pendant votre mariage va surtout dépendre du régime matrimonial choisi.

Et ça, on le prévoit avant de se marier en allant chez son notaire pour se faire conseiller.

ACHETER À DEUX EN ÉTANT MARIÉS

Immobilier et régimes matrimoniaux sont étroitement liés. Le statut du bien acquis va donc changer en fonction du régime adopté.

- **Sous le régime légal**, chacun est réputé être propriétaire pour moitié du bien acheté après le mariage. Si une part du financement provient d'une donation ou d'une succession recueillie par l'un des époux, le notaire vous conseillera de le mentionner dans l'acte d'achat. En cas de séparation, l'époux qui aura financé l'achat par ce biais obtiendra un « dédommagement » appelé une récompense.
- **Sous le régime de la séparation de biens**, tous les biens acquis avant et après le mariage restent personnels à chacun des époux. L'immeuble est la propriété exclusive de celui qui l'a financé. Dans ce cas, il est fortement conseillé d'acheter en indivision avec des fonds provenant des deux époux. Ils seront alors propriétaires à hauteur de leur investissement.
- **Sous le régime de la communauté universelle**, vous êtes tous les deux propriétaires à parts égales du logement, même s'il a été acquis par un seul d'entre vous.
- **Sous le régime de la participation aux acquêts**, le fonctionnement est identique à celui de la séparation de biens. En cas de rupture, chaque époux a vocation à recevoir la moitié des acquêts de l'autre, c'est-à-dire la moitié de son enrichissement durant le mariage.

À prévoir : Conçu pour le cas général, le régime légal trouve ses limites dès que se présente une situation familiale ou patrimoniale particulière. Ainsi, lorsqu'un des époux exerce une profession indépendante entraînant des risques financiers (profession libérale, commerçant...), votre notaire vous conseillera d'adopter plutôt un régime séparatiste par exemple. Le contrat de mariage se signe chez le notaire avant le mariage. Il est cependant possible de changer de régime matrimonial au cours du mariage, à certaines conditions.

ACHETER SEUL EN ÉTANT MARIÉS

Sous le régime de la séparation de biens, un époux qui souhaite acquérir un bien immobilier seul en a parfaitement le droit. Pour ce faire, il lui suffit de financer entièrement le logement avec des fonds propres. L'acte notarié sera, dans ce cas, signé par lui seul.

Quand on est marié sous le régime légal, il est également possible d'acheter un bien seul, à condition de le financer entièrement ou majoritairement avec de l'argent lui appartenant en propre.!

LE JEU DES RÉCOMPENSES

Une indemnité peut être due lors de la dissolution du régime matrimonial, quand le patrimoine propre d'un époux s'est enrichi au détriment de la communauté ou quand la communauté s'est enrichie au détriment du patrimoine propre d'un époux.



En finançant son projet à 2, on augmente la capacité d'emprunt





3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

CHANGER DE RÉGIME MATRIMONIAL *Une histoire de famille*

Vous l'aurez sans doute remarqué, la vie n'est pas un long fleuve tranquille. Entre enfants de précédentes unions ou changement total de profession, il peut être judicieux de changer de régime matrimonial. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous explique pourquoi.

1 Qu'est-ce qui peut inciter les époux à changer de régime matrimonial ?

Les raisons qui poussent les couples à changer de régime matrimonial sont multiples. En effet, le régime matrimonial choisi au départ peut devenir inadapté au cours de la vie. Pour certains, un simple aménagement sera la solution. Pour d'autres, il faudra carrément changer de régime matrimonial et passer d'un régime communautaire à un régime séparatiste ou inversement. Le changement le plus fréquent est le passage à une communauté universelle. Cela concerne essentiellement les couples âgés. Le conjoint fait dans ce cas l'objet d'une protection optimale. Avec une communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, les enfants du couple n'hériteront qu'au second décès.

Autre cas de figure : votre situation professionnelle change et vous avez décidé de créer votre entreprise. Adopter un régime séparatiste est dans ce cas conseillé. Cela permet de protéger le conjoint et le patrimoine de la famille.

Le coût engendré par ce changement pourra stopper votre élan. Il faut d'abord liquider la communauté pour pouvoir adopter la séparation de biens. Selon l'importance du patrimoine, «l'ardoise peut être salée». Faites chiffrer ce changement de régime par votre notaire.

2 Quelles sont les conditions pour pouvoir le faire ?

Depuis la loi du 23 mars 2019, il n'y a plus à attendre deux ans de mariage avant de pouvoir changer de régime matrimonial. Cela permet de s'adapter avec plus de souplesse en

cas de changement personnel ou professionnel. Certaines conditions particulières doivent cependant être réunies. Le consentement des époux est évidemment requis. Ils doivent être d'accord tous les deux. L'initiative du changement ne doit donc pas être le fait d'un seul. Il est également impératif d'avoir recours à un notaire, dès le départ, à la fois pour vous conseiller sur l'opportunité du changement d'un point de vue patrimonial et pour vérifier que l'intérêt de la famille est respecté. Le notaire doit aussi informer les enfants majeurs du couple et les créanciers qui disposent d'un droit d'opposition à ce changement. Une fois ces vérifications faites, il va pouvoir rédiger son acte.

3 Quelle est la procédure à suivre ?

Tout changement de régime matrimonial se réalise par acte notarié. Ce dernier contiendra la liquidation du régime antérieur, s'il s'agit de passer de la communauté de biens réduite aux acquêts, par exemple, à une séparation de biens.

Le notaire devra évidemment veiller à ce que cette évolution soit faite dans l'intérêt de la famille comme mentionné ci-dessus.

Précision : l'homologation du juge n'est plus obligatoire pour les couples sans enfant ou avec des enfants majeurs.

Une notification de l'acte signé par les époux est adressée aux enfants majeurs qui disposent d'un délai de trois mois pour s'opposer à ce changement de régime.

En cas d'opposition de leur part, il sera cette fois obligatoire d'obtenir l'homologation judiciaire.

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.

DÉCROCHER UN CRÉDIT IMMOBILIER

Ce n'est pas mission impossible

La période n'est pas vraiment facile pour les candidats à l'emprunt. Ils doivent jongler entre la hausse des taux d'intérêt et le taux de l'usure. Pourtant, certaines « astuces » utilisées à bon escient vous aideront à obtenir un prêt immobilier à moindre coût.

par Marie-Christine Ménoire

OPTEZ POUR UN PRÊT À TAUX VARIABLE

Contrairement à un crédit à taux fixe où le taux d'intérêt reste le même tout au long de la durée de l'emprunt, un prêt à taux variable (ou taux révisable) peut varier à la hausse comme à la baisse, selon les variations de l'indice Euribor. Ce type de prêt n'avait plus beaucoup la cote auprès des emprunteurs et avait disparu du paysage au profit des taux fixes. Mais l'inflation est passée par là. La hausse des taux aussi. Sans parler du taux d'usure. La conjugaison de tous ces éléments fait que ces derniers mois, les emprunteurs redécouvrent les vertus des prêts à taux variable. Attention cependant à opter pour un taux variable capé +1. Cela signifie que si vous avez souscrit un prêt sur 20 ans à 2 %, il ne dépassera pas 3 % même si les taux pratiqués augmentent plus.

N'hésitez pas à faire jouer la concurrence et à demander des simulations de prêts immobiliers

CHANGEZ D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

La loi vous l'autorise. Alors profitez-en ! L'assurance représente à elle seule entre 30 et 50 % de votre crédit et peut être en grande partie la cause du dépassement du taux d'usure. En mettant en concurrence les assurances de prêt immobilier, vous pouvez réduire de manière significative le taux de votre crédit et, par ricochet, faire d'importantes économies. Cela est d'autant plus simple que le changement peut

s'opérer à tout moment. Attention ! Le nouveau contrat devra présenter des garanties équivalentes à l'ancien. À défaut, la banque pourrait refuser d'entériner la résiliation.

NÉGOCIEZ LES FRAIS DE DOSSIER

En fonction des banques, les frais pour constituer et étudier le dossier de demande de prêt peuvent atteindre entre 0,4 et 1 % de son montant total. Ils font partie intégrante du calcul du taux annuel effectif global (TAEG). Plus ces frais seront élevés, plus le TAEG sera impacté. Pour faire baisser le coût du crédit, n'hésitez pas à négocier les frais de dossier. Essayez aussi de vous faire exonérer de pénalités de remboursement anticipé, car cela peut vite chiffrer. Pour avoir toutes les chances de votre côté, mettez en avant les points forts de votre dossier.

AUGMENTEZ VOTRE APPORT PERSONNEL

Bien qu'aucun texte ne l'exige, le fait d'avoir un apport personnel peut tout changer. Il peut être constitué par votre épargne personnelle (Plan d'Épargne Logement...), une donation, un héritage, la vente d'un bien immobilier.... Plus l'apport est important, plus vous aurez d'arguments pour négocier avec la banque et plus le taux sera intéressant. Les banques

apprécient entre 10 et 20 % d'apport. **Pensez-y ! Certains prêts aidés permettent de « gonfler » le montant de votre apport personnel (PTZ, prêt Action Logement...).**

AYEZ UN BON DOSSIER !

Mais qu'est-ce que c'est un bon dossier ? C'est tout d'abord avoir une situation professionnelle stable. Cependant, même si vous souhaitez emprunter en étant indépendant ou en CDD, il vous sera possible de vous constituer un dossier convaincant, à condition de compenser sur d'autres points. Par exemple, emprunter avec un conjoint en CDI. Emprunter en couple est aussi un argument de poids qui rend le dossier plus convaincant. La gestion de vos comptes doit être impeccable. Ce qui suppose par exemple de ne pas avoir d'autres prêts par ailleurs (ou très peu), ni de découverts récents. Les établissements prêteurs sont aussi sensibles au fait d'avoir un peu d'épargne. Le taux d'endettement est également déterminant car il permet de voir si l'emprunteur sera en mesure de faire face aux échéances du crédit. Il est préconisé de ne pas dépasser 35 %. Enfin, les banques sont attentives au « reste à vivre », c'est-à-dire la somme qu'il restera une fois toutes les charges fixes payées.



L'HIVER, ÇA SE PRÉPARE !



Faites inspecter votre chauffage par un professionnel. Un nettoyage et un réglage réguliers de votre chaudière sont nécessaires et évitent une surconsommation.



Faites ramoner votre cheminée pour votre sécurité et pour faire des économies. Un millimètre de suie équivaut à 10 % de perte d'énergie.



Nettoyez vos systèmes de ventilation avant la mise en route du chauffage, pour enlever la poussière et les éventuels débris.



Isolez portes et fenêtres. Il ne faut pas sentir de l'air quand vous passez votre main, sinon mettez des joints de calfeutrage pour un prix mini.

Pour passer un hiver en toute sérénité et faire des économies d'énergie, préparer sa maison est une sage précaution. En plus, votre porte-monnaie vous dira « merci » !

Installez un thermostat connecté pour réaliser des économies de chauffage en régulant la température.

Prenez rdv pour votre suivi toiture afin d'éviter les pertes de chaleur et les infiltrations d'eau. Vos tuiles ou ardoises ont peut-être bougé ou sont tombées !

Vérifiez vos détecteurs de fumée, changez les piles... on ne sait jamais !

Protégez vos tuyaux du froid et surtout du gel pour éviter un dégât des eaux cet hiver.

Faites rentrer du bois si vous avez une cheminée. Cela permet d'attendre un peu avant de mettre le chauffage en route.

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 !

CERTIFICAT
E 15632



• **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 

