

# NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

Decembre 2022 - N° 399

# 27

**DONATIONS**

**LE CADEAU POUR PETITS ET GRANDS !**

**JOURNÉES DE LA FAMILLE** Consultez un notaire le 7 décembre à Evreux

**TENDANCES DÉCO DE NOËL** La tradition donne le ton

© master1305



## 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).

## SOMMAIRE

# 399 - DÉCEMBRE 2022

## 5 ANNONCES IMMOBILIÈRES

## 10 DONATIONS

*Le cadeau pour les petits et grands*

## 12 3 QUESTIONS À MON NOTAIRE

## 13 8 RAISONS DE FAIRE UNE SCI

## 14 TENDANCES DÉCO DE NOËL

*La tradition donne le ton***Société éditrice :** NOTARIAT SERVICES Tél. 05 55 73 80 00

Siège social : 13 rue Bois Vert - 19230 POMPADOUR

SA au capital de 143 448 € - info@notariat-services.com

**Directeur de la publication** François-Xavier DUNY**Rédaction** Christophe RAFFAILLAC - N. DUNY - M-C MÉMOIRE  
S. SWIKLINSKI**Graphisme** S. ZILLI**Maquette** A. BOUCHAUD - E. LEVESQUE**Publicité** J. KLUCK - jkluck@immonot.com

Tél. 05 55 73 80 55

**Petites annonces** M. MAGNEUX

mmagneux@immonot.com Tél. 05 55 73 80 34 - Fax 05 55 73 36 43

**Diffusion** M-L REY Tél. 05 55 73 80 58**Iconographie** Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre)**Impression** FABRÈGUE - 87500 ST YRIEIX**Distribution** DPD - CIBLÉO - PUBLIC.A

Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Citeo : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets, vous participez à la préservation de l'environnement. www.citeo.com Ne pas jeter sur la voie publique. Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.



Sophie Sabot-Barcet, Présidente du Conseil supérieur du notariat ©arthurlaforge

**SOPHIE SABOT-BARCET**1<sup>re</sup> femme à présider aux destinées du notariat

Instance destinée à s'exprimer au nom de la profession, le Conseil supérieur du notariat se fera pour la première fois entendre au travers d'une voix féminine.

Sophie SABOT-BARCET, 51 ans, notaire à

Monistrol-sur-Loire (Haute-Loire) vient d'être élue Présidente du Conseil supérieur du notariat. Elle sera accompagnée d'un bureau à parfaite parité puisqu'il se compose de trois femmes et de trois hommes, venus de différentes régions de l'Hexagone, y compris de l'Outre-Mer.

Pour représenter tous les notaires de France, Sophie SABOT-BARCET souhaite au cours des deux prochaines années valoir la mission de service public de la profession, dans une relation de confiance avec l'État.

Source : csn.notaires.fr

**COUP DE POUCE IMMOBILIER**

Tandis que l'inflation frappe de plein fouet les Français, les salariés des entreprises de plus de 50 personnes peuvent débloquer leur participation sous certaines conditions... En effet, la loi sur le pouvoir d'achat permet de retirer jusqu'à 10 000 € pour financer l'achat d'un bien ou une prestation de services. Une somme qui servira d'apport personnel pour un projet immobilier...

**Taux des crédits immobiliers**

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 2,05 % en octobre 1,88 % en septembre
15 ans	1,92 %
20 ans	2,06 %
25 ans	2,17 %

**JOURNÉES DE LA FAMILLE LES 7 ET 8 DÉCEMBRE**

Deux rendez-vous pour consulter un notaire !

**A**vec les « Journées de la famille », les notaires vous donnent rendez-vous les 7 et 8 décembre à Évreux et Rouen pour bénéficier de consultations anonymes et gratuites. Union, acquisition, donation, succession... autant de domaines où les notaires interviennent pour accompagner les particuliers dans leurs projets familiaux et patrimoniaux. À chaque étape de la vie, se posent des questions pour sécuriser un achat à deux, investir dans un bien, transmettre des biens, protéger son conjoint... Des situations qui nécessitent l'expertise

juridique du notaire pour prendre les bonnes décisions.

Pour toutes ces raisons, les notaires de la Cour d'Appel de Rouen répondront gratuitement à vos questions.

Pour cette occasion, ils vous proposent des rendez-vous en présentiel organisés dans les lieux suivants :

- **le mercredi 7 décembre de 17 h à 19 h** à la Chambre des Notaires, 5 place Dupont de l'Eure à Évreux ;
- **le jeudi 8 décembre de 16 h à 20 h**, à la Maison du Notariat, rue du Champ des Oiseaux à Rouen.

Un événement qui confirme encore une fois la mobilisation de la profession avec des « **Notaires normands, proches de moi à chaque instant !** ». Action menée en partenariat avec la Banque des Territoires.



# 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.cacheleux@notaires.fr



**BERNAY**

387 kWh/m².an 12 kgCO2/m².an **F**

**73 500 € 70 000 € + honoraires de négociation : 3 500 € soit 5 % charge acquéreur**

Appartement à vendre Bernay dans l'Eure (27), Centre Ville BERNAY- Dans résidence- Appartement en rez de chaussée (37 m²) comprenant : entrée, séjour, coin cuisine, chambre et salle d'eau avec wc. Chauffage électrique. Place de parking. Copropriété 226 € de charges annuelles. RÉF 20L55

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



**PONT AUDEMER**

215 kWh/m².an 9 kgCO2/m².an **D**

**131 660 € 125 000 € + honoraires de négociation : 6 660 € soit 5,33 % charge acquéreur**

CENTRE VILLE - PONT AUDEMER, T2 - A Pont-Audemer. Un appartement au 1er sans ascenseur, comprenant : entrée avec placard, séjour, kitchenette, cellier, chambre avec placard, salle de bains, wc, balcon. Place de parking. - Réf : 065/178 Copropriété de 91 lots, 800 € de charges annuelles. RÉF 065/178

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



**ACQUIGNY**

285 kWh/m².an 6 kgCO2/m².an **E**

**220 000 € (honoraires charge vendeur)**

Cette maison se situe à Acquigny. Elle se compose de deux logements. Au rez de chaussée, il y a une entrée, une cuisine aménagée, une salle de douches et deux chambres. A l'étage, il y a une cuisine ouverte sur le séjour, deux chambres et une salle de douche. RÉF 27082-951140

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



**AMFREVILLE SUR ITON**

74 kWh/m².an 2 kgCO2/m².an **B**

**595 000 € (honoraires charge vendeur)**

Maison contemporaine de plain à Amfreville sur Iton. Elle se compose : d'une entrée, une cuisine A ouverte sur un séjour lumineux, un salon, 4 chs dont un dressing, sdd, sdb et une buanderie. Grande terrasse couverte avec piscine chauffée, 7 garages. Terrain clos de 2528 m². RÉF 27082-978435

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



**BERNAY**

221 kWh/m².an 7 kgCO2/m².an **D**

**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**

376 kWh/m².an 12 kgCO2/m².an **F**

**259 000 € 250 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 3,60 % charge acquéreur**

Ensemble composé d'une maison normande refaite à neuf : cuisine aménagée, séjour salon avec cheminée, chambre, salle de douches, grenier aménageable parcelle agricole de plus de 3 ha avec deux bâtiments dont un transformable en habitation RÉF 27069-976813

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



**BEUZEVILLE**

309 kWh/m².an 10 kgCO2/m².an **E**

**463 000 € 450 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 2,89 % charge acquéreur**

MAISON NORMANDE REFAITE DANS LES ANNEES 90 elle comprend sur deux niveaux : entrée, séjour-salon, cuisine, véranda, 2 wc, 5 ou 6 chambres, garage, dépendances, mare à poissons, le tout posé sur un terrain arboré de plus de 1.7 ha(possibilité d'acheter avec moins de terrain) RÉF 27069-970231

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



**BOSGOUET**

216 kWh/m².an 55 kgCO2/m².an **E**

250 300 € (honoraires charge vendeur) Maison individuelle comprenant : entrée, cuisine aménagée, séjour/salon, salle de bains, WC, 4 chambres (dont 2 au rdc), bureau, salle d'eau. Grenier. Sous-sol complet (garage, atelier, cave). Dépendance à usage de garage.

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

## BOSROBERT



258 kWh/m².an 8 kgCO2/m².an **E**

**181 900 € 170 000 € + honoraires de négociation : 11 900 € soit 7 % charge acquéreur**

Maison de plain-pied de 2003 comprenant : entrée avec placard, séjour avec cheminée (foyer fermé), cuisine aménagée et équipée, buanderie, trois chambres dont une avec placard, salle de bains avec douche, WC. Chauffage électrique. Un cabanon et un garage amovible. Assainissement fosse toutes eaux. Jardin de 1151 m² clos et arboré. RÉF 27049-761

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

## ETREPAGNY



217 kWh/m².an 6 kgCO2/m².an **D**

**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, compr : Cuisine séparée entièrement refaite, meublée et équipée, séjour/salle à manger av cheminée à insert, 2 chambres en enfilade, accès indépendant à la salle d'eau et au WC. 2ème chambre à un accès direct à l'extérieur. Cellier extérieur attenant. 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 couple ou couple un peu moins jeune !! ou encore une agréable maison secondaire. RÉF 27032-2022-24

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



## COMBON



DPE vierge

**152 250 € 145 000 € + honoraires de négociation : 7 250 € soit 5 % charge acquéreur**

COMBON, Maison comprenant : Véranda de 28 m², salon, salle ouverte sur cuisine, SDD, wc, 2 chambres. Chauffage électrique et cheminée insert à granulés. Menuiseries en double vitrage. Une dépendance : garage et remise. Terrain clos de 497 m² RÉF 0611/3817

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

## ETREPAGNY



303 kWh/m².an 83 kgCO2/m².an **F**

**199 500 € 190 000 € + honoraires de négociation : 9 500 € 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



## CRIQUEBEUF SUR SEINE



281 kWh/m².an 49 kgCO2/m².an **E**

**228 000 € 220 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 3,64 % charge acquéreur**

A Criquebeuf sur Seine, Maison familiale, sise sur une belle parcelle de 1305 m². A RDC, Séjour de 33 m² et cuisine de 9 m². Deux chambre (dont une de 13,5 m²) et salle de douche. A l'étage, 3 chambre et un comble à aménagé. 120 m² pour le tout + comble. Les plus : Sous-sol complet. RÉF 27063-977393

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



## FERRIERES ST HILAIRE



399 kWh/m².an 126 kgCO2/m².an **G**

**141 900 € 135 000 € + honoraires de négociation : 6 900 € soit 5,11 % charge acquéreur**

Maison d'env 92 m² à rénover comprenant : - RDC : entrée, séjour avec cheminée, salon, couloir, WC, cuisine, SDB, 3 chambres. - Sous-sol : buanderie, cave, atelier, garage, chaufferie. Fenêtres bois simple vitrage, chauff fuel et bois, fosse septique. Terrain arboré de 2008m² RÉF 27046-973530

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

## IGOVILLE



265 kWh/m².an 8 kgCO2/m².an **E**

**197 500 € 190 000 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 3,95 % charge acquéreur**

Igoville, maison de plain-pied composée d'un séjour / salon de 35 m², cuisine aménagée, 2 chambres et salle de bains. L'ensemble en bon état, double exposition, garage, Jardin avec terrasses, serre, et cabanon. Parcelle de 477 m². Faible taxe foncière : 650 € / an. RÉF 27063-975540

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

## LOUVIERS



239 kWh/m².an 52 kgCO2/m².an **E**

**152 000 € 145 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,83 % 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



**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 Energy. 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 LESAUTL  
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10  
nicolas.hebert@votrenotaire.com



**LOUVIERS**

301 kWh/m² an 9 kgCO2/m² an **E**

**216 000 € (honoraires charge vendeur)**

Cette maison de plain-pied se situe à proximité du centre ville de Louviers. Elle se compose d'une entrée, une cuisine aménagée, un séjour lumineux, une salle de bain, un bureau et trois chambres. Garage et grande terrasse. Le tout sur un terrain clos de 567 m². Réf 27082-978153

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

366 kWh/m² an 90 kgCO2/m² an **F**

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

A 5min à pieds de la belle place de Lyons-La-Forêt, charmante longère typique normande avec ses poutres apparentes de 100m² environ avec au RDC une grande cuisine séparée, un double séjour / salle à manger avec cheminée à insert, un WC, une salle de bain avec douche et baignoire, un espace buanderie. A l'étage se trouvent une grande pièce palier servant de bureau puis un couloir avec balcon et son escalier menant à l'extérieur desservant 3 chambres dont une avec un WC et lavabo. Le tout donne sur une grande cours cailloutée bordée de haies. A savoir : la maison est mitoyenne d'un côté et en bord de trottoir comme une maison de ville. Quelques travaux de rafraichissement intérieurs et extérieurs sont à prévoir pour mettre en valeur tout son cachet. Réf 27032-2020-26

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



**LYONS LA FORET**

210 kWh/m² an 47 kgCO2/m² an **D**

**168 000 € 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



**MARTOT**

301 kWh/m² an 78 kgCO2/m² an **F**

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

A Martot, proximité mairie, maison ancienne avec au RDC : cuisine et séjour avec cheminée, salle de bains et WC. A l'étage : deux chambres et salle de bains. Au dessus : un grenier aménageable. Ce bien permet la création de 2/3 lots locatifs avec jardinet. Réf 27063-946133

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



185 kWh/m² an 6 kgCO2/m² an **D**

**167 900 € 160 000 € + honoraires de négociation : 7 900 € soit 4,94 % charge acquéreur**

Maison plain-pied 115m² : Entrée avec placard, wc, cuisine aménagée et équipée, séjour, couloir SDB, 5 chambres. Garage accolé avec grenier. Chauff par pompe à chaleur; Fenêtres bois double; tout à l'égout. Terrain 1182m² édifié de 2 abris à usage de remise. Réf 27046-976715

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



**MONTFORT SUR RISLE**

359 kWh/m² an 57 kgCO2/m² an **F**

**163 940 € (honoraires charge vendeur)**

Maison d'habitation individuelle, édifiée sur sous-sol complet, comprenant un balcon-terrasse, une entrée avec dégagement, un séjour avec une cheminée et insert, une cuisine, trois chambres dont une avec placard, une salle de douche, wc. Terrain 880 m² Réf 27074-963918

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



**NAGEL SEEZ MESNIL**

299 kWh/m² an 91 kgCO2/m² an **F**

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

Maison à rénover Entrée, salle de 22,4 m², cuisine de 16,7 m², buanderie, wc, salle de bain, une chambre. Chauff.au fuel. Cellier.Grenier aménageable de 31 m² Dépendances :garage et une grange. Terrain de 1922 m² Réf 941209

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

## PLASNES



417 kWh/m² an 38 kgCO2/m² an **F**

**417 500 € 400 000 € + honoraires de négociation : 17 500 € soit 4,38 % charge acquéreur**

Un ensemble immobilier composé : d'une 1ère maison T6 d'env 164m² d'une galerie d'env 133m² avec véranda. d'une 2ème maison T7 d'env 226m² Chauffé fuel et granulé ; fosse septique. Terrain autour de 1906m² avec garage. RÉF 27046-973225

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

## PONT AUDEMER



149 kWh/m² an 22 kgCO2/m² an **C**

**344 040 € 330 000 € + honoraires de négociation : 14 040 € soit 4,25 % charge acquéreur**

CENTRE VILLE - Proche centre-ville de Pont-Audemer une maison d'habitation comprenant : Cuisine, salon /salle à manger, salle de bains, chambre, WC, cellier 1er étage : 3 chambres, pièce, salle d'eau, palier. Sous-sol total. Terrain 1800 m² - Réf : 065/165 RÉF 065/165

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

## PONT AUTHOU



383 kWh/m² an 12 kgCO2/m² an **F**

**179 660 € (honoraires charge vendeur)**

Maison sur sous-sol, garage. Au RDC : Entrée, cuisine sur séjour avec cheminée équipée d'un poêle à bois Etage : 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



318 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

**242 000 € 235 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 2,98 % charge acquéreur**

IGOVILLE MAISON DE PLAIN-PIED 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. RÉF 27063-973586

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

## PONT DE L'ARCHE



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

## PUCHAY



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

## ROMILLY SUR ANDELLE



277 kWh/m² an 86 kgCO2/m² an **F**

**85 000 € 80 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 6,25 % charge acquéreur**

A Romilly sur Andelle, rue des Hautes Rives, maison de 63 m² + véranda de 12 m². Au RDC, véranda, entrée, séjour et cuisine. A l'étage, 3 chambres et salle de bains. Sous-sol complet. RÉF 27063-960571

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

## ROMILLY SUR ANDELLE



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

## ROUTOT



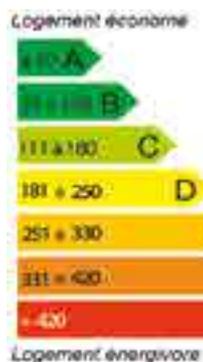
464 kWh/m² an 130 kgCO2/m² an **G**

**271 000 € (honoraires charge vendeur)**

Maison de plain-pied élevée sur sous-sol complet comprenant : entrée, cuisine, séjour/salon, 3 chambres, salle de bains, wc, bureau. Combles aménageables, grande dépendance. Tout à l'égoût.

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT  
02 32 56 40 84  
f.cacheleux@notaires.fr

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



## ROSAY SUR LIEURE



299 kWh/m² an 88 kgCO2/m² an **F**

**194 250 € 185 000 € + honoraires de négociation : 9 250 € soit 5 % charge acquéreur**

Situé au calme dans le charmant village de Rosay-sur-Lieure, à 5min de Lyons-la-Forêt, se trouvent cette jolie maison de 75m² environ et ce chalet de 33m² environ, les deux de plain-pied. La maison principale, des années 60, est composée d'une entrée, un séjour, une cuisine séparée avec accès au sous-sol total, quatre chambres, une salle d'eau et un WC. Double vitrage (2005). Chauffage au fioul. Assainissement individuel. Le chalet, des années 70, sur vide-sanitaire, est composé d'une entrée en sas, d'un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC. Chauffage électrique. Assainissement individuel. Le tout sur un beau terrain facilement divisible si besoin car double accès de la rue. Une remise aux normes est nécessaire pour les deux biens. Fort potentiel pour ce bien qui peut être adapté et adaptable à chacun. RÉF 27032-2022-26

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

**ST MARDS DE BLACARVILLE**



276 kWh/m² an | 68 kgCO2/m² an | **E**

**318 140 € 305 000 € + honoraires de négociation : 13 140 € soit 4,31 % charge acquéreur**

Au rez-de-chaussée : Une chambre, séjour-salle à manger, cuisine aménagée et équipée, salle d'eau et WC, 1er ; Trois chambres, wc. Sous-sol total aménagé, véranda, bâtiments. Terrain aménagé de 1800 m². RÉF 065/157

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

**SURVILLE**



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

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

**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

**THIBERVILLE**



276 kWh/m² an | 8 kgCO2/m² an | **E**

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

Maison à vendre Thiberville dans l'Eure (27), Centre Ville de Thiberville Maison comprenant : cuisine, séjour/salon avec poêle à granulets, chambre, salle d'eau et wc. A l'étage : 3 chambres dont 2 enfilade, salle de bains et wc. Cellier attenant. Garage. Terrain clos de 520 m². RÉF 20C56

SCP LEBEAUT et LECA  
02 32 47 51 00  
scp.lebeaut-leca@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. CACHELEUX - ROUTOT  
02 32 56 40 64  
f.cacheleux@notaires.fr

**QUITTEBEUF**



**116 600 € 110 000 € + honoraires de négociation : 6 600 € soit 6 % charge acquéreur**

Un terrain à bâtir viabilisable de 3232 m² plat et clôturé, constructible devant la dépendance : une grange avec toiture en état, intérieur en état d'usage. RÉF 27061-949527

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

**AUTHOU**



**32 940 € (honoraires charge vendeur)**

PROCHE BRIONNE Terrain à bâtir d'une superficie d'environ 2 000 m². Petit village à proximité avec commerces. Hon. charge vendeur RÉF 27074-923180

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

**NOTAIRES**

**Votre magazine numérique gratuitement chez vous !**

Abonnez-vous sur  
[magazine-des-notaires.com](http://magazine-des-notaires.com)

### DONATIONS

# LE CADEAU POUR PETITS ET GRANDS

Succession bien ordonnée commence par anticipation et préparation. Ce pourrait être un nouvel adage à appliquer sans modération. Comment ? En faisant une donation. Elle évitera de vous faire du souci pour le confort matériel de la personne qui partage votre vie, limitera les risques de disputes entre vos enfants et vous permettra de bénéficier d'avantages fiscaux.

par Marie-Christine Mémoire



**f**aire une donation c'est :

- **répartir** de votre vivant tout ou partie de vos biens entre vos héritiers et/ou favoriser les personnes de votre choix au lieu d'attendre le règlement de la succession ;

- **préserver** l'harmonie familiale en évitant les conflits lors du règlement d'une succession ;
- **optimiser** la gestion et la transmission de votre patrimoine ;
- **permettre** au(x) bénéficiaire(s) de la donation de se lancer dans la vie ou de réaliser un projet qui lui (leur) tient à cœur ;
- **bénéficier** d'avantages fiscaux.

#### DONNER A DES LIMITES

La liberté de donner n'est pas infinie. La loi a prévu des limites concernant :

- **LE DONATEUR.** Certaines personnes ont besoin d'être protégées soit en raison de leur âge soit en raison de leur capacité mentale les empêchant de comprendre les risques encourus en faisant une donation. C'est pourquoi la loi interdit à un mineur non émancipé de donner un bien lui appartenant. Et même son représentant légal ne peut pas le faire en son nom. En ce qui concerne les majeurs protégés, la latitude pour faire une donation dépendra du régime de protection. Mais dans tous les cas, l'incapable majeur ne pourra pas agir seul.
- **LE DONATAIRE** (le bénéficiaire). Comme pour un testament, certaines personnes pouvant être susceptibles d'influencer le choix du donateur ne peuvent pas être désignées comme bénéficiaires d'une donation (médecin traitant, employés de maisons de retraite, employés de maison, tuteurs et curateurs professionnels, ministres du Culte...)

• **CE QUE L'ON PEUT DONNER.** Le donateur ne peut pas donner tout son patrimoine comme il le souhaiterait. Pour éviter toute dilapidation, une partie de ses biens (la réserve héréditaire) est d'office destinée aux héritiers réservataires du donateur. Ils ne peuvent pas en être privés. Par contre, l'autre partie du patrimoine (la quotité disponible) peut être librement donnée ou léguée à la personne de son choix (en dehors des exceptions évoquées plus haut).

### METTEZ-Y LES FORMES

Si vous voulez être sûr que la donation produise les effets escomptés, la donation doit être rédigée par un notaire. Son intervention apporte un certain nombre de garanties (l'acte est incontestable, il ne risque pas d'être perdu ou détruit...) et c'est l'assurance de faire les bons choix. Il est possible d'y prévoir des clauses spécifiques afin de préserver les intérêts du donateur en fonction des circonstances. Il s'agira par exemple d'une donation avec charges (obligeant le donataire à faire certains actes s'il veut en bénéficier, d'une donation graduelle (permettant au donateur de donner un bien en pleine-propriété à un premier bénéficiaire qui a obligation de le conserver jusqu'à la fin de sa vie et de le transmettre à son décès à un second bénéficiaire désigné dans l'acte de donation)...

### ASSUREZ UN AVENIR PLUS SEREIN À VOTRE CONJOINT

Les époux héritent automatiquement l'un de l'autre, sans droits de succession. Malgré cela, la donation entre époux permet de donner plus que la loi ne prévoit et de lui assurer un avenir plus confortable. Plus particulièrement en présence d'enfants, notamment s'ils sont nés d'une autre union ou lorsque le défunt ne laisse ni ascendants ni descendants. Généralement, les couples y pensent lors de l'achat de leur première résidence principale ou la naissance de leur premier enfant. Mais le plus tôt est le mieux. La donation entre époux n'est pas faite une fois pour toutes. Si votre patrimoine ou vos besoins évoluent, il est possible d'en modifier son contenu (toujours devant notaire). Elle ne prendra effet que lors du décès d'un des conjoints et ne portera que sur les biens que l'époux donateur laissera à son décès.

### DONNEZ ET PARTAGER

Pour être sûr de ne léser aucun de vos enfants, la donation-partage apparaît comme la solution idéale. Il s'agit à la fois d'une donation et d'un partage anticipé de votre succession. Elle évite les difficultés et les brouilles familiales pouvant naître lors du règlement d'une succession, facilite

l'attribution des biens conformément aux souhaits du donateur et aux besoins, capacités ou aptitudes de chaque enfant (les donataires). Vous êtes libre de composer à votre guise les lots qui seront distribués entre eux. En revanche, chacun doit recevoir au moins sa part comme prévu par la loi. Si ce n'était pas le cas, l'enfant s'estimant lésé pourrait agir « en réduction ».

### AIDEZ UN SEUL DE VOS ENFANTS

Si vous souhaitez apporter une aide ponctuelle à un enfant, sans le gratifier spécialement par rapport à ses frères et sœurs, vous pouvez lui faire une donation en avance sur sa part successorale. Si votre intention est de l'avantager par rapport aux autres, vous pouvez faire une donation « hors part successorale » et lui donner plus, tout en restant dans la limite des règles de la quotité disponible et de la réserve héréditaire. En revanche, si la donation consentie empiète sur la part de ses frères et sœurs, ils pourront, lors de l'ouverture de votre succession, remettre en cause la donation.

### FAITES DES ÉCONOMIES

Le bénéficiaire d'une donation doit normalement s'acquitter de droits de donation. Mais en fonction du lien de parenté avec la personne à qui vous donnez et de la nature des biens reçus, la charge fiscale sera plus ou moins lourde.

*À savoir : dans le cas d'un don familial d'une somme d'argent, la donation est exonérée de droits jusqu'à 31 865 €, sous conditions. Le donateur doit avoir moins de 80 ans et le bénéficiaire être majeur ou émancipé. Ce type de dons de sommes d'argent doit être effectué en pleine propriété au profit : des enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants ou à défaut de descendance, aux neveux et nièces ou en cas de décès des neveux et nièces, par représentation à des petits-neveux ou des petites-nièces. Cette exonération est renouvelable tous les 15 ans et est cumulable avec l'abattement accordé en fonction du lien de parenté.*

PAR RAPPORT AU DONATEUR, VOUS ÊTES...	MONTANT DE L'ABATTEMENT AUQUEL VOUS AVEZ DROIT
Son conjoint	80 724 €
Son ou sa partenaire Pacsé(e)	80 724 €
Un ascendant ou un enfant	100 000 €
Un petit-enfant	31 865 €
Un arrière petit-enfant	5 310 €
Un frère ou une sœur	15 932 €
Un neveu ou une nièce	7 967 €



## Intéressant

Dans le cadre d'un don familial, un enfant peut recevoir tous les 15 ans, en exonération de droits :

- 63 730 € de ses parents (31 865 € x 2)
- et 127 460 € de ses 4 grands-parents (31 865 € x 4)



## LEXIQUE

### • Usufruit

Droit d'utiliser et de percevoir les revenus d'un bien appartenant à une autre personne (le nu-propriétaire).

### • Pleine-propiété

Droit « complet » regroupant les effets de la nue-propriété et de l'usufruit.





# 3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

## UN JOLI CADEAU POUR NOËL *Pensez au don manuel*

Vous avez peut-être envie de faire plaisir à votre entourage, en donnant une petite somme d'argent pour Noël. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous explique que ce geste de générosité est plus compliqué qu'il n'y paraît.

### 1 **Ya-t-il vraiment une différence entre un don manuel et un présent d'usage ?**

Il existe en effet une nuance entre les deux. Ce que l'on appelle communément un don manuel n'en est peut-être pas un ! Dans les deux cas, il s'agit de donner «de la main à la main». Juridiquement, ce n'est pourtant pas la même chose. Le don manuel est soumis à la fiscalité car c'est un don taxable. Il n'est pas vraiment considéré comme un «petit cadeau», mais plutôt comme une donation à part entière. Il est de ce fait rapportable à la succession du donateur. Il en sera tenu compte lors de l'ouverture de la succession et de la répartition du patrimoine entre les héritiers du défunt. Le présent d'usage, quant à lui, est un cadeau que l'on remet à l'occasion d'un événement particulier. C'est ainsi que vous pouvez offrir pour Noël un bijou ou une somme d'argent par exemple. Cela fera toujours plaisir ! Il se caractérise par sa faible valeur et n'est pas à déclarer à l'administration fiscale. C'est apprécié au cas par cas par le juge. Tout est une question de proportion par rapport au patrimoine du donateur. Le juge regardera le train de vie et la capacité financière de celui qui donne. Si vous avez une retraite de 1 000 € et que vous faites cadeau d'une voiture de 20 000 € à votre petite-fille pour son permis, cela pourrait être considéré comme excessif et il faudrait alors le déclarer au fisc.

### 2 **Pourquoi faut-il déclarer le don manuel ?**

La simplicité du don manuel peut s'avérer source d'ennuis si le donateur ne respecte pas un minimum de règles. Tout d'abord, sa validité repose sur l'accord des deux parties. Celui qui donne doit le faire sans aucune contrainte et

celui qui reçoit le don doit l'accepter en parfaite connaissance de cause, sans y être forcé.

Le don manuel doit avoir une cause licite (volonté de dédommager quelqu'un qui vous a rendu un service, preuve d'un sentiment d'affection...).

Enfin, il doit être fait dans les limites de la «quotité disponible» (partie du patrimoine dont le donateur peut disposer à sa guise), et ne pas porter atteinte aux droits successoraux des autres héritiers. D'une part, en le déclarant à l'administration fiscale, vous évitez les conflits éventuels avec les autres héritiers et d'autre part, vous ne pourrez pas être soupçonné de dissimulation.

À noter que vous aurez des droits à payer seulement si la valeur du don est supérieure à l'abattement fiscal.

### 3 **Comment déclarer un don manuel ?**

Le bénéficiaire d'un don manuel a tout intérêt à le déclarer à l'administration fiscale. Cela permet de lui faire «prendre date», par rapport au délai pour les abattements fiscaux.

Pour enregistrer le don manuel, il faut simplement remplir un imprimé Cerfa n°2735 à transmettre aux impôts dans le mois qui suit ou le faire par acte notarié.

Il est également possible de le faire en ligne en se connectant à son Espace Particulier sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) en saisissant son numéro fiscal à 13 chiffres et son mot de passe.

À défaut de déclaration, si le fisc parvient à prouver que le don a été volontairement dissimulé, les droits normalement dus peuvent être assortis d'intérêts de retard et de lourdes pénalités.

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.

# 8 bonnes raisons de FAIRE UNE SCI



La création d'une société civile immobilière (SCI) ne vous donne pas de « supers pouvoirs immobiliers », mais vous permet d'atteindre certains objectifs, que ce soit en famille, en couple, entre amis ou professionnellement. Véritable « couteau-suisse », la SCI peut permettre de :

par Stéphanie Swiklinski

- 1. FINANCER** l'acquisition d'un bien en commun. Il est en effet plus facile d'obtenir un prêt si on est plusieurs. On augmente de ce fait sa capacité financière.
- 2. ÉVITER** les problèmes liés à l'indivision. En cas de mésentente, des solutions peuvent être trouvées plus facilement pour éviter la vente systématique du bien immobilier.
- 3. OPTIMISER** la fiscalité des libéralités, en faisant des donations de parts sociales à moindre coût à ses enfants. Le calcul de la valeur de la part sociale prend en effet en compte le passif.
- 4. TRANSMETTRE** en contrôlant, en donnant des parts de SCI aux enfants en nue-propriété, tout en « gardant la main » par un aménagement des statuts de la société, notamment avec le droit de vote.
- 5. ACHETER** le logement familial sans être mariés, par le biais d'une SCI et par le jeu du démembrement croisé de parts sociales (nue-propriété /usufruit). Plus avantageux en cas de décès pour le conjoint survivant.
- 6. PROTÉGER** son local professionnel. Pour isoler son local du patrimoine de l'entreprise, il est judicieux d'acheter un bien immobilier par le biais d'une SCI et le louer à une société d'exploitation, comme une SARL par exemple. Cela peut être utile si les choses « tournent mal » professionnellement.
- 7. METTRE** un enfant handicapé à l'abri du besoin, en lui donnant des parts de SCI en usufruit afin qu'il ait des revenus locatifs pour faire face à la vie courante. Les parts en nue-propriété seront données à ses frères et sœurs.
- 8. CRÉER** une structure familiale pour gérer un patrimoine immobilier et rester ensemble par le jeu des clauses d'agrément. On y fait entrer seulement qui on veut. Ce sera alors une société dite « fermée ».

Tendances  
**Déco de Noël**

*La tradition donne le ton*

Se mettre dans l'ambiance en attendant le Père Noël, c'est penser décorations, illuminations, cadeaux et table de fête. Un coup de baguette magique... et la féerie de Noël s'invite dans votre maison !

Par Stéphanie Swiklinski



pointe de doré pour donner du pep's. Pour changer, vous pouvez aussi opter pour une ambiance plus scandinave avec du blanc et de l'argenté. Une atmosphère plus polaire viendra envahir la maison comme un cocon dans lequel on aura plaisir à se poser. Sapin naturel floqué blanc ou sapin en bois pour une alternative écologique viendront sublimer votre pièce. Pour un Noël sous le signe de la fantaisie, toutes les couleurs de l'arc-en-ciel peuvent s'inviter dans votre intérieur. Rouge, bleu, jaune... les couleurs seront de la fête ! Un sapin coloré, des guirlandes bariolées et des boules multicolores viendront donner le ton.

**ON «SE LACHE»  
SUR LES OBJETS DE DÉCO**

Cette année, la tendance pour votre sapin c'est le petit côté kitsch ! On n'hésite pas à mettre des boules en forme de fruit et de légume pour un sapin en mode «potager». Vous pouvez aussi placer sur les branches quelques bonbons et friandises pour un bel effet coloré. Si vous n'osez pas et que vous souhaitez quelque chose de plus classique : la tendance est aux objets d'antan. Les chaussettes de Noël suspendues à la cheminée sont évidemment intemporelles ! La nouveauté est le grand retour des casse-noisettes. Toujours côté tradition, on n'hésite pas à poser de jolis sacs en toile de jute customisés au pied du sapin, remplis de cadeaux cela va de soi ! Parsemez votre pièce de bougies aux senteurs épicées pour le plaisir des yeux et de votre nez. Les couronnes végétales et les calendriers de l'Avent doivent bien entendu être de la partie. Pour obtenir une ambiance chaleureuse et douillette, achetez quelques plaids et

**ON SOIGNE SON INTÉRIEUR  
POUR ÊTRE DANS L'AMBIANCE**

Il n'est jamais trop tôt pour commencer à décorer toute la maison en attendant Noël. Cela permet de faire patienter petits et grands tout en créant une ambiance festive ! Tel un calendrier de l'Avent, vous pouvez faire votre décoration par petites touches, progressivement. Alors, on commence par quoi ? Quelles sont cette année les couleurs qui vont parer nos intérieurs ? La tendance est plutôt à la tradition avec les incontournables rouge et vert.

Un Noël devant un feu de cheminée, dans un décor hivernal et chaleureux composé de branches de sapin et de houx pour vous reconforter. Choisissez un sapin naturel et accessorisez-le avec de jolies boules et guirlandes dans les mêmes tons avec une

*Pour un Noël  
plus responsable*

*Remplacez le papier  
cadeau classique  
par des textiles,  
optez pour une déco  
comestible et misez  
sur des guirlandes  
lumineuses solaires.*

## Bons plans - Décoration

tapis en fausse fourrure. Toute la famille sera heureuse de s'y lover pour les longues soirées d'hiver (surtout si l'on doit baisser la température des pièces). Peut-être est-ce bel et bien un investissement à long terme ?

### ON MISE SUR LE « FAIT-MAISON » POUR DÉPENSER MOINS

Notre mode de consommation aurait-il changé ? Le monde de la décoration en est d'ailleurs fortement impacté et cela influence les tendances de nos décorations de Noël.

L'éveil de notre conscience écologique et l'envie de faire des économies va se retrouver dans ce besoin de faire soi-même, appelé par les anglo-saxons le DIY (do it yourself). Alors on recycle, on transforme... Libérez votre créativité ! L'idée sera de personnaliser votre décoration de Noël sans trop dépenser ni nuire à l'environnement.

### UN CALENDRIER DE L'AVENT

Pour faire patienter les enfants pendant cette période festive, optez pour des activités créatives et lancez-vous dans la fabrication d'un calendrier de l'Avent fait maison, à partir de matériaux de récupération. L'objectif est de confectionner un calendrier «zéro déchet» totalement personnalisé et de fabriquer également 24 surprises.

### DES DÉCORATIONS DE NOËL

Il faut ici s'y prendre bien à l'avance pour que le sapin soit prêt le jour J ! Le masking tape ou ruban de masquage en français est l'accessoire indispensable pour créer vos décorations de Noël. Un joli fil doré ou argenté, des petits fanions aux couleurs pétillantes confectionnés avec ces fameux petits rubans collants, et Noël aura cette année un petit air de guinguette.

Cette guirlande, c'est la touche festive et colorée que l'on se plaît à placer au-dessus de la cheminée, sur la porte d'entrée, sur la rampe d'escalier ou plus classiquement dans le sapin !

Vos créations peuvent aussi s'inviter à votre dîner de fête. Un centre de table confectionné par vos soins sera du plus bel effet. Vos décorations peuvent être 100 % nature.

Apportez fraîcheur, couleur et parfum à votre décoration de Noël en adoptant la très tendance guirlande végétale !

Une guirlande en pommes de pin, agrémentée de rondelles d'agrumes que vous aurez fait préalablement sécher : et le tour est joué.

### DES CARTES DE NOËL OU DE VŒUX

Dans un esprit «*la tradition ça a aussi du bon*», on préférera souhaiter un joyeux Noël et une bonne année en fabriquant soi-même ses cartes, avec un message bien entendu écrit à la main de votre plus belle écriture. On optera ensuite pour le canal traditionnel de la poste pour l'envoi. Le destinataire aura le plaisir de trouver du courrier dans sa boîte aux lettres. Et ça, malheureusement, nous en avons perdu l'habitude !

*Que la lumière soit !*

*Et la lumière fut...  
mais avec des illuminations utilisant l'énergie solaire ou à LED.*



# 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 

K-LINE  
LES FENÊTRES LUMIÈRE

SELO



Installateur conseil  
CHARUEL

Installateur conseil  
PONT D'OR

CORRE  
ESMAKES



MAJAL