

NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

Septembre 2023 - N° 407

IMMOBILIER DANS L'EURE

« PRIX » dans la bonne classe !

QUESTIONS À MON NOTAIRE Acheter en lotissement : un bon plan ?

HABITAT Portes ouvertes sur les portails et clôtures

Lyons-la-Forêt@aterrom

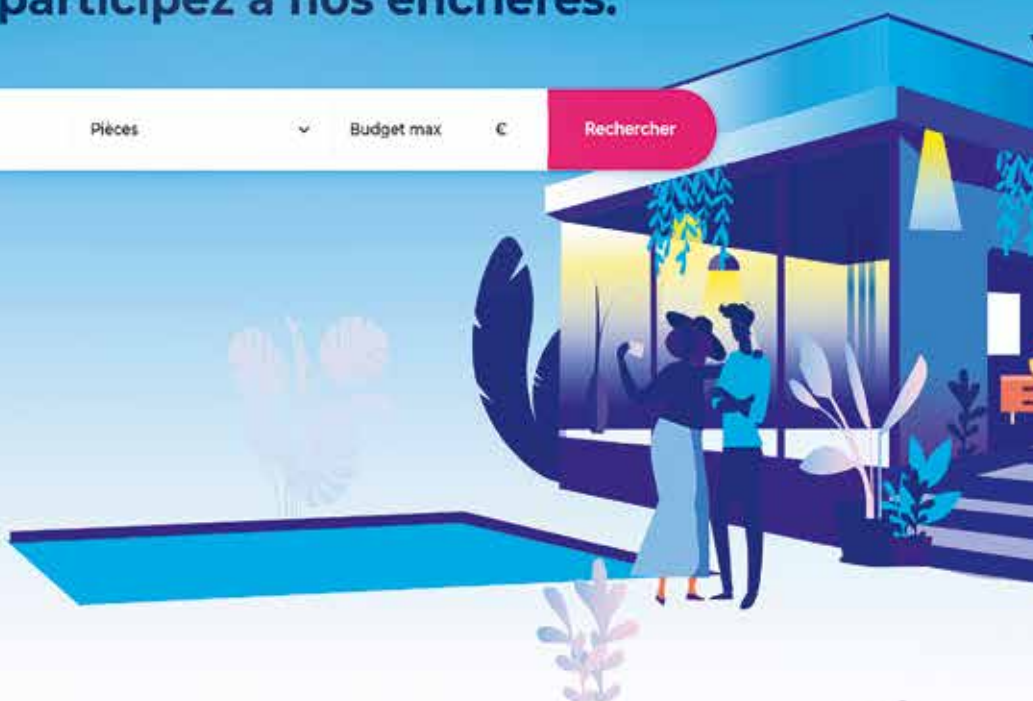
www.cr-rouen.notaires.fr | Plus d'annonces sur immonot.com

immo not

COUP DE PROJECTEUR SUR LE NOUVEAU SITE 36H IMMO

[Acheter](#)[Vendre](#)[Professionnels](#)[Estimer mon bien](#)[Actualités](#)

Trouvez votre bien idéal
et participez à nos enchères.

[Rechercher](#)

Plus **DESIGN** | Plus **FONCTIONNEL** | Plus **INTUITIF**

Une plateforme unique d'annonces immobilières en ligne pour
OPTIMISER LE PRIX DE VOTRE BIEN IMMOBILIER



www.36h-immo.com





SOMMAIRE

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Maisons	5
Terrains à bâtir	7

FLASH INFOS 8

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE

Acheter en lotissement, un bon plan ?	9
---------------------------------------	---

DOSSIER

Rentrée dans l'Eure : « Prix » dans la bonne classe !	10
---	----

HABITAT

Portes ouvertes sur les portails et clôtures	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 septembre 2023**

ÉDITO



DE BONNES ÉTUDES À LA RENTRÉE !

Avec cette rentrée 2023, les plus jeunes débutent un nouveau parcours scolaire ou universitaire. Souhaitons-leur une grande réussite pour ce cursus qui les prépare à une certification... ou profession.

Sur les rangs également, des actifs débutants ou expérimentés s'orientent aussi vers une nouvelle formation. Un parcours qui doit leur permettre de réussir leur acquisition. Bien sûr, ils se dirigent vers de « bonnes études » pour que cette « prépa immobilier » soit couronnée de succès !

Ils recherchent en effet une offre immobilière avec des biens de qualité, idéalement situés et correctement évalués.

Ils aspirent à effectuer quelques travaux pratiques pour découvrir les maisons et appartements à l'occasion d'une visite commentée.

Ils souhaitent avoir de la méthode pour formuler une offre d'achat qui va retenir l'attention du vendeur...

Ils possèdent de bonnes bases en calcul car ils savent qu'il faut disposer d'une simulation bancaire récente au moment de prospecter, pour valider leur capacité de financement.

Ils attendent un bon accompagnement juridique pour signer un compromis qui décrit parfaitement le bien et prévoit les conditions suspensives qu'il se doit... comme l'obtention du crédit ou la vente d'un autre bien.

Ils s'engagent dans une transaction qui leur permet de devenir propriétaires d'un bien audité au plan juridique, urbanistique et technique, un gage de bonnes conditions d'utilisation.

Par conséquent, ils ne peuvent que réussir car leurs « bonnes études » les ont conduits chez le notaire. C'est le professionnel de l'immobilier passé « maître » dans l'art de négocier votre bien !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef

LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

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

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

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

BIENS IMMOBILIERS À VENDRE

Retrouvez l'intégralité
des annonces sur

immo not

SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES



BERNAY
258 kWh/m² an | 8 kg CO2/m² an | **E**
147 000 € 140 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 5 % charge acquéreur

Appartement à vendre Bernay dans l'Eure (27), Centre Ville Bernay-Dans résidence sécurisée avec ascenseur. Appartement comprenant : entrée, cuisine, séjour/salon avec balcon, chambre avec dressing, salle d'eau et wc. Chauffage électrique. Garage en sous-sol Copropriété de 56 lots, 1079€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 780 à 1110€ - année réf. 2021.* RÉF 20R59

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



MESNILS SUR ITON
285 kWh/m² an | 9 kg CO2/m² an | **E**
88 000 € (honoraires charge vendeur)

Dans un ensemble immobilier en copropriété comprenant un bâtiment en L de deux étages dont un mansardé et un sous-sol partiel, composé de 6 appartements (2 à chaque étage), 6 caves et une cour commune intérieure: -Un appartement au rez-de-chaussée auquel on accède par l'entrée commune porte gauche, comprenant : cuisine, chambre, séjour, salle de bains et w-c. -Une cave sise au sous-sol à laquelle on accède par l'escalier venant de l'entrée commune au rez-de-chaussée, d'une superficie de 3 m². Bien soumis à la copropriété : 6 lots Statut provisoire du syndicat : Pas de procédure en cours Charges de copropriété : 650.00 € / an Coût annuel d'énergie de 890 à 1250€ - année réf. 2021.* RÉF 27010-45

SELARL OFFICE NOTARIAL DE MESNILS-SUR-ITON
02 32 34 50 08
immobilier.27010@notaires.fr



MESNILS SUR ITON
339 kWh/m² an | 11 kg CO2/m² an | **F**
105 000 € (honoraires charge vendeur)

Un immeuble élevé de deux étages sur rez de chaussée consistant en : *Au rez-de-chaussée : -UN LOCAL COMMERCIAL avec un w.c avec lave mains, -UN PORCHE. *Au premier étage : UN APPARTEMENT comprenant : -entrée au rez-de-chaussée donnant sur escalier bois, -au premier étage : une pièce à vivre, une cuisine, salle d'eau avec W.C., dégagement avec placards. -au deuxième étage : placards, deux chambres en enfilade dont une avec coin w.c. privatif. Coût annuel d'énergie de 1270 à 1760€ - année réf. 2021.* RÉF 27010-34

SELARL OFFICE NOTARIAL DE MESNILS-SUR-ITON
02 32 34 50 08
immobilier.27010@notaires.fr



BARQUET
226 kWh/m² an | 59 kg CO2/m² an | **E**
147 100 € 140 000 € + honoraires de négociation : 7 100 € soit 5,07 % charge acquéreur

Maison T4 de plain-pied d'env 90m² compr : Séjour, cuisine, 3 chambres, wc, SDB. Fenêtres alu double, chauffage gaz, fosse septique. Terrain 2810m² édifié d'un garage couvert en tuiles avec grenier au-dessus. Coût annuel d'énergie de 2440 à 3330€.* RÉF 27046-1014395

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

reduc
avenue
.com

bons de réduction
& codes promo



BERNAY



392 82 F i

128 625 € 122 500 € + honoraires de négociation : 6 125 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Bernay dans l'Eure (27), Proche école, collège, lycée Pavillon sur sous-sol complet comprenant : entrée, cuisine, salle d'eau, wc, séjour/salon et 2 chambres. Chauffage central au gaz de ville. Terrain de 807 m². Coût annuel d'énergie de 1676 à 2268€ - année réf. 2021.* RÉF 20V72

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

BERVILLE SUR MER



372 12 F

243 000 € 235 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 3,40 % 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

BRIONNE



204 41 D i

147 000 € 140 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Brionne dans l'Eure (27), Dans un ensemble en copropriété, maison mitoyenne comprenant : Au rez de chaussée : entrée, cuisine, séjour/salon et wc. A l'étage : couloir desservant 3 chambres et salle de bains avec wc. Chauffage central au gaz de ville-Garage attenant. Jardin-Terrasse Copropriété de 23 lots, 996€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1220 à 1710€ - année réf. 2021.* RÉF 20H70

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

ETREPAGNY



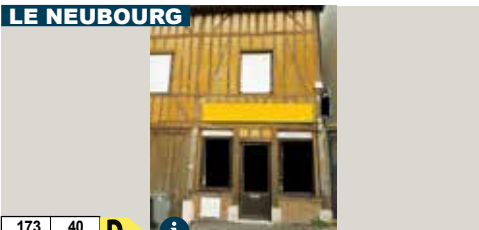
207 14 D i

173 250 € (honoraires charge vendeur)

Pavillon d'habitation sur sous sol total comprenant : entrée, séjour, salon, deux chambres, cuisine, salle d'eau. Autre pièce en sous-sol. Le tout édifié sur un terrain clos de 596m². Consultez nos tarifs : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Coût annuel d'énergie de 1100 à 1500€.* RÉF 984394

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

LE NEUBOURG



173 40 D i

106 000 € 100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur

Maison de ville RDC : salle de 42 m² coin évier, wc. Au 1er étage 2 chambres, salle de douche. Grenier au 2ème. Chauffage au gaz, Les informations sur les risques sur le site : www.georisques.gouv.fr RÉF 27061-999091

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

LE NEUBOURG



358 78 F i

141 700 € 135 000 € + honoraires de négociation : 6 700 € soit 4,96 % charge acquéreur

Maison en RDC : Cuisine, wc, salle salon de 25.m² Au 1er étage : 2 chambres, un bureau, SDB. Au 2ème : chambre Cave commune avec l'habitation mitoyenne. Chauffage au gaz. Terrain clos de 207 m² Informations des risques site à consulter : www.georisques.gouv.fr Coût annuel d'énergie de 2160 à 2980€ - année réf. 2021.* RÉF 27061-977924

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

LE NEUBOURG



174 5 C i

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

Maison avec cour et garage et comprend au RDC : salle salon de 26 m² avec coin cuisine, SDD, wc, une chambre. A l'étage : 3 chambres, DSB wc. Les informations sur les risques le site : www.georisques.gouv.fr Coût annuel d'énergie de 1020 à 1440€ - année réf. 2021.* RÉF 27061-1012747

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

LE PLESSIS GROHAN



640 20 G

125 760 € 120 000 € + honoraires de négociation : 5 760 € soit 4,80 % charge acquéreur

A 15 minutes D'EVREUX : Une propriété bâtie à restaurer sur un terrain clos et constructible comprenant : - Une maison d'habitation de plain pied avec grenier au-dessus comprenant : - Une petite véranda, une entrée, une cuisine, une pièce à vivre avec cheminée-insert, deux chambres dont une avec cheminée, une salle d'eau et un w-c. - Deux dépendances attenantes à la maison, à usage d'atelier, remise et cellier d'un côté et de l'autre côté, une pièce à usage de cave. - Un bâtiment séparé de la maison à usage de garage pour deux véhicules. - Un autre bâtiment à usage de garage / atelier Coût annuel d'énergie de 2430 à 3360€ - année réf. 2021.* RÉF 27010-55

SELARL OFFICE NOTARIAL DE MESNILS-SUR-ITON
02 32 34 50 08
immobilier.27010@notaires.fr



200 41 D

365 000 € (honoraires charge vendeur)

Léry. Cette maison se compose : d'une entrée, un salon avec cheminée, un séjour, une salle à manger, une cuisine et un cellier. Aux étages, cinq chambres, sdb et sde. Elle dispose aussi d'une belle dépendance, une terrasse et une cave voutée. Terrain clos et arboré de 1405 m². RÉF 27082-1009175

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

MARCILLY LA CAMPAGNE



279 9 E i

187 000 € 180 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 3,89 % charge acquéreur

Une propriété bâtie composé de : *Une maison d'habitation De plain pied comprenant : - une entrée, une séjour salon, une cuisine aménagée, salle de bains, un w-c, dégagement desservant 3 chambres. * A l'extérieur, terrain de 1755 m² clos dont une partie constructible. * piscine hors sol avec pompe à chaleur, deux dépendances, garage double. Coût annuel d'énergie de 1680 à 2330€ - année réf. 2021.* RÉF 27010-61

SELARL OFFICE NOTARIAL DE MESNILS-SUR-ITON
02 32 34 50 08
immobilier.27010@notaires.fr



LOUVIERS



366 66 F

178 950 € (honoraires charge vendeur)

Au centre ville de Louviers. Elle se compose : d'une entrée, un salon, une salle et une cuisine. Au 1^{er} étage, une pièce palière, une sdb et une chambre. Au 2^{ème} étage, un palier, deux chambres et un bureau. Terrain clos de murs de 427 m² avec un garage, un atelier et une cave. RÉF 27082-1015566

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr

MENNEVAL



292 91 F

126 000 € 120 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Menneval dans l'Eure (27), Proche école, commerces Pavillon sur sous-sol complet comprenant : entrée, cuisine, séjour/salon, salle d'eau, wc, 2 chambres et bureau. Chauffage central au fuel. Terrain clos et arboré de 800 m². Coût annuel d'énergie de 1700 à 2340€ - année réf. 2021.* RÉF 20B73

SCP LEBEAUT et LECA

02 32 47 51 00

scp.lebaut-leca@notaires.fr

MENNEVAL



287 62 E

196 000 € 187 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 4,81 % charge acquéreur

Maison de maître d'env 105m² compr : -RDC: entrée, salon, cuisine, wc. - 1er: 2 chbres, SDB. - 2ème: 2 chbres, wc. - Sous-sol: cave, chaufferie. Chauff gaz de ville; tout à l'égout; Fenêtres bois. Jardin édifié d'une dépendance avec grenier au-dessus. Coût annuel d'énergie de 1930 à 2650€ - année réf. 2021.* RÉF 27046-1016266

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL

06 75 55 56 46

pauline.cadinot.27046@notaires.fr

MESNILS SUR ITON



275 85 F

172 920 € 165 000 € + honoraires de négociation : 7 920 € soit 4,80 % charge acquéreur

-Une maison d'habitation de plain-pied sur sous-sol total comprenant : - Une entrée avec placard, un w-c, une cuisine, un séjour. -Un couloir desservant une salle de bain et quatre chambres. -Comble aménageable avec accès par un escalier extérieur *Terrain clos et arboré. Coût annuel d'énergie de 1920 à 2630€ - année réf. 2021.* RÉF 27010-39

SELARL OFFICE NOTARIAL DE MESNILS-SUR-ITON

02 32 34 50 08

immobilier.27010@notaires.fr

ST JEAN DU THENNEY



304 9 E

150 200 € 143 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 5,03 % charge acquéreur

Maison de plain-pied d'env 91m² compr : Entrée, wc, cuisine aménagée et équipée, séjour avec cheminée-insert, 3 chambres, SDB. Chauff élec; Fosse septique; Fenêtres bois double. Terrain 4583m² édifié d'un double garage et d'un bâtiment de stockage. Coût annuel d'énergie de 1010 à 1390€ - année réf. 2021.* RÉF 27046-1014680

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL

06 75 55 56 46

pauline.cadinot.27046@notaires.fr

VRAIVILLE



DPE exempté

65 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette grange à réhabiliter se situe sur la commune de Vraiville. Elle se compose de deux pièces au rdc, d'un grenier aménageable et un hangar attenant. Elle est viabilisée et dispose d'un terrain de 900 m². RÉF 27082-1015313

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr

VRAIVILLE



DPE exempté

80 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette grange viabilisée à réhabiliter se situe sur la commune de Vraiville. Elle dispose d'un terrain clos de 1000 m². RÉF 27082-1015151

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr

LONGCHAMPS



39 200 € (honoraires charge vendeur)

Terrain à bâtir d'une surface de 689 m² Consultez nos tarifs : informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www. georisques. gouv. fr RÉF -1004545

Me M. HUBERT-GRADIN

02 32 55 70 82

sbsi@hubert-gradin.com

MAINNEVILLE



49 200 € (honoraires charge vendeur)

Terrain à bâtir d'une surface de 1.000 m² Consultez nos tarifs : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www. georisques. gouv. fr RÉF 1010690

Me M. HUBERT-GRADIN

02 32 55 70 82

sbsi@hubert-gradin.com

SURTAUVILLE



60 000 € (honoraires charge vendeur)

Ce terrain à bâtir se situe sur la commune de Surtauville. Sa superficie est de 955 m² avec une façade de 38 mètres. Il est vendu viabilisé et libre de constructeur. RÉF 27082-1012749

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr

LA RIVIERE ST SAUVEUR



479 77 G

219 000 € 210 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 4,29 % charge acquéreur

Dans le bourg maison à rafraichir comprenant:entrée sur cuisine, séjour-salon, wcau premier une chambre, salle de bain-sau second 2 chambresjardin Coût annuel d'énergie de 2270 à 3110€ - année réf. 2021.* RÉF 27069-1001643

SELAS FELICIEN ET MARTIN

02 32 20 26 26

negociation.27069@notaires.fr

LISIEUX



117 3 C

219 000 € 210 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 4,29 % charge acquéreur

Lisieux sur les hauteurs, proche de tous les centres commerciaux pavillon de 2021 comprenantcuisine, séjour-salon, deux chambres, wc, salle de bainsgarage terrain Coût annuel d'énergie de 540 à 770€ - année réf. 2021.* RÉF 27069-1001617

SELAS FELICIEN ET MARTIN

02 32 20 26 26

negociation.27069@notaires.fr



DÉBROUSSAILLAGE

Prenez soin de votre terrain !

En zone rurale, toute construction ou installation se doit d'être entretenue. Une obligation qui concerne aussi les terrains non construits en zone urbaine.

Ainsi, toute parcelle située à moins de 200 mètres d'un bois ou d'une forêt nécessite un entretien régulier. Précisons que ce débroussaillage donne lieu à un crédit d'impôt, sous conditions, si une entreprise intervient pour le compte du propriétaire.

En cas de non respect de cette obligation légale, la commune ou le préfet peut mettre en demeure de nettoyer un terrain et décider d'une astreinte de 100 € maximum par jour de retard. Par ailleurs, une amende pénale allant jusqu'à 750 €, 1 500 € en lotissement, peut aussi être appliquée.

Pour savoir si vous êtes concerné, consultez le site www.geoportail.gouv.fr.

Source : www.service-public.fr/

PASSOIRES THERMIQUES

Le bon coup de main pour le chantier !

Beau travail d'équipe en perspective pour les propriétaires de passoires thermiques qui enclenchent des travaux de rénovation énergétique. Dès janvier 2024, ils vont pouvoir compter sur le soutien de « Mon Accompagnateur Rénov' » s'ils engagent des travaux efficaces leur permettant de toucher un bonus plus intéressant.

Rénovations globales plus performantes

Si les habitations qui consomment plus de 450 kWh / m² se voient interdites à la location depuis le 1^{er} janvier 2023, elles peuvent compter sur une

rénovation globale pour retrouver leur statut de « logement décent ». Les travaux devront néanmoins être préconisés par un professionnel certifié pour prétendre aux aides financières de « Mon Accompagnateur Rénov' ». Un service gratuit pour les ménages aux revenus modestes, tandis que les autres pourront bénéficier d'une aide allant jusqu'à 2 000 € à compter du 1^{er} janvier 2024.

Des travaux efficaces...

C'est une boîte à outils bien remplie que le gouvernement va également proposer en début d'année prochaine.

Il souhaite en effet encourager les ménages à opérer des bouquets de travaux. Ces actions s'avèrent beaucoup plus efficaces que les démarches « monogestes », tel le remplacement d'une chaudière sans revoir l'isolation du logement. Au total, 6 postes de travaux pourront être menés dans cet ordre logique : isolation des murs, toitures et planchers, remplacement des menuiseries, ventilation, eau chaude sanitaire et chauffage. De ces mises en œuvre découleront aussi une nouvelle aide financière en 2024.

Source : www.lepoint.fr



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

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

#ENCHÈRES

36h-immo.com

Votre plateforme pour vendre votre bien selon des enchères en ligne évolue.

Le site profite d'une nouvelle version avec des fonctionnalités inédites !



MÉDIATION

Obligatoire pour les petits litiges !

Finis les recours abusifs au juge lorsque les conséquences d'un litige n'excèdent pas 5 000 €. À partir du 1^{er} octobre 2023, une tentative de conciliation devra être organisée entre les intéressés. À défaut de trouver un accord dans les 3 mois, le juge pourra être saisi.

Source : *Le Particulier* 06/23

HAUSSE DU TAUX D'USURE

Ne pas user les emprunteurs !

Seuil rédhibitoire à respecter pour emprunter, le taux d'usure vient d'atteindre 5,33 % au 1^{er} août. Cela correspond au taux annuel effectif global (TAEG) qui doit être servi à un emprunteur qui s'endette sur 20 ans ou plus. Ce relèvement vient notamment faciliter l'accès au crédit des primo accédants qui se trouvent souvent dans l'obligation d'emprunter sur une longue durée, et par conséquent à un taux élevé.

Source : lobservatoirecreditlogement.fr

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 3,61 % en JUILLET 3,45 % en JUIN
15 ans	3,52 %
20 ans	3,73 %
25 ans	3,89 %



3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

ACHETER EN LOTISSEMENT : *un bon plan ?*

Quand on est à la recherche d'un terrain pour « faire construire », la question se pose forcément à un moment donné : faut-il acheter un lot en lotissement ou un terrain isolé ? Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, fait le point sur la question.

1 Quels sont les avantages d'acheter en lotissement ?

L'achat dans un lotissement est la solution tout confort. Vous êtes ainsi assuré et rassuré par la même occasion que votre futur terrain est :

- **constructible**. Le lotisseur a demandé préalablement un certificat d'urbanisme à la mairie, qui lui confirme le caractère constructible de la parcelle, les différentes normes architecturales à respecter, les règles de densité de construction par rapport à la surface et les autres contraintes d'aménagement ;
- **viabilisé**. Il est raccordable aux voiries et aux différents réseaux ;
- **borné**. Le terrain que vous allez acheter a été préalablement délimité par un géomètre expert, par la pose de bornes. Ce bornage permet de vous rassurer pour l'avenir. Personne ne pourra venir contester les limites de votre terrain !

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

2 Quelles sont les restrictions que l'on peut avoir quand on achète en lotissement ?

Quand on achète en lotissement, il y a des « règles du jeu » à respecter. Ainsi, vivre en lotissement demande non seulement de

respecter les règles de base « du savoir-vivre ensemble », mais aussi de se conformer au règlement du lotissement. Ce document vise à garantir une certaine conformité architecturale des constructions.

Il impose des règles à tous les co-lotis : choix des matériaux, implantation des maisons... Le cahier des charges quant à lui fixe les règles de la vie collective et peut être assez contraignant (séchage du linge interdit, type de plantations...).

La création d'une association syndicale libre (ASL) est aussi une obligation s'il existe des espaces communs à entretenir. Chaque propriétaire foncier en fait alors partie. Des appels de fonds sont ainsi faits régulièrement par l'ASL pour payer les charges communes.

3 Que se passe-t-il au bout de 10 ans quand on a construit en lotissement ?

Quand il y a un cahier des charges, ce dernier a un caractère contractuel, contrairement au règlement du lotissement qui est réglementaire. En pratique, cela signifie que si de nombreuses dispositions ont été intégrées dans le cahier des charges, elles servent de contrat entre les co-lotis et de ce fait continuent à s'appliquer au bout de 10 ans.

C'est une servitude de droit privé. En revanche, passé le délai de 10 ans, le règlement du lotissement devient caduc si la commune est couverte par un plan local d'urbanisme ou tout autre document en tenant lieu.

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.



RENTRÉE DANS L'EURE

« PRIX » dans la bonne classe !

Des produits, des prix, des crédits, cette rentrée 2023 réserve de belles opportunités... Pour en bénéficier, il faut se faire connaître auprès du service négociation du notaire. En effet, les offres pourraient être limitées compte tenu de l'intérêt marqué pour les biens immobiliers au prix du marché.

par Christophe Raffailac

Rarement les acheteurs ont été aussi nombreux à scruter les études des notaires ! À juste titre puisque les offres de maisons, appartements, terrains à vendre regarnissent à nouveau les vitrines. Une bonne nouvelle dans un contexte où les acheteurs devaient jusque-là composer avec des stocks limités, les amenant à se positionner sur des produits pas toujours bien appropriés... Comme une bonne nouvelle n'arrive jamais seule, les prix affichés ne semblent pas avoir flambé à l'inverse de nombreux autres produits...

TENDANCE DU MARCHÉ

Avec des prix désormais stabilisés, les rapports de force entre acquéreurs et vendeurs semblent se rééquilibrer... C'est le moment d'acheter !

Sources : indicateur immonot - immobilier.notaires.fr

Les plus observateurs d'entre vous constateront que certains types de biens s'accompagnent de sensibles rabais...

Voilà des conditions qui n'étaient plus proposées depuis de nombreuses années et dont il faut profiter. Certes, le passage en caisse peut réserver quelques sueurs froides au moment d'obtenir son crédit immobilier.

Si les taux d'intérêt viennent de grimper pour se situer à 3,73 % sur 20 ans en juillet (selon l'Observatoire crédit logement/CSA), les mois à venir devraient laisser place à la stabilité.

Reste à décrocher son accord de prêt ! À condition que la mensualité envisagée autorise « un reste à vivre » satisfaisant et que l'apport personnel soit suffisant - environ 10 % du coût du prix d'acquisition - la signature du chèque pourra s'envisager sans trop de difficulté...

Reste à prospecter dans les études des notaires pour repérer le bien qui peut correspondre à son projet. Sans trop tarder, car d'autres acheteurs n'hésitent pas à pointer leur nez pour profiter des offres... limitées que leur réserve le marché immobilier dans l'Eure.

Des prix à étudier

Maison individuelle

Retrouvez
les offres
immobilières dans
le neuf et ancien
dans l'Eure sur
le site immobilier
immonot.com

➤ Pour bien des acheteurs, le sujet principal de cette rentrée 2023 concerne l'acquisition d'une maison individuelle. Une problématique d'autant plus aisée à résoudre que les prix dans l'Eure affichent désormais une belle stabilité. Il faut un budget médian de 188 000 € pour un logement individuel. Avec quelques disparités cependant puisque le secteur de Vernon exige un budget de 252 000 € alors que celui de Breteuil réclame une valeur plus modique de 124 000 €. Dans cet environnement plutôt hétérogène, les abords des grandes agglomérations constituent un marché de niche où les acquéreurs témoignent toujours d'une forte motivation pour posséder le bien de leurs rêves...

Naturellement, les primo-accédants qui peinent à obtenir leur crédit pour l'achat d'une résidence principale gagnent à se positionner sur les biens plus accessibles situés dans les secteurs plus ruraux.



Emplacements à scruter !

POSEZ LA BONNE ÉQUATION POUR ACHETER !

Évreux. La préfecture de l'Eure constitue un centre économique et administratif important. La ville offre une bonne qualité de vie, avec des infrastructures modernes, des établissements d'enseignement réputés et une proximité avec Paris. Évreux dispose également d'un marché immobilier dynamique, offrant des opportunités d'investissement dans l'achat de biens immobiliers résidentiels ou commerciaux.

Vernon. Située sur les rives de la Seine, elle bénéficie d'un emplacement stratégique entre Paris et Rouen, offrant ainsi des possibilités d'investissement intéressantes. La ville dispose également d'un marché immobilier attractif, avec une demande croissante de logements.

Louviers. Cette ville bénéficie d'une situation géographique favorable, avec à proximité Rouen et Évreux. Louviers est en pleine expansion économique, avec l'implantation de nombreuses entreprises. Y investir peut être prometteur, notamment dans le secteur de l'immobilier commercial ou industriel.

Prix à comparer...

PRIX MÉDIAN DES MAISONS

Vernon

EURE (27)

=> 2 520 €/m²

Gisors

=> 2 320 €/m²

Évreux

=> 2 020 €/m²

Louviers

=> 1 930 €/m²

Bernay

=> 1 890 €/m²

Les Andelys

=> 1 790 €/m²

Pont-Audemer

=> 1 760 €/m²

Val-de-Reuil

=> 1 460 €/m²



CHIFFRE CLÉ
+ 2 %
SUR LE
PRIX DES
MAISONS
À VENDRE
DANS
L'EURE
DANS LES
6 DERNIERS
MOIS.

Source : journaladunet.com

Conseils pour négocier

LES CRITÈRES À PRIVILÉGIER

Le marché immobilier de l'Eure revoit ses fondamentaux en composant avec un ralentissement du nombre de transactions. Une situation qui s'accompagne d'une légère correction des prix à la baisse, exception faite des villes du littoral. Dans ce contexte, il importe de privilégier les critères de choix suivants pour assurer un bon investissement : l'attractivité de l'emplacement avec des services à proximité, l'efficacité du bâtiment au travers des performances énergétiques et la qualité du logement eu égard aux travaux de rénovation.



Logements à cibler...

L'appartement



Le marché des appartements se concentre essentiellement dans les grandes agglomérations où le dynamisme économique entraîne une forte demande locative.

À l'instar des maisons, les biens dans les collectifs présentent une large fourchette de prix, allant de 1 450 €/m² aux Andelys à 2 580 €/m² à Vernon. Ces prix médians devant bien sûr être modulés selon les secteurs.

Comme à Louviers qui se positionne à 1 650 €/m² et permet de mener à bien un beau projet locatif. Le ticket d'entrée reste modéré pour acheter alors que les candidats pour louer ne manquent pas.

Dans cette perspective, la ville de Bernay promet aussi une belle opération immobilière avec des biens qui se situent à 1 670 €/m². Et ce ne sont là que quelques exemples de prix laissant augurer un investissement rentable pour un achat à un prix abordable.



Pont-Audemer

Emplacements à scruter !

DÉCOUVREZ TROIS DESTINATIONS CLÉS

Pont-Audemer. Surnommée la « Venise de Normandie » en raison de ses canaux, Pont-Audemer est située à proximité de grandes villes telles que Rouen et Le Havre. Elle bénéficie d'un emplacement stratégique, ce qui la rend attrayante pour les investisseurs à 1 850 €/m². La demande de logements peut y être élevée, ce qui offre de bonnes opportunités de location.

Bernay. Cette ville attire de nombreux habitants et a une demande locative solide en raison de la présence d'entreprises et d'industries locales. Cela offre des perspectives intéressantes pour la location à long terme. Les prix de l'immobilier y sont plus abordables à 1 770 €/m² que dans les grandes villes. Vous pouvez obtenir un bon rapport qualité-prix lors de l'achat d'un appartement.

Louviers. Située à proximité de grandes villes comme Rouen et Évreux, c'est un lieu de résidence idéal pour les personnes travaillant dans ces villes. C'est la garantie d'une demande locative stable. Les prix de l'immobilier y sont relativement abordables - à 1 650 €/m² - comparés à ceux des grandes villes voisines. Cela offre une opportunité d'investissement intéressante avec un bon rapport qualité-prix et des rendements locatifs potentiels attractifs.

Consultez
le service
négociation
de votre notaire
pour acheter un
bien immobilier
dans l'Eure



CHIFFRE CLÉ
**2 580 €/M² POUR
LES APPARTEMENTS
À VERNON QUI SE
HISSENT AU RANG
DES BIENS LES PLUS
CHERS DE L'EURE**

Conseils pour négocier

LES APPARTEMENTS À SÉLECTIONNER

Si les appartements évitent l'entretien d'un jardin, ils gagnent à disposer d'une terrasse ou loggia. Cet espace extérieur constitue un atout majeur en termes d'agrément et de revente. Une fois ce critère pris en compte pour acheter, il importe aussi de s'intéresser aux travaux envisagés par la copropriété. Ils peuvent majorer fortement le prix d'achat s'il faut isoler le bâtiment pour améliorer ses performances énergétiques par exemple. Par ailleurs, si le bien se destine à la location saisonnière de type Airbnb, il faut s'assurer que le syndic autorise cette activité. Autant de sujets que le notaire vous invite à étudier en prospectant par son intermédiaire.



Prix à comparer...

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS

EURE (27)

Vernon	=> 2 580 €/m ²
Gisors	=> 2 310 €/m ²
Pont-Audemer	=> 1 850 €/m ²
Évreux	=> 1 770 €/m ²
Saint-Marcel	=> 1 760 €/m ²
Bernay	=> 1 670 €/m ²
Louviers	=> 1 650 €/m ²
Les Andelys	=> 1 450 €/m ²

Opportunités à repérer ! Le terrain à bâtir

Vérifiez
les règles
d'urbanisme
qui encadrent
votre projet de
construction en
demandant conseil
à **votre notaire**

➤ Avec la loi Elan, les collectivités territoriales encouragent la densification urbaine afin de diminuer l'étalement. Des mesures qui commencent à s'accompagner de tensions sur l'offre de terrains à bâtir, y compris dans un département plutôt rural comme celui de l'Eure. Les parcelles constructibles voient leur tarif médian s'établir à 60 000 € dans un contexte de stabilité des prix. De fortes disparités caractérisent le territoire avec des niveaux bien plus élevés dans les secteurs proches des grandes agglomérations. À titre d'exemple, la zone de Vernon impose un budget assez exclusif de 140 000 €. Suivi de très près par celui de Beuzeville qui exige lui un montant conséquent de 100 000 €.

À l'opposé, la ville de Pont-Audemer se satisfait de 80 000 € pour un terrain, et Routot autorise un tarif plutôt compétitif de 70 000 €. De leur côté, les notaires accompagnent les acheteurs dans le choix de la parcelle idéale pour poser la première pierre.



Emplacements à scruter !

POSEZ LA BONNE ÉQUATION POUR ACHETER !

Brionne. Cette charmante petite ville offre un cadre paisible et rural, tout en étant bien desservie par les commodités nécessaires. Brionne est un choix idéal si vous recherchez un terrain dans un environnement verdoyant et calme.

Conches-en-Ouche. Située à l'est de l'Eure, Conches-en-Ouche est une petite ville historique entourée de paysages verdoyants. C'est un endroit tranquille où vous pourriez trouver des terrains disponibles pour construire votre maison.

Verneuil-sur-Avre. Cette petite ville médiévale pleine de caractère offre un cadre de vie paisible et dispose de toutes les commodités nécessaires.

Prix à comparer...

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS

Vernon

Beuzeville

Pont-Audemer

Routot

EURE (27)

=> 140 000 €

=> 100 000 €

=> 80 000 €

=> 70 000 €



CHIFFRE CLÉ
60 000 €,
PRIX
MÉDIAN
D'UN
TERRAIN À
BÂTIR DANS
L'EURE

Conseils pour négocier

DE BONNES IDÉES À CREUSER

Avec la RE 2020, les constructions neuves offrent d'excellentes performances énergétiques. Une alternative intéressante à la rénovation dans l'ancien à condition de trouver des terrains constructibles et accessibles. Les parcelles en lotissement présentent l'avantage d'être déjà raccordées aux différents réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement. S'il s'agit d'un terrain non loti, en secteur diffus, il importe de demander un certificat d'urbanisme (CU), un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables. Le CU dit « opérationnel » indique si le projet de construction peut être mis en œuvre sur la parcelle en question.



PORTES OUVERTES

sur les portails et clôtures

Habiller son extérieur est essentiel pour que votre maison se montre sous son meilleur jour. Parée de ses plus beaux atours, comment concilier esthétique et sécurité dans le choix de votre portail et de votre clôture ?

par Stéphanie Swiklinski

Choisir le bon portail ou la bonne clôture est une décision importante qui peut avoir un impact significatif sur l'apparence, la sécurité et la fonctionnalité de votre propriété. Que vous souhaitiez délimiter votre jardin, protéger votre maison ou simplement ajouter une touche esthétique à votre extérieur, le choix d'un portail ou d'une clôture nécessite une réflexion attentive. Avec une gamme infinie d'options disponibles, il est essentiel de prendre en compte plusieurs facteurs tels que le style, les matériaux, la durabilité et le budget. Heureusement, des professionnels sont là pour vous aider à faire le bon choix.

SOIGNEZ VOTRE ENTRÉE AVEC UN PORTAIL BIEN CHOISI

On dit que la première impression est souvent la bonne. Alors, si vous voulez que vos visiteurs aient une bonne impression, le choix de votre portail est essentiel. C'est la première chose que l'on voit en arrivant chez vous. Pour être certain de ne pas se tromper, différents paramètres doivent donc être pris en compte.

Pour quel usage ?

Quelle que soit la taille de votre portail, le modèle devra s'intégrer harmonieusement avec la clôture, mais aussi avec l'architecture d'ensemble, afin de préserver l'esthétique de votre demeure. Votre choix sera aussi guidé par l'usage que vous voudrez en faire. Si vous souhaitez avoir un côté « dissuasif », optez pour un modèle plus haut, à lames verticales (beaucoup plus difficiles à escalader).

Lors de l'installation, pensez à l'implantation des piliers qui devront être distants d'au moins 2,50 m. En pierre naturelle ou reconstituée, en aluminium... le choix des matériaux ne manque pas, mais il devra être fait en fonction du style de portail, de son poids et de sa dimension. Leurs fondations devront être suffisamment profondes pour assurer une bonne stabilité à l'ensemble. Pour le côté esthétique, en fonction des matériaux choisis, le résultat pourra être totalement différent. Bois, fer forgé, pvc ou aluminium, tout dépendra de votre budget, de vos goûts



et parfois des contraintes imposées par votre règlement de lotissement ou le PLU de votre commune.

Quel type d'ouverture : battante ou coulissante ?

Plusieurs types d'ouverture existent. Ceux qui ont de la place pourront choisir une ouverture battante composée de 2 vantaux, pouvant s'ouvrir vers l'intérieur ou l'extérieur. Il s'agit du modèle standard. Faute de place ou si le terrain est trop dénivélé, vous devrez opter pour un portail coulissant.

Ce type de portail nécessite un espace important pour s'ouvrir (de la longueur du portail).

N'hésitez pas à vous faire conseiller par un spécialiste.

LE SOLEIL POUR RECHARGER LES BATTERIES !

Grâce à une alimentation exclusivement par énergie solaire, vous faites rimer écologie avec économies.

En équipant votre portail de cellules photovoltaïques, vous allez capter l'énergie solaire pour son fonctionnement.



LA DOMOTIQUE POUR VOUS SIMPLIFIER LA VIE



Elle vous permet non seulement d'ouvrir et fermer le portail de votre domicile sans effort, mais aussi par exemple de le faire à grande distance depuis votre smartphone ou une tablette. Côté sécurité, en un coup d'œil sur une appli, vous pourrez vérifier que votre portail est bien fermé.

Quelle fermeture : manuelle ou motorisée ?

Pour ceux qui en ont assez de devoir descendre de la voiture sous une pluie battante pour ouvrir le portail, sachez que vous pouvez motoriser l'ouverture et la fermeture de votre portail ! Système à crémaillères (réservé aux portails coulissants), bras articulés ou à verrins et vis sans fin, la motorisation vous simplifiera la vie. Au rayon des dernières nouveautés : la modulation de l'ouverture en fonction des éventuelles résistances (graviers, neige, vent...), l'ouverture indépendante d'un ou deux vantaux en fonction de vos besoins, la fermeture automatique après un temps déterminé...

UNE PROPRIÉTÉ SÉCURISÉE AVEC UNE CLÔTURE ADAPTÉE

Avant de vous lancer dans son installation, il est important de réfléchir aux raisons qui motivent cette décision, car clôturer n'est pas toujours une obligation, mais plutôt une nécessité. Si votre objectif est simplement de délimiter votre terrain, une clôture grillagée basique peut suffire. Cependant, si vous souhaitez préserver votre intimité et vous protéger des regards indiscrets, il est préférable d'opter pour une clôture opaque en PVC, en alu-

BLANC, GRIS ET NOIR SONT LES COULEURS INTEMPORELLES DU PORTAIL.

minium, en composite ou en bois. Si vous recherchez également une clôture qui apporte une valeur esthétique à votre propriété, des options design en composite, en pierre, en fer forgé ou en aluminium peuvent également convenir. En général, vous avez la liberté de choisir sauf si vous habitez en lotissement. Il est en effet primordial de consulter le cahier des charges et le règlement du lotissement avant de se lancer dans les travaux. Ces documents définiront vos droits et obligations en ce qui concerne la

clôture, notamment la hauteur maximale et les matériaux autorisés. De plus, certaines municipalités peuvent avoir leurs propres règles architecturales et esthétiques. Avant d'entreprendre quoi que ce soit, il est recommandé de contacter le service d'urbanisme de votre mairie pour vous renseigner sur d'éventuelles règles

spécifiques à respecter.

Enfin, il est essentiel de prendre en considération l'entretien de la clôture. Demandez-vous si vous êtes prêt à consacrer du temps à son entretien régulier. Si la réponse est négative, il est préférable d'éviter les clôtures en bois ou en fer forgé, qui nécessitent de revernir ou repeindre régulièrement.



DENIS GUILLOPE

Depuis 1992

31 ANS
de QUALITÉ !

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



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

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

Tous les jours de 9h à 12h30 et de 14h à 18h30

Fermé le mercredi (magasin seulement), le samedi après midi et le dimanche

02 32 50 47 61

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

K-LINE
LA FENÊTRE LUMIÈRE

SELO

H
HIERMANN

Installateur conseil
CHARUEL

BUREAU
POINT CONSEIL

CORRE
FERMETURES

VERMOREL
VERMOREL

KARLA
CONCEPTEUR KARBON
CARBONIT ALUMINIUM