

Décembre 2023 - N° 410

NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

27

SPÉCIAL DONATION

Gagnez à transmettre vos biens !

ENCHÈRES INTERACTIVES Découvrez les cadeaux 36h immo

MON NOTAIRE M'A DIT Dans la hotte du Père Noël : un présent d'usage

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

immo not

© larostava

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

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



10

Sommaire



12



édito

PIERRE ANTI-STRESS !

Après avoir répandu quelques tonalités bien trop chargées en prix au mètre carré, l'immobilier nous réserve de nouvelles vertus pour cet automne-hiver... De toute évidence, les linéaires des notaires affichent quelques baisses de prix concernant les maisons, appartements, terrains à vendre. Même les biens dans les plus beaux écrans doivent s'efforcer de révéler toute leur qualité... et parfois concéder des rabais. Pour se repérer dans ce subtil marché immobilier, il convient de suivre les conseils de son notaire. Il nous rappelle les emplacements à privilégier. C'est une règle d'or à suivre pour que la valeur du bien ne s'altère pas avec le temps.

De plus, le notaire veille à trouver la bonne alchimie au moment de rédiger le compromis. Il œuvre au service du contrat dans l'intérêt du vendeur et de l'acquéreur. En parfait créateur, il contrôle que tous les ingrédients vont être réunis pour produire une transaction parfaitement sécurisée. Il vérifie la collecte de tous les diagnostics immobiliers afin qu'ils produisent les meilleurs effets.

Enfin, pour s'assurer que le bien se situe à sa valeur de marché, le notaire réalise une estimation ou expertise immobilière. Et il ne manque pas de prendre en compte la « fragrance » de la pierre dans son secteur.

Autant de compétences et d'expérience qui permettent aujourd'hui au notaire de réunir les bonnes composantes de la transaction immobilière.

Pour sentir si le bien se trouve au prix du marché, demandez à votre notaire car il a du nez !

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartements	4
Maisons	4
Terrains à bâtir	6

FLASH INFO	7
-------------------	----------

INTERVIEW	
Nous avons rencontré le Père Noël !	9

DOSSIER	
Gagnez à transmettre vos biens	10

ENCHÈRES INTERACTIVES	
Découvrez les cadeaux 36h immo	12

MON NOTAIRE M'A DIT	
Dans la hotte du Père Noël : un présent d'usage	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 !

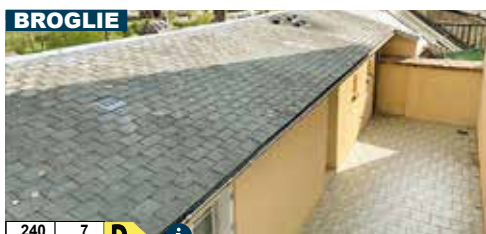
Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **26 décembre 2023**

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 MÉNOIRE - S. SWIKLINSKI **Graphisme :** S. ZILLI **Maquette :** A. BOUCHAUD **Publicité :** Gildas RACAPÉ - gracape@immonot.com Tél. 07 87 95 71 74 **Petites annonces :** M. MAGNEUX - mmagneux@immonot.com Tél. 05 55 73 80 12 Fax 05 55 73 36 43 **Diffusion :** M-L REY Tél. 05 55 73 80 58 **Iconographie :** Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) **Impression :** IPS PACY - 27120 PACY SUR EURE
Distribution : DPD - CIBLÉO 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.



Appartements • Maisons



BROGLIE
240 7 D i

89 900 € 85 000 € + honoraires de négociation :
4 900 € soit 5,76 % charge acquéreur

Dans une copropriété, un appartement indépendant de 44,70 m² entièrement rénové : Entrée, wc, séjour, cuisine, SDB, une chambre, bureau. Chauff. élec. tout à l'égout. 2 terrasses privatives de 54m² Une place de parking privée Coût annuel d'énergie de 779 à 1055€ - année réf. 2021.* Réf 27046-1020803

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



ALIZAY
315 69 E i

188 000 € 180 000 € + honoraires de négociation :
8 000 € soit 4,44 % charge acquéreur

A Alizay, pavillon de plain-pied sis sur une parcelle de 676 m². Il se compose d'un séjour avec cheminée pour 41 m² + cuisine de. Deux chambres et un bureau. Salle d'eau avec douche italienne et WC + WC séparé. Comble au dessus. Chauffage gaz. Sous-sol complet avec pièce aménagée (chambre d'appoint) et buanderie. Coût annuel d'énergie de 1720 à 2370€ - année réf. 2023.* Réf 27063-1019904

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert.27063@notaires.fr



BEUZEVILLE
386 86 F i

167 700 € 160 000 € + honoraires de négociation :
7 700 € soit 4,81 % charge acquéreur

joli potentiel pour cette maison de ville comprenant: séjour-salon, cuisine, arrière cuisine, wc avec point d'eau, au premier étage: palier, deux chambres, salle de douches, wc, au second étage: chambre, grenier terrasse couverte, atelier, garage, cour Coût annuel d'énergie de 1714 à 2318€ - année réf. 2021.* Réf 27069-1024480

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



ALIZAY
277 87 F i

568 000 € 550 000 € + honoraires de négociation : 18 000 € soit 3,27 % charge acquéreur

A Alizay, charmante chaumière typiquement normande avec vue dégagée, sise sur parcelle en partie boisée pour 5 460 m². A 25 minutes de Rouen, 1.30 h de Paris. Entrée via un haut porche couvert de chaume. Au RDC, cuisine et salle à manger, pièce de vie de 50 m² avec cheminée et double hauteur. Une suite parentale avec salle de bains et dressing. A l'étage, 4 chambres et salle de bains desservie par une vaste mezzanine. Coût annuel d'énergie de 4280 à 5840€ - année réf. 2022.* Réf 27063-997791

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert.27063@notaires.fr



BOUQUETOT
266 46 E i

281 360 € 270 000 € + honoraires de négociation :
11 360 € soit 4,21 % charge acquéreur

Maison à vendre Bouquetot dans l'Eure (27), comprenant au RDC: salle à manger, salon, cuisine, véranda, 1 chambre, salle d'eau et WC. Au 1er étage: 2 chambres et un bureau. Bâtiments, chauffage au fuel. Coût annuel d'énergie de 1781 à 2409€ - année réf. 2021.*

SCP F. CACHELUX - ROUTOT
02 32 56 80 66
f.cachelux@notaires.fr

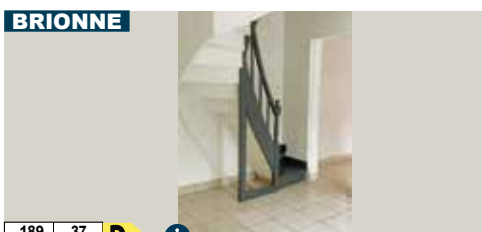


BOURG ACHARD
259 8 E i

260 646 € 250 000 € + honoraires de négociation :
10 646 € soit 4,26 % charge acquéreur

Maison à vendre Bourg-Achard dans l'Eure (27), sur sous sol total comprenant au RDC : entrée, cuisine aménagée, séjour-salon avec poêle à bois, buanderie, WC - 1er étage 3 chambres, salle de douche et WC Coût annuel d'énergie de 1560 à 2140€ - année réf. 2021.*

SCP F. CACHELUX - ROUTOT
02 32 56 80 66
f.cachelux@notaires.fr



BRIONNE
189 37 D i

84 000 € 80 000 € + honoraires de négociation :
4 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Brionne dans l'Eure (27), BRIONNE -Maison de ville en bon état comprenant : cuisine aménagée, salon et wc. A l'étage : chambre, bureau et salle d'eau. Grenier. Chauffage central au gaz de ville. Courette. Coût annuel d'énergie de 928 à 1256€ - année réf. 2021.* Réf 20M76

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



CHARLEVAL
222 6 D i

260 000 € (honoraires charge vendeur)

A Charleval, pavillon sur sous-sol complet, construction traditionnelle de qualité. 1 Au RDC, entrée avec double hauteur, vaste pièce de vie de 67 m² avec cuisine aménagée, donnant sur terrasse. A l'étage, une pièce palier et trois chambres avec balcon (dont deux de 15 m²). Coût annuel d'énergie de 1200 à 1660€ - année réf. 2022.* Réf 27063-993837

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert.27063@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



ETREPAGNY
307 10 E i

115 500 € (honoraires charge vendeur)

A VENDRE :Maison de ville composée au rez-de-chaussée : entrée dans ancien local commercial, autre pièce, wc avec point d'eau, cuisine donnant sur petite cour fermée, couloir. A l'étage : palier, trois chambres dont une avec placards, salle d'eau, wc. Mezzanine. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Consultez nos tarifs : Réf 1021139

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





HONDOUVILLE

172 kWh/m² an 30 kg CO2/m² an D i

398 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison mélangeant ancien et modernisme se situe à Hondouville. Elle se compose d'une entrée, une cuisine AE, une salle à manger, un salon et une chambre. Aux étages, 4 chambres, un dressing et deux salles de douche. Elle dispose aussi d'une salle de sport. Terrain 699 m². RÉF 27082-1019548

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr



IGOVILLE

237 kWh/m² an 12 kg CO2/m² an E i

228 000 € 221 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 3,17 % charge acquéreur

A Igoville, mais en très bon état général, sans travaux.Au RDC, vaste pièce de vie avec cuisine aménagée / équipée, ilot central, pour 40 m². Chambre et salle de bains.A l'étage 2 chambres dont une grande très grande. Garage, grande charretterie. Décoration soignée. RÉF 27063-1000644

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert.27063@notaires.fr



LE BEC HELLOUIN

371 kWh/m² an 11 kg CO2/m² an F i

360 400 € 340 000 € + honoraires de négociation : 20 400 € soit 6 % charge acquéreur

*** RARE A LA VENTE*** Corps de ferme sur 25ha11a04ca dont 20ha57a19ca loués comprenant : - une maison d'habitation à rénover composée : - au rdc : entrée dans cuisine av insert à granulés, salle à manger, arrière cuisine, une chambre avec cheminée, deux pièces, WC avec lavabo ; - à l'étage : une pièce, trois chambres, Assainissement de type fosse septique. - Un bâtiment. - Un second bâtiment avec bûcher et étable. Un hangar (loué). Le tout composé d'herbages, de terres agricoles, de labours et de bois. 20ha57a19ca sont actuellement loués avec le hangar. "Logement à consommation d'énergie excessive". RÉF 27049-790

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



LE VAUDREUIL

274 kWh/m² an 58 kg CO2/m² an E i

199 800 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison se situe dans la commune du Vaudreuil. Elle se compose: d'une entrée, une cuisine aménagée, un séjour lumineux avec cheminée et un cellier. A l'étage, un couloir desservant trois chambres et une sdd. Une terrasse et un garage. Le tout sur un terrain clos de 235 m². RÉF 27082-996767

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr



LOUVIERS

274 kWh/m² an 8 kg CO2/m² an E i

149 800 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison se situe sur la commune de Louviers. Elle se compose d'une entrée, un séjour avec cheminée, une cuisine aménagée et une buanderie. A l'étage, un couloir desservant deux chambres et une salle de douche. Le tout sur un terrain clos de 171 m² avec garage. RÉF 27082-1019939

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr



LOUVIERS

366 kWh/m² an 66 kg CO2/m² an F i

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^o 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 kWh/m² an 91 kg CO2/m² an F i

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.lebeaut-leca@notaires.fr



PONT DE L'ARCHE

222 kWh/m² an 69 kg CO2/m² an E i

253 500 € 245 000 € + honoraires de négociation : 8 500 € soit 3,47 % charge acquéreur

A vendre Terres de Bord vaste maison de plus de 140 m² sur sous-sol complet sise sur une parcelle de 2500 m².Au rez-de-chaussée cuisine, séjour de 38 m² avec cheminé et chambre avec salle de douche. A l'étage 3 grandes chambres de 16 à 20 m². Salle de bain pour 11 m². Sous-sol complet avec chaufferie et garage pour environ 80 m².Les plus : vue sur la campagne environnante, sous-sol et grand jardin. Coût annuel d'énergie de 2523 à 3413€ - année réf. 2023.* RÉF 27063-992417

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert.27063@notaires.fr



188 kWh/m² an 40 kg CO2/m² an D i

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 AE / 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. Elle offre une hauteur sous plafond de près de 3 m, des sols anciens, cheminées et un double garage de 50 m². Coût annuel d'énergie de 1040 à 1440€. * RÉF 27063-955932

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert.27063@notaires.fr



ROUTOT

258 kWh/m² an 69 kg CO2/m² an E i

146 686 € 140 000 € + honoraires de négociation : 6 686 € soit 4,78 % charge acquéreur

Maison de ville à vendre Routot dans l'Eure (27), comprenant entrée, séjour, cuisine, véranda, salle d'eau, wc, 3 chambres, un bureau, dépendances, chauffage au fuel. Coût annuel d'énergie de 2406 à 3256€ - année réf. 2021.*

SCP F. CACHELUX - ROUTOT

02 32 56 80 66
f.cacheux@notaires.fr

Maisons • Terrains à bâtir

ST AUBIN LE VERTUEUX



247 41 D

239 000 € 227 620 € + honoraires de négociation : 11 380 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Treis-Sants-en-Ouche dans l'Eure (27), Maison de construction traditionnelle couverte en chaume comprenant : entrée, vaste séjour/salon lumineux avec insert, cuisine aménagée et équipée, chambre (ou bureau), salle d'eau, wc et chambre. A l'étage : palier desservant une chambre. Grenier à aménager, pièce pour future salle d'eau. Sous-sol complet à usage de chaufferie, buanderie, atelier et garage. Chauffage central au gaz de ville. Garage indépendant-Remises et bûcher. Terrain arboré de 1543 m². Coût annuel d'énergie de 1422 à 1924€ - année réf. 2021.* RÉF 20D75

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



VILLETES



329 10 E i

135 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison se situe à Villetes. Elle se compose d'une entrée, une cuisine aménagée ouverte sur le séjour avec poêle à granulés, une buanderie, une chambre et une salle de douche. A l'étage, deux chambres. le tout sur un terrain clos de 1853 m². RÉF 27082-1022192

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

BEAUMONT LE ROGER



461 46 G i

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

Un ensemble immobilier de 2 logements, une maison et 3 garages avec une cour : 1/-Un appart T2 au RDC d'env 48m² loué pour 580 €/mois. 2/-Un appart T4 sur 2 niveaux d'env 99m², libre. 3/-Une maison d'env 40m² avec sous-sol loué 540 €/mois. 4/-Un bâtiment de 3 garages. Coût annuel d'énergie de 2880 à 3950€ - année réf. 2021.* RÉF 27046-1017258

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

BOUQUETOT



53 400 € (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 80 66
f.cacheleux@notaires.fr

BOUQUETOT



69 000 € (honoraires charge vendeur)

BOUQUETOT - Proche sortie A13 et A28 (environ 3 km) 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 80 66
f.cacheleux@notaires.fr

MENNEVAL



50 000 € 46 800 € + honoraires de négociation : 3 200 € soit 6,84 % charge acquéreur

Un terrain à bâtir de 1131m² situé sur la commune de MENNEVAL. Non viabilisé. RÉF 27046-981212

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

PITRES



90 500 € 85 000 €

+ honoraires de négociation : 5 500 € soit 6,47 % charge acquéreur

A Pitres, dans un environnement calme, large facade d'environ 35 m permettant d'implanter une maison de plain-pied. Parcelle hors lotissement libre de constructeur. 723 m² en zone constructible, 1397 m² en zone naturelle. Non viabilisée. RÉF 27063-1022024

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert.27063@notaires.fr

ST SULPICE DE GRIMBOUVILLE



148 000 € 140 000 €

+ honoraires de négociation : 8 000 € soit 5,71 % charge acquéreur

Ensemble de deux parcelles constructibles pour plus de 5500m² POSSIBILITE DE DIVISION RÉF 27069-1025318

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

GOUY



301 10 E

289 000 € 277 200 € + honoraires de négociation : 11 800 € soit 4,26 % charge acquéreur

A Gouy, maison de plain-pied. Elle dispose d'un vaste séjour de 44 m², possibilité d'ouvrir sur une cuisine de 13,5 m². 3 chambres, et salle de bains. Rangements. Double garage desservant un studio indépendant. 161 m² pour le tout. Coût annuel d'énergie de 2917 à 3947€ - année réf. 2022.* RÉF 27063-996201

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert.27063@notaires.fr

NOTAIRES
BUREAUX D'AVOUCAT ET D'AVOUCAT EN CHARGE

Professionnels de l'habitat, de l'immobilier et autres...
Vous souhaitez qu'on parle de vous ?



- dans un article,
- une interview,
- un publi-reportage

Appelez **Gildas Racapé** au **07 87 95 71 74**
gracape@immonot.com



PRÊT À TAUX ZÉRO 2024

Formule enrichie en euros !

Le prêt à taux zéro (PTZ) va devenir la solution énérgisante pour de nombreux acheteurs en 2024. Toujours à 0 % d'intérêt, sa formule va bientôt être enrichie d'un plafond porté à 100 000 € à compter du 1^{er} janvier 2024. Une nouveauté que les acheteurs qui se heurtent à des refus de prêts voient comme un véritable élixir de jeunesse au service de leur projet ! Levons le secret sur cette nouvelle recette concoctée par le gouvernement.

100 000 € de financement maximum pour les emprunteurs qui profitent du montant au plafond au lieu de 80 000 € à ce jour.

50 % de quotité finançable avec le nouveau PTZ sur le coût total du projet, au lieu de 40 % qui s'applique à ce jour.

Revenus entre 2 500 et 4 000 € par mois qui vont être éligibles au PTZ 2024.

Recentré sur les « logements neufs en collectif » dans les zones tendues et à tous les logements en zone détendue si les acheteurs envisagent une rénovation.

Prolongé jusqu'en 2027 alors qu'il devait s'éteindre en 2024 !

Avec ces nouvelles caractéristiques, les conditions d'accès au prêt à taux zéro vont profiter à 6 millions de foyers supplémentaires. Pour tester ses effets, il faut vous rapprocher d'une banque.



DISPOSITIF PINEL+

Le + du neuf pour - d'impôts

Réputé pour son pouvoir défiscalisant, le Pinel s'offre une dernière déclinaison en 2024. Son nouveau + permet de bénéficier d'une réduction d'impôt toujours aussi intéressante, à condition d'investir dans un logement locatif performant énérgétiquement ou répondant à des critères d'emplacement. Le Pinel classique subsiste mais procure des avantages moins intéressants.

PINEL+ Moins d'impôts, plus écolo

Avec le Pinel +, les clients retrouvent toute la force du Pinel original qui réservait des avantages fiscaux bien plus relevés qu'aujourd'hui. Ils se chiffrent à 21 % du montant de l'investissement à condition de louer 12 ans, 18 % sur 9 ans et 12 % pendant 3 ans. La formule repose sur l'achat d'un bien énérgétiquement frugal.



#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 !



Ça gaz encore

POUR LES CHAUDIÈRES

Dans le collimateur du gouvernement auparavant, les chaudières gaz vont continuer de réchauffer les logements anciens pour quelques années. Emmanuel Macron vient d'apporter son accréditation, cependant ce mode de chauffage ne bénéficiera pas des aides publiques. De même, la TVA pourrait repasser au taux de 20 %.

Source : Le Particulier Immobilier

PRÊT IMMOBILIER

Lancez plusieurs lignes de crédit

La hausse des taux d'intérêt se poursuit à un rythme presque 2 fois plus fort qu'en 2022 (+ 163 points de base, contre + 84 pnb). Les revalorisations mensuelles du taux d'usure favorisent cette évolution. Pour limiter le coût du crédit immobilier, il convient de s'intéresser à l'épargne logement. PEL (plan d'épargne logement) et CEL (compte épargne logement) donnent des droits à prêts intéressants. Par exemple, il se chiffre à 2,2 % pour les PEL ouverts entre le 1^{er} août 2016 et le 31 décembre 2022. Le CEL autorise une prime égale à 50 % des intérêts acquis et pris en compte dans le calcul du prêt.

Source : lobservatoirecreditlogement.fr

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen
	4,12 % en octobre 3,98 % en septembre
15 ans	3,98 %
20 ans	4,19 %
25 ans	4,30 %

PINEL CLASSIQUE Toujours pratique

La réduction s'élève à 10 % du prix d'achat pour une durée de location de 6 ans. Pour les plus gourmands, il existe un dosage à 15 % à condition de louer pendant 9 ans et même à 17,5 % pour 12 années d'engagement en 2023.

Réduction d'impôt / Durée de location	PINEL CLASSIQUE	PINEL +
- 6 ans	10 %	12 %
- 9 ans	15 %	18 %
- 12 ans	17,5 %	21 %

INVESTIR AU PORTUGAL

Fin des avantages fiscaux

2024 marque le coup d'arrêt des avantages fiscaux dont pouvaient bénéficier les ressortissants européens qui passaient leur retraite au soleil du Portugal.

Instauré en 2009, le statut de résident non habituel (RNH) offrait la possibilité aux retraités français résidant au Portugal au moins 183 jours par an, consécutifs ou non, de bénéficier d'une exonération totale de l'impôt sur le revenu, y compris sur leurs pensions de retraite, pour une période de 10 ans. Cependant, le gouvernement a précisé que les exonérations fiscales déjà accordées resteront en vigueur pour ceux qui en bénéficient.



CHIFFRE DU MOIS

210

Nombre de nouvelles villes où il est possible de bénéficier d'un PTZ en 2024.

SQUATTEURS

Des sanctions plus sévères

Pénétrer illégalement dans la maison de quelqu'un est désormais passible de 3 ans de prison et d'une amende de 45 000 €, contre 1 an de prison et 15 000 € d'amende précédemment. De plus, la loi du 27 juillet 2023 a élargi la définition légale de domicile, en incluant les résidences secondaires. Ce qui signifie que le délit de violation de domicile s'applique également à ces propriétés.



PETITS LITIGES

Le règlement à l'amiable est obligatoire

Relations de voisinage, bornage, dettes impayées... autant de motifs de conflits que beaucoup sont tentés de régler devant les tribunaux. Avant d'en arriver là, le dialogue est plus que recommandé. D'ailleurs depuis le 1^{er} octobre, la résolution amiable de certains litiges est obligatoire avant de saisir la justice.

Afin d'éviter l'engorgement des tribunaux et limiter les frais engagés par les personnes concernées par le litige, un décret prévoit l'obligation d'une tentative de règlement amiable pour certains types de conflits. La forme de démarche amiable est laissée au choix des parties. Ce pourra être :

- une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice,
- une tentative de médiation,
- une tentative de procédure participative.

Sont concernées :

- les demandes de versement d'une somme de moins de 5 000 €,
- les demandes liées à des troubles anormaux de voisinage,
- les demandes relatives au bornage, au curage des fossés et canaux, aux

distances de plantations ou à l'élagage des arbres.

Cette négociation amiable est obligatoire, sauf dans certaines situations spécifiques. Les parties ne sont pas tenues de suivre la procédure de règlement amiable dans certains cas.

Par exemple :

- lorsqu'au moins l'une des parties demande l'homologation d'un accord préalablement conclu,
- lorsqu'une étape de règlement amiable est exigée avant d'intenter une action contre la partie responsable de la décision,
- en cas d'urgence manifeste, de circonstances particulières rendant impossible une tentative de règlement amiable,
- si, en application d'une disposition particulière, le juge doit procéder à une tentative préalable de conciliation,
- si le créancier a déjà essayé, en vain, de recouvrer une petite créance en utilisant la procédure simplifiée de recouvrement conformément à l'article L125-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Source : Décret n° 2023-357 du 11 mai 2023 relatif à la tentative préalable obligatoire de médiation, de conciliation ou de procédure participative en matière civile.



Alors que les festivités de fin d'année approchent à grands pas, Immonot a eu l'opportunité unique de s'entretenir avec la personnalité emblématique de la saison : le Père Noël en personne ! Cette année, il nous donne des idées cadeaux patrimoniaux ou immobiliers pour se faire plaisir ou gâter son entourage. Découvrons ensemble ce qu'il a à nous dire sur le sujet.

Bonjour Père Noël ! Merci beaucoup d'avoir pris le temps de nous parler aujourd'hui, en plein préparatif de la saison des fêtes. Pouvez-vous nous donner quelques idées sur le cadeau immobilier parfait ?

Père Noël : Bonjour ! Bien sûr, c'est toujours un plaisir de parler de Noël. Les cadeaux immobiliers ont en effet gagné en popularité ces dernières années. Si vous cherchez à offrir un bien immobilier, il y a plusieurs options à considérer en fonction des goûts et des besoins de la personne à qui vous destinez ce cadeau unique.

premier achat, le dispositif est rendu plus accessible avec :

- une mise en priorité de l'achat dans le neuf,
- une majoration des plafonds de revenus pour les deux premières tranches, favorisant une augmentation de l'éligibilité entre 7 % et 30 % selon les zones,
- une augmentation de l'aide pour les projets les plus modestes,
- une aide multipliée par 2 pour les locataires de HLM désirant acheter leur logement,
- et l'introduction d'une nouvelle tranche de revenus, permettant une aide moyenne de 5 000 euros par l'État.

Nous avons rencontré le Père Noël !



Quelles sont ces options ?

Père Noël : Eh bien, tout dépend de la personne à qui vous offrez ce cadeau et de votre patrimoine. Une maison ou un appartement est un cadeau incroyable à faire à un enfant, petit-enfant ou à votre lutin préféré qui débute dans la vie. Profitez des abattements fiscaux pour anticiper votre succession. Cependant, si vous cherchez quelque chose de plus symbolique, une parcelle de terrain dans un endroit spécial comme la Laponie ou votre lieu de vacances préféré par exemple, c'est aussi une excellente idée. Vous pouvez aussi donner des parts de SCPI (société civile de placements immobiliers). C'est un excellent moyen de diversifier un portefeuille financier.

De nombreuses personnes souhaitent devenir propriétaires, y aura-t-il des cadeaux immobiliers pour aider les primo-accédants ?

Père Noël : Bien sûr ! C'est Noël avant Noël ! Le prêt à taux zéro (PTZ) va être prolongé jusqu'en 2027 pour que chaque lutin puisse avoir sa propre maison. Pour faciliter ce

Vous qui habitez toute l'année dans le cercle polaire, vous devez être sensible à la rénovation énergétique de nos habitations ?

Père Noël : Évidemment, on ne peut pas se permettre au Pôle Nord d'habiter dans une passoire thermique ! Offrez à votre logement « Ma Prime Rénov' ». Si vous êtes propriétaires de logements à faible performance énergétique (DPE F ou G), vous pourrez bénéficier de l'aide Ma Prime Rénov', à condition de s'engager à réaliser au moins deux travaux d'amélioration. Il s'agit d'encourager les rénovations globales. Cette aide sera plus avantageuse pour les ménages modestes en réduisant le reste à charge. Je vais d'ailleurs voir si je peux en bénéficier pour que mes rennes et moi dormions au chaud toute l'année, sans trop faire grimper la facture ! Même le Père Noël est soucieux de faire des économies, voyez-vous...

Merci beaucoup, Père Noël, pour ces précieux conseils et ces idées inspirantes. Cela a été un plaisir d'échanger avec vous.



Gagnez à transmettre vos biens

Anticiper la transmission de ses biens est une sage démarche. Pourquoi ne pas profiter de la période des fêtes pour faire un «cadeau patrimonial» : donation entre époux, don manuel... Les outils juridiques ne manquent pas pour assurer la pérennité de votre patrimoine et la protection de vos proches.

➤ Consultez votre notaire afin de donner sans totalement vous déposséder. Il s'agit de trouver le bon équilibre entre optimiser la transmission de ses biens et faire plaisir à ses proches. La variété des donations permet d'apporter une réponse patrimoniale sur-mesure pour chaque situation, tout en profitant d'une fiscalité avantageuse. Faites votre choix !

OBJECTIF 1

Protéger son conjoint



Demandez conseil à votre notaire si vous voulez vous marier ou vous pacser.

PACS + TESTAMENT

LE COUPLE IDÉAL !

Les partenaires pacsés bénéficient, tout comme les époux, d'une exonération des droits de succession (contrairement aux concubins qui sont soumis à un taux de 60 %). Cependant, pour bénéficier de cet avantage, il est impératif de passer par l'étape cruciale du testament. En l'absence de testament, le partenaire pacsé ne reçoit aucun héritage. En revanche, un testament permet de léguer l'intégralité de ses biens au partenaire en l'absence d'enfants. Toutefois, si le testateur a des enfants, une part de la succession leur est réservée. Dans ce cas, le testateur peut léguer ses biens à son partenaire, mais uniquement dans la limite de la quotité disponible, qui représente la portion de la succession dont il peut disposer librement : la moitié des biens s'il a un enfant, le tiers s'il en a deux, et le quart s'il en a trois ou plus.

Sur le plan pratique, chaque partenaire peut rédiger un testament en faveur de l'autre. Le testament peut être olographe (rédigé de la main du testateur, daté et signé) et déposé à l'étude pour être enregistré au fichier central des dernières volontés ou rédigé par le notaire sous forme authentique. Dans les deux cas, on le retrouvera forcément au décès car votre notaire veille sur lui !

Mariage + donation entre époux

1 MARIAGE ET 1 DONATION

Lorsqu'un mariage est scellé avec l'engagement de se protéger mutuellement et de donner sans rien attendre en retour, on part sur de bonnes fondations pour la vie future. Dès le mariage célébré, prenez rendez-vous chez votre notaire pour signer une donation entre époux. Dans ce cadre, les époux héritent alors automatiquement l'un de l'autre, sans droits de succession.

Dans l'hypothèse où le défunt n'aurait pas pris de dispositions spécifiques, le sort du conjoint peut dépendre de la présence d'autres héritiers. Par conséquent, la part qui lui revient n'est pas toujours suffisante pour couvrir ses besoins. C'est là qu'intervient la donation entre époux portant sur les biens futurs, qui offre au conjoint survivant une plus grande flexibilité dans la succession de son époux ou épouse décédé(e) et lui permet de recevoir une part plus importante que ce que prévoit la loi. Cette donation peut englober tous les biens détenus par le conjoint au moment de son décès.

Sur le plan pratique, les époux peuvent mutuellement se consentir une donation entre époux, également appelée donation au dernier vivant. Il s'agit de deux actes distincts, chacun étant rédigé par le notaire. Il est important de noter que la révocation unilatérale de cette donation est possible, sans que l'autre conjoint en soit informé. Cependant, si cette donation est incluse dans un contrat de mariage, elle devient irrévocable.

OBJECTIF 2 *Aider ses enfants et petits-enfants*



Demandez conseil à votre notaire si vous envisagez de faire une donation.

LE DON MANUEL

UNE AIDE PONCTUELLE !

La période des fêtes offre une occasion idéale pour avoir de petites attentions envers ses enfants. Un don manuel en argent peut représenter un petit coup de pouce si vous avez un projet immobilier ou si vous avez besoin de changer de voiture par exemple. La somme donnée est exonérée à hauteur de 31 865 € sous conditions pour les dons familiaux ! Le donateur doit avoir moins de 80 ans et le bénéficiaire être majeur ou émancipé. Cependant, il est important de noter qu'un geste couramment qualifié de « don manuel » pourrait ne pas en être un. En réalité, il existe une distinction subtile entre le don manuel, qui est assujéti à des obligations fiscales, et le présent d'usage offert lors d'occasions spéciales telles qu'un anniversaire, Noël ou un mariage, caractérisé par sa modeste valeur. Cette distinction dépend des circonstances et est évaluée au cas par cas par un juge.

Dans les deux cas, il s'agit de la remise de biens de main à main, qu'il s'agisse de bijoux, de voitures ou d'une somme d'argent, et cela doit être proportionnel au patrimoine du donateur. Le présent d'usage est un cadeau qui ne doit pas appauvrir le donateur. Du point de vue fiscal, il ne fait pas l'objet de droits de donation et n'est pas pris en compte dans la succession, contrairement au don manuel.

Une donation « simple »

POUR AVANTAGER OU PAS

Quand on souhaite faire une donation, on a deux possibilités :

- Si vous souhaitez offrir une aide ponctuelle à un enfant sans lui accorder de traitement spécial par rapport à ses frères et sœurs, vous pouvez envisager une donation en avance sur sa part de succession.
- En revanche, si votre intention est de favoriser cet enfant par rapport aux autres, vous avez la possibilité de réaliser une donation « hors part successorale ». Cela vous permettra de lui donner davantage, tout en respectant les limites imposées par les règles de la quotité disponible et de la réserve héréditaire. Cependant, si cette donation empiète sur la part prévue pour ses frères et sœurs, ces derniers auront le droit, lors de l'ouverture de la succession, de remettre en question la donation.

Il est par ailleurs important de noter que les donations sont des actes solennels qui doivent être établis par un notaire. Celui-ci vous guidera dans le choix de la meilleure forme de donation en fonction de votre patrimoine. Il est essentiel de ne pas vous démunir totalement de vos biens. Par exemple, réserver l'usufruit d'un bien immobilier donné peut s'avérer judicieux, vous permettant ainsi de continuer à percevoir les revenus de ce bien, tels que les loyers.



OBJECTIF 3 *Éviter les conflits*

LA DONATION-PARTAGE

UNE BELLE ANTICIPATION

Pour garantir l'équité entre vos enfants, la donation-partage s'avère être une solution judicieuse. Elle présente un double avantage : elle prévient les conflits familiaux lors de la distribution de l'héritage et facilite l'attribution des biens. En adoptant cette approche, vous respectez les souhaits individuels en composant des lots spécifiques destinés à chaque enfant. Il est essentiel de souligner que chaque enfant doit recevoir sa part conformément à la loi. Dans le cas contraire, un enfant lésé peut engager une action en réduction.

Sur le plan pratique, la donation-partage, réalisée avant le décès, ne fait pas partie de la succession. Cela signifie qu'elle n'est pas prise en compte lors du partage des biens après le décès du donateur. De plus, lors de la liquidation de la succession, la valeur de la donation-partage prise en compte est celle au jour de l'acte, et non celle au jour du décès (à condition que tous les héritiers réservataires aient déjà reçu leur part).

Il est également important de noter qu'une donation-partage peut être effectuée en faveur des petits-enfants, à condition que les enfants du donateur consentent dans l'acte à ne pas en bénéficier. C'est ce qu'on appelle une donation transgénérationnelle.

UNE FISCALITÉ À OPTIMISER

UNE DONATION TOUS LES 15 ANS

Si vous avez la chance de recevoir une donation, vous allez peut-être aussi avoir des droits de donation à acquitter, ou pas... Les donations bénéficient d'une fiscalité avantageuse par le jeu des abattements fiscaux.

Le tarif des droits ne sera à appliquer qu'après avoir déduit le ou les abattements. Rappelons que les « compteurs » sont ramenés à zéro tous les 15 ans (l'abattement se reconstitue entièrement).

VOUS FAITES UNE DONATION À...	L'ABATTEMENT FISCAL SERA DE...
VOTRE PÈRE OU VOTRE MÈRE	100 000 €
VOTRE CONJOINT OU PARTENAIRE PACSÉ	80 724 €
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 €
UNE PERSONNE HANDICAPÉE	159 325 €



VENDEUR IMMOBILIER

Découvrez les cadeaux « 36 heures immo »

ÉTAPES POUR VENDRE



- **1. Je consulte mon notaire** et son négociateur pour étudier la stratégie de mise en vente.
- **2. Je valide le prix** de la 1^{re} offre possible, prix minimum au départ des enchères et signe un mandat exclusif.
- **3. Je mets à disposition** mon logement pour la visite groupée.
- **4. Je choisis l'acheteur** en fonction du prix atteint et de son plan de financement à la fin de la vente.

www.36h-immo.com

Avec « 36 heures immo », c'est Noël toute l'année pour les vendeurs ! Vous allez recevoir de beaux cadeaux de la plateforme d'enchères en ligne. Utilisée par votre notaire, elle promet une belle dotation lors de votre prochaine transaction.

Par Christophe Raffailac



Face à des acheteurs quelque peu désargentés et des ventes plutôt grippées, l'envie de s'adresser au généreux père Noël ne fait qu'un tour dans la tête des vendeurs...

Ils peuvent en effet se tourner vers la plateforme d'enchères immobilières en ligne www.36h-immo.com. Elle réserve de belles surprises aux propriétaires qui décident de négocier en frappant à la porte de cette enseigne « 36 heures immo ». En découvrant le « prix de la dernière offre », ils vont être émerveillés et remercier celle ou celui qui aura œuvré en coulisse pour procurer ce beau cadeau, le notaire.

1^{er} CADEAU - Une publicité réussie

Le notaire endosse l'habit de père Noël avec 36 heures immo car il réserve de belles surprises à ses clients vendeurs. À commencer par la publicité qu'il réalise pour assurer la promotion du bien. Il utilise en effet divers supports de communication comme le site immonot.com, leboncoin.fr sur le web. Concernant le print, il met à profit les magazines Notaires - immonot pour publier l'annonce immobilière. Un vaste plan de communication qui permet de médiatiser cette vente 36 heures immo au travers de photos et d'un descriptif complet.

■ **Atout 36 heures immo** : le notaire invite à signer un mandat exclusif de courte durée qui lui permet de déployer un plan de com dédié à la vente immobilière du bien en question, en 36 heures seulement !

2^e CADEAU - Des prospects séduits

Largement séduits, les acheteurs potentiels découvrent l'annonce et les modalités de visite du bien. Ils peuvent en effet participer à une journée portes-ouvertes qui leur permet de découvrir le produit dans ses moindres recoins... Cette vente interactive 36 heures immo amène à sélectionner les acheteurs les plus motivés. En effet, ces derniers sont invités à présenter une simulation bancaire qui atteste de leur capacité financière. Après examen du dossier par le notaire, les acheteurs se voient agrémentés pour participer à la vente en ligne. Ainsi, ils reçoivent les identifiants pour se connecter à l'espace privé du site et participer aux offres le jour J.

■ **Atout 36 heures immo** : le bien se voit expertisé par le notaire afin de déterminer sa vraie valeur de marché et par conséquent le « prix de réserve » (montant en dessous duquel la vente ne pourra se réaliser).

3^e CADEAU - Un budget maxi !

Séduits par une « première offre possible » attractive », les acheteurs voient de l'intérêt à se positionner. Ils enchaînent les propositions d'un simple clic en ajoutant à chaque fois le montant du pas d'enchères (de 2 000 € en règle générale). Face à l'engouement des autres participants, il en résulte une forte émulation dans le camp des acheteurs. Ils se livrent à une véritable compétition pour remporter le bien, jusque dans les dernières minutes de la vente en ligne programmée pour durer 36 heures.

■ **Atout 36 heures immo** : cette vente interactive permet d'obtenir le véritable prix de marché qui résulte des offres effectuées en toute transparence par les acheteurs, pouvant dépasser de 50 % le prix de la première offre possible.

4^e CADEAU - Une sécurité garantie

Une fois le chrono 36 heures immo arrêté, le vendeur rend le verdict final. Il désigne l'acheteur en fonction du montant proposé ou du plan de financement présenté. Une étape cruciale qui le conduit aussi à consulter le notaire pour valider la maturité du projet de l'acheteur. Autant de vérifications qui portent sur ses motivations immobilières et sa capacité financière.

■ **Atout 36 heures immo** : le notaire et son clerc négociateur se chargent de préparer le compromis de vente dans l'intérêt du contrat, au service des deux parties, vendeur et acquéreur.

5^e CADEAU - Des délais réduits

Voilà une transaction qui permet de battre des records en termes de budget... et de délais. Le processus d'acquisition en ligne permet d'accélérer la phase de négociation qui ne dure que 36 heures, et réunit un maximum d'amateurs !

■ **Atout 36 heures immo** : la vente peut se dérouler dans un espace-temps de 4 semaines seulement, une prouesse dans le contexte actuel !

**VENTE RÉCENTE
À PUYCAPEL (15)**

Maison 7 pièces - 110 m²
2 acquéreurs • 9 enchères

PREMIÈRE OFFRE : 64 320 €
DERNIÈRE OFFRE : 85 320 €

*Idéalement
placée à deux pas
du Jardin Public,
des écoles,
collèges...*

**VENTE RÉCENTE
À AMBLETEUSE (62)**

Maison 6 pièces - 91 m²
2 acquéreurs • 6 enchères

PREMIÈRE OFFRE : 399 000 €
DERNIÈRE OFFRE : 412 500 €

*Maison
de caractère
de 1912 située
à 300 mètres
de la digue*

**Contact utile !**

Pour négocier votre bien avec la plateforme d'enchères interactives www.36h-immo.com, consultez votre notaire ou un conseiller 36 heures immo au 05 55 73 80 02.

Faire cadeau d'un bijou ou d'une somme d'argent à ses enfants ou petits-enfants est louable mais pas à n'importe quel prix. Le présent doit faire plaisir... sans appauvrir ! Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, fait le point sur la notion de présent d'usage.

DANS LA HOTTE DU PÈRE NOËL : *un présent d'usage*

+ 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.

1

COMMENT DÉFINIR LE PRÉSENT D'USAGE ?

Le législateur n'a pas donné de définition du présent d'usage. L'article 852 alinéa 2 du Code civil se contente d'indiquer que « *le caractère du présent d'usage s'apprécie à la date où il est consenti et compte tenu de la fortune du disposant* ». C'est la jurisprudence qui a été obligée d'en définir la notion, qualifiant de présent d'usage le cadeau fait à l'occasion de certains événements, conformément à un usage et n'excédant pas une certaine valeur. C'est donc un cadeau que l'on remet à l'occasion d'un événement particulier. Cela peut être pour une naissance, une remise de diplôme, un permis de conduire, un mariage ou pour Noël.

Vous n'êtes pas obligé de déclarer ces cadeaux à l'administration fiscale, à condition qu'ils ne soient pas disproportionnés par rapport à votre situation financière et à votre patrimoine.

de votre train de vie. Il faudra alors le déclarer à l'administration fiscale. Le présent d'usage peut donc être une somme d'argent, des bijoux, un billet d'avion, un meuble... En réalité, aucun texte ne liste ce qui est considéré comme présent d'usage. Néanmoins, il est judicieux de ne pas excéder 2 % du patrimoine ou 2,5 % de votre revenu annuel. Si votre patrimoine vaut 100 000 € par exemple, limitez-vous à un cadeau d'une valeur maximale de 2 000 €.

Le présent d'usage n'a aucune conséquence sur la succession puisque vous n'avez pas besoin de le déclarer (sauf exception). Cela veut donc dire qu'il ne viendra pas réduire l'abattement des droits de donation.

3

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES FISCALES DU PRÉSENT D'USAGE ?

Il est alors primordial de distinguer le présent d'usage du don manuel car les conséquences civiles et fiscales ne sont pas les mêmes. Selon le Code civil, les présents d'usage ne donnent pas lieu à rapport à la succession du donateur, à la différence du don manuel qui doit être rapporté par celui ou celle qui l'a reçu. De son côté, l'administration fiscale admet, en vertu du principe de non soumission aux règles de rapport, que les présents d'usage ne sont pas soumis aux droits de mutation à titre gratuit, contrairement aux dons manuels. Le don manuel est donc bien soumis à la fiscalité. Il s'agit d'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. 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.

2

COMMENT DÉTERMINER SI LE CADEAU EST D'UNE VALEUR «RAISONNABLE» ?

La valeur du cadeau ne doit en effet pas excéder certaines limites. Là réside toute la difficulté, car ces limites sont déterminées au cas par cas. Ainsi par exemple, si vous voulez offrir une voiture à votre petite-fille pour son permis à l'occasion de Noël, alors que votre retraite est de 1 600 € par mois et que votre patrimoine est peu conséquent : ce cadeau pourra être considéré comme excessif, compte tenu





**Léguiez à l'Institut Curie,
1^{er} Centre français de recherche
en cancérologie**

En soutenant les efforts de l'Institut Curie, fondé par Marie Curie, vous effectuez un geste de générosité envers les générations futures, vous donnez aux chercheurs et médecins les moyens de prendre le cancer de vitesse et associez votre nom à ce combat pour la vie.

LEGS - DONATIONS - ASSURANCES-VIE



ENSEMBLE, PRENONS
LE CANCER DE VITESSE

curie.fr

Pour tout renseignement contacter Catherine Ricatte - Institut Curie :
26, rue d'Ulm - 75248 Paris Cedex 05 - 01 56 24 55 34 - catherine.ricatte@curie.fr



BULLETIN DE DEMANDE D'INFORMATION à compléter à retourner sous enveloppe à l'adresse ci-dessus.

- ☐ Je désire recevoir votre documentation sur les legs, donations et assurances-vie en faveur de l'Institut Curie.
- ☐ Je souhaite être contacté en toute confidentialité par votre responsable legs, donations et assurances-vie.

Vous pouvez me joindre au numéro ci-contre ►

☐ Mme ☐ M. Nom : _____

Prénom :

Adresse: _____

Code postal :

Ville:

Tél. : 02 31 92 40 00 IMCE40

IMCF40

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
GARANTIE ALUMINIUM