

Notaires ^{32/46/47}



Mai 2016 n° 24

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire

Immobilier À plusieurs, c'est mieux !

les amis

Isa et Théo

*Marc
et Sylvie*

**3 QUESTIONS À MON NOTAIRE
SUR LE MARIAGE**

**QUIZZ
ACHETER SANS SE TROMPER**



SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES



p. 26



p. 28

Retrouvez l'intégralité
des annonces immobilières sur

immonot.com

80 000 biens à vendre

P.8



P.17



● Sommaire ●

ÉDITO P.4

VOS DROITS P.5

FLASH INFO P.6

DOSSIER

Immobilier : à plusieurs, c'est mieux ! P.8

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE

Contrat de mariage ou pas ? P. 12

BONS PLANS

La colocation :
le B.A BA du bien vivre ensemble P. 13

QUIZZ

Acheter sans se tromper P. 14

PATRIMOINE P. 17

P.14



● Annonces immobilières ●

Lot P. 24

Gers P. 27

Lot-et-Garonne P. 28

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT

notariat services
groupe



Le web
Toute l'offre
immobilière
des notaires



Le mobile
Applications
iPhone et Android



La tablette
Application
iPad



Les réseaux sociaux
Suivez-nous !



La vidéo
immonot.tv



Toutes
les annonces
sur votre
smartphone

Sortie du prochain numéro le **30 mai 2016**



● Édito ●

Avant toute mise en vente, avez-vous pensé aux plus-values ?

notariat services groupe

Société éditrice : NOTARIAT SERVICES

Tél. 05 55 73 80 00 - Fax 05 55 73 30 64

Siège social : 13 rue Bois Vert - 19230 POMPADOUR
SA au capital de 143 448 €

Directeur de la publication

François-Xavier DUNY

Rédacteur en chef

Christophe RAFFAILLAC

Rédaction

V. AYALA - N. DUNY - M-C MÉMOIRE - S. SWIKLINSKI

Graphisme

S. ADENIS - C. DUCONGET - S. ZILLI

Maquette

A. BOUCHAUD - C. BRAUGE

Publicité

Alix DUNY - aduny@immonot.com

Tél. 06 14 59 07 57

Petites annonces

Élodie JEANNEAU - ejanneau@immonot.com

Tél. 06 86 42 16 04 - Fax 05 55 73 36 43

Diffusion

Sylvie GOLFIER - Tél. 05 55 73 80 01

Iconographie

Fotolia (sauf mention autre)

Impression

CENTRE IMPRESSION - 87220 FEYTIAT

Distribution

CIBLÉO - EXAPAQ - NOTARIAT SERVICES

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.

ÉcoFolio : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets, vous participez à la préservation de l'environnement. www.ecofolio.fr
Ne pas jeter sur la voie publique.

Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001 par l'AFAG pour vous donner satisfaction.



Ce conseil, qui paraît évident à première vue, n'est pourtant pas toujours suivi, ne serait-ce qu'à cause du très long délai de détention aujourd'hui nécessaire, trop souvent méconnu, pour purger toute imposition au titre des plus-values immobilières.

Cet impôt est en réalité la juxtaposition de deux taxations à la durée et au rythme d'abattement différents :

- une imposition purement fiscale pendant 22 ans au taux de 18 % sous réserve d'un abattement pour durée de détention - cf. ci-dessous (1) ;
- des prélèvements sociaux pendant 30 ans au taux de 16,50 % avec un abattement bien moins progressif - cf. (2).

Il faut bien, par ailleurs, avoir conscience qu'aucun coefficient d'érosion monétaire n'a été prévu pour tenir compte de l'inflation. Or, si elle est quasi inexistante aujourd'hui, cela n'a pas toujours été le cas, loin s'en faut. En cas de travaux, seuls peuvent être pris en compte ceux réalisés par une entreprise (sauf pour la construction de la maison). Attention aux factures de matériaux au nom du propriétaire, même mis en œuvre par un artisan, ils ne sont pas déductibles.

Certes, la vente de la résidence principale demeure exonérée mais, dans les cas de séparation ou de changement de domicile, encore faut-il que la vente ait lieu dans des délais raisonnables et s'être ménagé la preuve des démarches accomplies pour mettre en vente (mandat, publicité).

Quant aux terrains à bâtir, peuvent s'y rajouter deux taxations, l'une nationale, l'autre décidée par la commune, pour ceux « devenus constructibles depuis moins de 18 ans pour la taxe communale et depuis le 13 janvier 2010 pour celle nationale ».

En conclusion, un conseil : renseignez-vous au préalable auprès de votre notaire qui connaît parfaitement les rouages de l'imposition des plus-values des particuliers, avant de vous engager à vendre, pour le faire en toute connaissance de cause fiscale.

(1) Le taux par année de détention est de 6 % après 5 ans (4 % la dernière année).

(2) Le taux n'est ici que de 1,65 % au-delà de 5 ans jusqu'à la 21^{ème} année ;
1,60 % à 22 ans et de 9 % au-delà.

Me Philippe MERCADIER
Président de la Chambre interdépartementale
des notaires du Gers, du Lot et du Lot-et-Garonne

Éditeur juridique spécialisé en droit des entreprises (droit fiscal, droit social, comptabilité, droit des affaires, droit immobilier et du patrimoine), les éditions Francis Lefebvre vous donnent les dernières informations juridiques à connaître. Exemples concrets.

LOI MALRAUX

Des changements à l'horizon 2018

Le bénéfice de la réduction d'impôt Malraux est prolongé jusqu'au 31 décembre 2017 pour les opérations de rénovation menées sur des immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (Loi 2015-1785 du 29-12-2015 art. 5). Le régime est étendu à de nouveaux quartiers présentant une concentration élevée

d'habitat ancien dégradé (programme national de renouvellement urbain). En revanche, l'ancien régime Malraux ne s'appliquera plus aux dépenses exposées à compter de 2018. Encore applicable aux opérations de restauration pour lesquelles une demande de permis de construire ou une

déclaration de travaux a été déposée avant le 1^{er} janvier 2009, ce régime permet notamment d'imputer sur son revenu global, sans limitation de montant (mais à l'exclusion des intérêts d'emprunt), le déficit foncier résultant de l'opération de restauration. Jusqu'à présent, l'application de cet ancien régime n'était

pas limitée dans le temps. Désormais, elle est réservée aux seules dépenses effectuées jusqu'au 31 décembre 2017, c'est-à-dire dans les 9 années suivant les dernières demandes de permis de construire ou déclarations de travaux.

Loi 2015-1785 du 29-12-2015 art. 118

LOCATION EN MEUBLÉ

Le règlement départemental prioritaire !

Hervé S... est propriétaire d'un petit appartement qu'il loue meublé à Mlle Sandra J. Il engage une procédure d'expulsion s'appuyant sur une clause résolutoire du contrat de bail. Sandra J. conteste l'expulsion au motif que l'appartement n'est pas conforme aux

critères du logement décent. Elle demande le remboursement des loyers payés. La Cour d'appel de Versailles lui donne raison. La Cour de cassation confirme l'arrêt. Les juges ont appliqué les dispositions du règlement sanitaire départemental, plus rigoureux que la loi. Ils ont donc déduit

que le bailleur avait manqué à ses obligations en ne délivrant pas au locataire un logement décent.

Cass. 3 civ. 17 décembre 2015
n 14-22.754 (n 1408 FS-PB).

VICTIMES D'ATTENTAT

Les dons sont exonérés...



Les dons en numéraire reçus par les victimes d'actes de terrorisme sont exonérés de droits de mutation. Normalement, en l'absence de lien de parenté entre donateur et donataire, le taux des droits de mutation s'élève à 60 %. Cette exonération s'applique également aux dons reçus :

- par les sapeurs-pompiers, policiers, gendarmes ou douaniers blessés en mission ;
 - par les militaires blessés lors d'une opération extérieure ou d'une opération de sécurité intérieure.
- En cas de décès de ces personnes, du fait d'actes de terrorisme ou de leur mission, le conjoint (partenaire de Pacs ou concubin), les descendants et ascendants ainsi que les personnes à charge bénéficient de l'exonération. L'exonération s'applique aux dons reçus dans les 12 mois suivant l'acte de terrorisme, la blessure ou le décès. (Loi 2015-1786 du 29-12-2015 art. 94).

TRAVAIL

INDEMNITÉ KILOMÉTRIQUE : À VÉLO AUSSI !

La loi prévoit désormais que les frais des salariés qui se rendent à leur travail en vélo peuvent être pris en charge, pour tout ou partie, par l'employeur via le paiement d'une indemnité kilométrique vélo (IKV). Son montant a été fixé par le décret n° 2016-144 du 11 février 2016. Il est de 25 centimes d'euros par kilomètre. Le plafond d'exonérations fiscale et sociale est de 200 euros par salarié et par an.

PENSION ALIMENTAIRE

COUP DE POUCE DES CAF

Depuis le 1^{er} avril, deux dispositifs, déjà expérimentés dans 20 départements, sont généralisés pour aider les parents créanciers d'une pension alimentaire pour leurs enfants. Il s'agit de la procédure de paiement direct et de l'allocation de soutien familial différentielle.

70 000

Objectif de logements rénovés dans le cadre du programme « Habiter mieux » en 2016. Ségolène Royal (ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer) et Emmanuelle Cosse (ministre du Logement et de l'Habitat durable), souhaitent en effet accélérer la rénovation énergétique des logements. Lancé en 2013, le programme « Habiter mieux » a déjà permis de rénover près de 50 000 logements en 2014 et en 2015, dont la moitié étaient occupés par des ménages vivant sous le seuil de pauvreté.



500 000

Nombre de donations et dons manuels faits tous les ans en France, dont 40 % de donations par acte notarié.

(Cf art 931 Code civil : « tous actes portant donation entre vifs seront passés devant notaire, dans la forme ordinaire des contrats et il en restera minute, sous peine de nullité ».)

CITE ET ÉCO-PTZ CUMULEZ SANS LIMITE

Depuis le 1^{er} mars, le Crédit d'impôt sur la transition énergétique (CITE) et l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) sont désormais cumulables en cas de travaux d'amélioration énergétique, sans avoir à respecter des conditions de ressources.

Jusqu'à présent, le cumul était possible lorsque le montant des revenus du foyer fiscal ne dépassait pas 25 000 euros pour une personne seule et 35 000 euros pour un couple, majorés de 7 500 euros supplémentaires par personne à charge.



LOCATION

LOYERS IMPAYÉS

Le locataire ne payant pas ses loyers, peut obtenir du juge un délai pour s'acquitter de sa dette. Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, ce délai a été porté à trois ans. La Cour de cassation a précisé dans un avis du 16 février 2015 que ce délai de trois ans s'appliquait également aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi Alur.

Si l'aménagement de paiement est accordé, le bail n'est pas résilié et aucune expulsion ne sera prononcée. Le juge devra toutefois s'assurer que le locataire est de bonne foi et qu'il est en mesure de payer sa dette locative.

Avis n° 15002 du 16 février 2015
(Demande n° 14-70.011)

CRÉDIT D'IMPÔT TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

SOUS-TRAITANCE

Pour les dépenses payées depuis le 1^{er} janvier, le fait qu'un entrepreneur sous-traite les travaux n'empêche pas le client de bénéficier du crédit d'impôt transition énergétique. Dans ce cas, l'entreprise donneuse d'ordre et l'entreprise sous-traitée doivent être labélisées RGE. C'est l'entreprise donneuse d'ordre qui établit la facture pour l'ensemble de l'opération.

Décret n° 2016-235 du 1^{er} mars 2016

STATISTIQUES

ENFANTS ET FAMILLES RECOMPOSÉES

1,5 million d'enfants mineurs vivaient dans 720 000 familles recomposées en France en 2011. Source : Insee

PEL

Prolongation automatique

Depuis le 1^{er} mars, une clause de prolongation automatique est incluse dans les contrats de PEL d'une durée inférieure à 10 ans. Un mois avant la date anniversaire du PEL, la banque informe le titulaire de la prolongation automatique du plan pour 1 an de plus. Le détenteur du PEL a alors 5 jours ouvrés pour indiquer à sa banque qu'il s'oppose à cette prolongation. À défaut, le PEL est prolongé pour 1 an de plus.

Arrêté du 10/02/2016 relatif aux modalités de prolongation des plans d'épargne-logement (PEL)

ACHAT IMMOBILIER

Moins de bruit

Les futurs acheteurs d'un logement peuvent obtenir gratuitement de la part du vendeur une « attestation de prise en compte de la réglementation acoustique ». Ce document leur permet de se faire une idée précise de la qualité acoustique du bien avant de l'acheter et de valoriser le logement en cas de revente. Pour en savoir plus : www.attestation-acoustique-logement.fr

Source : Arrêté du 27/11/2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable aux bâtiments d'habitation neufs

PENSION DE RÉVERSION

Seules les personnes mariées peuvent prétendre à la pension de réversion. En revanche, les partenaires pacsés et les concubins n'y ont pas droit. Il est possible de toucher une pension de réversion même en ayant été divorcé de l'assuré décédé.

Immobilier

à plusieurs, c'est mieux !

8

Premier poste de dépenses des ménages, le logement occupe une place particulière dans le cœur des Français. 58 % sont d'ailleurs propriétaires de leur résidence principale. En ville, surtout dans les métropoles, l'habitat se décline sous une forme plurielle... Une donne qui se confirme en 2016 !

C'est comme ça : au ^{xxi}e siècle, on n'achète plus comme hier. Politiques publiques successives, contraintes normatives et fiscales ont, en effet, contribué à faire évoluer le droit immobilier. À le complexifier aussi. En 15 ans, plusieurs règles sont ainsi venues "corseter" les programmes immobiliers neufs : économie d'énergie, accessibilité aux personnes handicapées, isolation phonique, diagnostics de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques... sans oublier les diagnostics de sécurité (gaz, amiante, plomb...) et l'incontournable loi Carrez ! Avec l'allongement de la durée de vie, l'éclatement de la cellule familiale, l'accroissement du chômage, nos modes de vie et de consommation se sont modifiés. De nouvelles manières d'acheter, parfois "plus communautaires" ont émergé, comme l'habitat participatif. D'autres, comme la copropriété, demeurent, mais s'adaptent. Aujourd'hui, encore plus qu'hier, qu'on soit seul ou en couple, le logement se vit, se gère, se conçoit et se décline sous toutes ses formes plurielles. Entre libertés et... contraintes.

MILLEFEUILLE IMMOBILIER

Aujourd'hui, ce sont près de 4 000 normes qui viennent réglementer le secteur de la construction et plus de 1 000 articles.

Habitat participatif : concevoir à plusieurs et en toute liberté !

En 2016, on peut être propriétaire à plusieurs, sans forcément "tomber dans l'indivision". Plus communautaire, moins onéreux et souvent plus solidaire, l'habitat participatif permet d'acheter "autrement". Consacré par la loi ALUR de 2014 (qui l'a doté de deux statuts, la coopérative d'habitants et la société d'autopromotion), il gagne peu à peu du terrain. Des villes, comme Strasbourg, l'encouragent. En Île-de-France, une quinzaine de projets, essentiellement sur Montreuil, devraient voir le jour. Le principe de l'habitat partagé est simple : plusieurs personnes mutualisent leurs ressources pour concevoir, réaliser et gérer un immeuble destiné à leur habitation. Le bien est composé d'espaces privés (les logements) et partagés : salle de jeux, buanderie, atelier de bricolage, jardin potager, etc. Il s'agit, en quelque sorte, d'une nouvelle forme de "copropriété" à dimension plus humaine, façon "auberge espagnole". C'est surtout une autre façon de devenir "acteur de son cadre de vie" et de s'inventer un habitat sur mesure, souvent plus écolo, doté de matériaux nobles soigneusement choisis (le bois par exemple). Gros avantage : le coût de l'acquisition est généralement plus abordable (15 à 20 % en dessous du prix du marché !) car on partage l'addition. Les charges sont également réduites : dans l'habitat collectif, il n'est pas nécessaire d'avoir un syndic, donc c'est bonus ! Chacun met la main à la pâte... et un peu d'eau dans son vin, histoire de conserver de bonnes relations avec les autres propriétaires !

« Les notaires veulent optimiser le



L'EXEMPLE DE MAÎTRE TOURELLE

M. et Mme Brigadier, M. et Mme Colonel, M. et Mme Sergent, M. et Mme Inspecteur sont amis de longue date. Ils se rendent chez Me Tourelle, car ils ont vu un très grand terrain et souhaitent y faire construire ensemble un petit immeuble pour avoir leur logement. Ils expliquent au notaire qu'ils rêvent aussi d'avoir une salle de sport équipée, ayant conscience qu'installer un banc de musculation dans un appartement nécessite de la place. De plus, ils pourraient tous en profiter à toute heure !

M^e Tourelle leur répond : « sans le savoir, vous êtes en train de me parler de l'habitat participatif. Il est désormais possible de mutualiser la construction et de partager des espaces communs tout en gardant des espaces privés. Cela vous permettra de réduire le coût de la construction, car vous ne payerez que le coût réel, soit en moyenne une déduction de 20 % du coût de la construction. Vous serez au centre de votre projet et déciderez vous-même des plans et des matériaux. Le législateur a créé des structures spéciales pour permettre ce type de logement alternatif » (source : CSN)

Copro : liberté bien ordonnée... et gestion à plusieurs !

Cela ressemble un peu à une "démocratie de proximité". Dotée d'un régime vieux de 50 ans et des poussières (loi du 10 juillet 1965), recadrée par la loi Alur, la copropriété concerne, en France, près d'un quart des logements. Ils sont essentiellement situés en zone urbaine. Acheter par ce biais permet de devenir à la fois propriétaire d'un espace privé (à commencer par son logement !), mais aussi de partager un espace commun : cages d'escaliers, ascenseurs, espaces verts, etc. Pour que cette "petite collectivité" vive en bonne intelligence (et en bonne harmonie !), chaque copropriétaire a donc des droits et des obligations. Le fameux règlement de copropriété détermine le cap à tenir. Chaque propriétaire participe aux charges de la copropriété, en fonction d'une quote-part (les " tantièmes ") qui tient compte notamment de la superficie du "lot".

Bien que répondant à des règles précises, la répartition des charges est néanmoins source de litiges.



droit de la propriété immobilière »

“

L'avenir passe par des copropriétés sans charges. Un rêve en passe de devenir réalité à Paris avec la future résidence « Edison Lite »

”

10

🔗 Selon la Direction des affaires civiles et du Sceau (janvier 2016), sur les 42 500 litiges de copropriété portés devant les tribunaux en 2014 (+ 30 % en 10 ans), la plupart ont porté sur des charges. Dans 70 % des cas, il s'agissait de charges de copropriété impayées ! Leur forte augmentation (+ 17 % sur 3 ans) y est pour beaucoup. Aujourd'hui, elles s'élèvent entre 22 et 45 euros le mètre carré par an. Ce qui ne va pas sans faire grincer les dents des copropriétaires et a pour conséquence de faire réfléchir à deux fois les candidats à l'acquisition. Pour certains spécialistes de l'immobilier, l'avenir passe par des copropriétés sans charges.

Un rêve en passe de devenir réalité à Paris où la future résidence « Edison Lite » pourrait apporter un début de réponse à l'horizon 2018. Les charges y passeront à la trappe, rien que ça ! La parade ? Elles seront compensées par les revenus perçus par la copropriété. En

effet, l'immeuble abritera des commerces en sous-sol et au rez-de-chaussée.

Une partie des locaux sera louée par la copropriété et l'autre sera vendue par les promoteurs. Le prix de la vente réduira celui des logements.

La construction sera donc financièrement autosuffisante. On vit décidément une époque formidable !

LA PROPOSITION DES NOTAIRES DE FRANCE

Les copropriétaires paient souvent des charges pour l'entretien de parties dont ils ne profitent pas. Lors du 112^e congrès des notaires de France, les notaires proposeront de faciliter l'établissement de parties communes spéciales sur des lots précis en lien avec les géomètres-experts. ■

VALÉRIE AYALA

L'IMMOBILIER EN BREF

Combien ça coûte ?

1^{er} poste de dépenses des ménages, le logement représente près d'un cinquième de leurs revenus. Près d'un tiers des Français propriétaires de leur résidence principale n'ont pas fini de rembourser leur emprunt.

58 %

C'est le nombre de ménages propriétaires de leur résidence principale en 2015. On en comptait 56 % en 2001, 57,2 % en 2006 et 57,9 % en 2013. 80 % d'entre eux occupent une maison.

Dur, dur pour les jeunes...

Entre 1998 et 2010, le pouvoir d'achat immobilier des 20-25 ans a été divisé par deux en moyenne dans les grandes métropoles de province. Il est devenu quasiment nul sur Paris.

Sur 100 logements...

83 sont des résidences principales ! Leur nombre augmente d'environ 1 % par an. Il était de 28 millions en 2014.

En Europe

En 2013, 41,1 % de la population de l'UE vivaient dans des appartements, un tiers dans

des maisons indépendantes et 24 % dans des maisons mitoyennes. C'est en Espagne (65,4 %), en Lettonie (65,3 %) et en Estonie (63,8 %) que la proportion de personnes vivant en appartement était la plus élevée.

3 défauts minimum

Humidité, isolation thermique, problème d'évacuation d'eau, installation électrique dégradée... 10 % des logements, en France, présentent trois défauts majeurs. On estime à 160 000 le nombre de logements à n'avoir pas de w.-c. intérieurs et à 120 000 ceux

qui ne possèdent ni douche, ni baignoire.

Plus petit ou plus grand ?

La taille moyenne des logements en France est stable depuis 12 ans. En 2011, elle était de 89,6 m² et en 2013 elle atteignait 90,9 m². Les tendances sont toutefois différentes en fonction du type d'habitat (individuel ou collectif). Ainsi, la taille des maisons est passée de 108,1 m² à 112,2 m². En revanche, celle des appartements a diminué, passant de 65,2 m² à 63 m².

Maître Pierre-Yves Sylvestre, notaire à Lyon, président du 112^e Congrès des notaires de France

En juin, Maître Sylvestre présidera le congrès des notaires de France (5/8 juin, Nantes), consacré cette année à la propriété immobilière. Interview.

Vous présidez le 112^e congrès des notaires de France. En quoi consiste cette manifestation ?

Depuis plus de 120 ans, les notaires se retrouvent, une fois par an, en congrès. C'est à la fois un grand rendez-vous pour la profession et un temps fort politique pour les notaires (le congrès se déroule en présence du ministre de la Justice et du président du Conseil supérieur du notariat). Le congrès est aussi l'occasion pour les notaires de France d'échanger et d'améliorer certains aspects du droit par le

biais de propositions (appelées « vœux »). Ces « propositions » sont élaborées par une équipe de notaires, puis sont soumises au vote des congressistes. En général, quasiment toutes sont adoptées. Elles sont ensuite transmises aux pouvoirs publics. Cette année, le congrès a pour thème « La propriété immobilière ». Ce sera l'occasion pour l'équipe que je préside, de faire le « tour du propriétaire » de ce droit, de moderniser ses fondations et d'en rénover certains pans...

Pourquoi avez-vous choisi de plancher sur la propriété immobilière ?

La propriété immobilière est souvent au cœur des préoccupations de nos clients. C'est un droit très fort, mais il s'est érodé au fil du temps, sous l'effet conjugué de l'évolution de

la société et des politiques publiques du logement. Lors de ce congrès, les notaires proposeront donc des solutions pour que chacun puisse exercer son droit de propriété au mieux...

Pouvez-vous nous dévoiler quelques-unes de ces solutions ?

Nous allons, par exemple, réfléchir aux problèmes posés par le bornage à l'égard des propriétaires successifs et proposer, pour le sécuriser, de rendre obligatoire la publicité du procès verbal de bornage. Nous aimerions également rééquilibrer les rapports entre propriétaires et locataires. Pourquoi ne pas imaginer de dresser un état des lieux intermédiaire, lors du renouvellement de bail ? Enfin, nous allons proposer de simplifier les servitudes de manière à limiter les contentieux qu'elles génèrent régulièrement, de revoir les motifs permettant d'exercer le droit de préemption urbain, d'assouplir le changement d'usage d'un logement et même repenser les rapports entre usufruitier et nu-propriétaire ! En tout, une vingtaine de propositions seront formulées. Si elles sont votées, nous les transmettrons au législateur... et peut-être se retrouveront-elles demain dans nos lois !

Propos recueillis
par Valérie AYALA le 24/03/16

« LE CONGRÈS
DE NANTES,
UN GRAND
RENDEZ-VOUS
POUR LES
NOTAIRES »



Le congrès des notaires
se tiendra à Nantes
et conduira à faire des
propositions au législateur



3 questions à mon notaire

Signer un contrat de mariage, ce n'est pas forcément préparer son divorce mais plutôt anticiper l'avenir de votre couple. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous donne quelques indications sur le contrat de mariage.

CONTRAT DE MARIAGE OU PAS ?

12

Que se passe-t-il si je ne signe pas de contrat de mariage ?

Si vous ne signez pas de contrat de mariage, vous serez mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts. Ce régime matrimonial s'applique automatiquement sans aucune formalité.

Il s'agit d'un ensemble de règles de base applicables à tout le monde, à défaut d'autres dispositions. Dans ce régime, on distingue 3 «masses» de biens :

- les «biens communs» acquis pendant le mariage ;
- les «biens propres» de chaque époux, c'est-à-dire ceux possédés avant le mariage ou reçus pendant votre union, par donation ou succession.

Comment établir un contrat de mariage ?

Si le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts ne vous tente pas, il faudra établir un contrat de mariage. Pour cela, vous devrez impérativement le signer chez votre notaire, avant la célébration de votre mariage. Ce professionnel vous conseillera sur les différentes options possibles, en fonction de votre situation familiale et professionnelle : séparation de biens, participation aux acquêts, communauté universelle, voire régime légal avec des aménagements. Il vous fera un contrat de mariage «sur mesure», en insérant des clauses personnalisées. Par exemple, la clause de prélèvement qui autorise le conjoint survivant à choisir un bien par préférence aux autres héritiers.

Puis-je changer de régime matrimonial après mon mariage ?

Quel que soit le régime choisi, vous pouvez en changer ou modifier le contrat initial au bout de 2 ans. Cela doit être fait dans l'intérêt de la famille et les deux époux doivent être d'accord. Il est cependant préférable de signer un contrat avant le mariage ; cela coûtera moins cher qu'après.

En effet, si vous étiez mariés sous un régime communautaire, votre notaire rédigera préalablement un acte appelé «une liquidation de communauté», avant de pouvoir procéder au changement de régime matrimonial.

+ D'INFOS

Abonnez-vous à la newsletter « Questions à mon notaire » sur le site [immonot](http://immonot.com) et recevez tous les mois les conseils de Stéphanie Swiklinski en vidéo

La colocation

Le B.A. BA du bien vivre ensemble

En quelques années, la colocation est devenue un mode de vie presque incontournable, notamment chez les plus jeunes. Pour que la colocation ne vire pas au cauchemar, en plus de règles de vie commune, quelques principes juridiques sont à connaître.

Soigner la rédaction du bail

Le propriétaire du logement peut soit signer un seul bail, soit en signer autant qu'il y a de colocataires. Dans ce dernier cas, chaque colocataire devra signer individuellement son contrat de location. Chacun sera titulaire d'un bail de location, selon les règles de la loi Alur, et chaque chambre louée devra avoir une superficie supérieure à 14 m² ou un volume d'au moins 33 m³. Le bail pourra être rédigé plus librement et ne devra pas obligatoirement être fait selon le bail type obligatoire depuis le 1^{er} août 2015.

En revanche, s'il n'y a qu'un seul bail pour tous les colocataires, ces derniers signeront le bail type prévu par la loi Alur.

Bien répartir le loyer et les charges

Tout va dépendre de la façon dont est rédigé le bail. S'il y a plusieurs baux, chaque locataire doit s'acquitter individuellement de son loyer. Dans ce cas, et selon la loi Alur, le total des loyers perçus ne doit pas être supérieur au montant du

loyer normalement applicable au logement. Cette règle ne joue pas s'il n'y a qu'un seul bail. Chaque colocataire devra formellement identifier son garant ou caution.

S'assurer

Seul ou à plusieurs, la loi est la même pour tout le monde : tout locataire doit souscrire une assurance habitation. Comme dans une location "classique", l'absence d'assurance pourrait conduire à la résiliation du bail par le propriétaire.

Les colocataires peuvent :

- choisir un seul contrat sur lequel figure le nom de tous les locataires et qui les protégera à garanties égales ;
- s'assurer individuellement. Il est préférable que chaque colocataire se tourne vers le même assureur afin d'éviter les litiges et les complications en cas de sinistre.

Depuis la loi Alur, le propriétaire peut convenir, dans le bail de location, d'assurer lui-même le logement pour le compte de ses colocataires. Il peut ainsi répartir entre ces derniers la charge de la cotisation d'assurance annuelle, à hauteur de 1/12^e par mois.

POURQUOI LA COLOCATION ?

1 Français sur 6 a vécu ou vit en colocation. Contrairement aux idées reçues, ce mode de vie ne séduit pas que les étudiants (45 %). Quelques seniors (1 %), jeunes actifs célibataires (54 %) ou familles monoparentales l'ont aussi adopté, que ce soit pour faire des économies (83 %), trouver facilement un logement plus grand (27 %), échapper à la solitude (34 %). En général, ce mode de vie répond plus à une nécessité (84 %) qu'à un choix (16 %).

Être solidaire jusqu'au bout

Avant la loi Alur, le colocataire qui donnait son congé restait solidaire du paiement du loyer et des charges même après son départ. Désormais, la solidarité prend fin à la date d'effet du congés lorsqu'un nouveau locataire est inscrit dans le bail. S'il n'y a pas de nouveau locataire, la solidarité prendra fin au plus tard dans les 6 mois après la date d'effet du congés. La caution du colocataire partant est libérée de ses obligations dans les mêmes conditions.

La colocation intergénérationnelle

Ce nouveau concept commence à pointer son nez en France. C'est en effet un moyen simple et efficace de rompre la solitude des personnes âgées et de permettre à de jeunes étudiants de trouver un logement à peu de frais. Chacun y trouve son compte : les jeunes étant hébergés pour une somme modique en échange de menus services ou travaux.

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE





Acheter un bien immobilier ne s'improvise pas !
Rappel de quelques règles de base et mise au point
sur les idées reçues, au travers d'un quizz.

Acheter sans

14

1

Si j'achète dans le neuf, puis-je bénéficier d'une réduction d'impôts ?

- a) Oui, grâce au dispositif PINEL
- b) Non, c'est la même chose que si j'achète dans l'ancien

2

Avec le dispositif PINEL, est-il possible de louer mon appartement à un de mes enfants ?

- a) Oui, c'est possible et c'est nouveau !
- b) Non, vous ne pouvez que louer à une personne étrangère à votre famille

se tromper

3

En achetant un appartement en copropriété, puis-je faire des travaux quand je le souhaite ?

- a) Oui, car je suis chez moi
- b) Non, il faut avoir l'accord de la copropriété
- c) Quand des travaux ont été votés en assemblée générale, je n'ai pas le choix

4

Si j'ai un apport personnel, la banque me prêtera-t-elle plus facilement ?

- a) Oui, cela a un effet rassurant pour la banque
- b) Non, car on peut parfaitement emprunter sans apport personnel

5

Le DPE (Diagnostic performance énergétique) est-il obligatoire dès l'annonce ?

- a) Oui, c'est une obligation depuis le 1^{er} janvier 2011
- b) Non, ça peut attendre le compromis de vente

7

Si j'achète un bien, à la signature du sous-seing privé le dépôt de garantie est-il obligatoire ?

- a) Oui, vous devez verser 5 % du prix
- b) Oui, vous devez verser 10 % du prix
- c) Non, ce n'est pas une obligation

6

Si je change d'avis après la signature du compromis de vente, est-ce "tant pis pour moi !". Suis-je obligé d'acheter ?

- a) Oui, il fallait réfléchir avant !
- b) Non, vous pouvez faire jouer le délai de rétractation

8

Je suis pressé. Je voudrais signer directement l'acte définitif, est-ce possible ?

- a) Oui, du moment que le vendeur est d'accord.
- b) Non, car il y a sûrement des droits de préemption à purger préalablement



● Quiz ● Testez vos connaissances ●

Résultats

16

1. Réponse a : Le dispositif PINEL qui a remplacé le DUFLLOT, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2014, prévoit des mesures incitatives pour relancer la construction à travers l'immobilier locatif, en vous permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Ce taux de réduction dépend de la durée d'engagement de la location : - 12 % du prix de revient sur 6 ans, 18 % du prix de revient sur 9 ans et 21 % du prix de revient sur 12 ans. Attention ! Le montant de l'investissement est de 300 000 euros maximum par an et par personne. Le montant des loyers ne doit pas non plus excéder un certain seuil.

2. Réponse a : Le dispositif PINEL de défiscalisation permet en plus au propriétaire de signer un contrat de location avec ses ascendants (parents) ou descendants (enfants), à condition qu'ils remplissent les conditions de ressources. C'est pratique pour loger votre enfant pendant ses études par exemple, tout en bénéficiant de la réduction d'impôt ! Votre enfant ne devra cependant plus faire

partie de votre foyer fiscal.

3. Réponse a, b et c : Si vous faites des travaux dans votre appartement, c'est-à-dire dans les parties dites privatives, vous êtes libre. Vous n'aurez pas besoin de l'accord de la copropriété, à deux conditions : les travaux ne doivent affecter ni les parties communes, ni l'aspect extérieur de l'immeuble. Vous pourrez donc réaliser des travaux d'aménagements intérieurs. Si des travaux ont été votés en assemblée générale, comme la réfection de la toiture par exemple, vous serez obligé d'en supporter le coût. Ce n'est pas vous qui décidez du moment pour les faire, en fonction de vos disponibilités financières... Quand c'est voté : il faut payer !

4. Réponse a : Plus vous aurez un apport personnel important et plus vous entrerez dans la catégorie des "bons dossiers" pour la banque. Il n'existe en réalité pas d'apport personnel minimal. En pratique, les banques préfèrent que vous ayez un apport de 10 % du prix pour une première résidence principale.

Vous obtiendrez plus facilement votre crédit. Certaines banques acceptent encore de financer l'intégralité du prix et des frais mais cela sera plus compliqué. Il faudra montrer "patte blanche" !

5. Réponse a : La loi dite "Grenelle II" a renforcé l'importance et l'usage du DPE. Ainsi, depuis le 14 juillet 2010, le vendeur doit obligatoirement tenir à la disposition de tous les candidats acquéreurs un diagnostic de performance énergétique. Il doit donc toujours avoir été réalisé avant d'organiser les visites du bien. Et depuis le 1^{er} janvier 2011, l'étiquette énergie dite "classe énergie" (le classement du bien au regard de sa performance énergétique) doit être mentionnée dans l'annonce de vente. Le DPE doit donc être réalisé dès le passage de l'annonce.

6. Réponse b : Quand vous achetez un bien, vous bénéficiez d'un droit de rétractation de 10 jours. Vous pourrez l'exercer sans avoir besoin de vous justifier. Les conditions ? Être un acquéreur non professionnel et le bien doit être

à usage d'habitation. Si vous changez d'avis : vous aurez la possibilité de revenir sur votre décision !

7. Réponse c : Il est d'usage pour l'acquéreur d'un bien immobilier de verser un dépôt de garantie. Aucune loi ne rend cependant cette pratique obligatoire. Cela permet de crédibiliser l'avant-contrat de vente et de rassurer votre vendeur. Le montant du dépôt de garantie est généralement compris entre 5 % et 10 % du prix de vente.

8. Réponse b : Non, vous ne pouvez pas signer directement l'achat de votre maison. Il y a des formalités à accomplir au préalable et notamment la purge de droits de préemption éventuels. Si c'est celui de la commune, cela signifie qu'elle a un droit d'achat prioritaire et qu'elle pourra se substituer à votre acquéreur. Le notaire lui adressera une DIA (Déclaration d'intention d'aliéner) et elle aura 2 mois pour répondre : alors patience !

STÉPHANIE SWIKLINSKI

VOTRE SCORE

Vous avez entre 1 et 4 bonnes réponses

Il va falloir réviser "vos classiques" avant de vous lancer. Autre solution : prenez rendez-vous chez votre notaire. Il vous conseillera utilement et aura peut-être

même des biens immobiliers à la vente à vous proposer.

Vous avez 5 bonnes réponses ou plus...

Qu'attendez-vous pour vous lancer ?

C'est tellement plus agréable d'avoir "un chez soi" ! Il est peut-être préférable pour le même montant de rembourser un emprunt et devenir au final propriétaire, que de verser un loyer à perte...

C'EST D'ACTU

N'attendez pas trop pour acheter. Aujourd'hui, les stocks de biens immobiliers à la vente diminuent. Le nouveau prêt à taux zéro et les faibles taux d'intérêt devraient aider les acquéreurs indécis à franchir le pas. Les prix devraient remonter sensiblement au cours des prochains mois.

Défiscalisation Pinel

Les conditions 2016

Pour bénéficier des avantages fiscaux du dispositif Pinel, les propriétaires doivent respecter un certain nombre de conditions dont une concernant le plafond de loyers et de ressources des locataires. Ceux-ci sont remis à jour tous les ans.

Qu'est-ce que le dispositif Pinel ?

Entré en vigueur en 2014, le dispositif Pinel est un mécanisme d'incitation fiscale destiné aux investisseurs immobiliers. Son objectif est de relancer la construction de logements neufs notamment dans les zones dites « tendues », c'est-à-dire là où la demande locative est supérieure à l'offre.

Le Pinel permet de réaliser jusqu'à 21 % d'économie sur l'achat d'un logement neuf. Pour cela, il suffit au propriétaire-bailleur de s'engager à le louer pendant une période de 6, 9 ou 12 ans. En fonction de cette durée de location, l'investisseur pourra déduire de ses impôts 12, 18 ou 21 % du prix d'acquisition du bien.

Faites du neuf avec de l'ancien

On l'ignore souvent, mais le Pinel n'est pas réservé au neuf. Vous pouvez aussi en bénéficier en achetant :

- un logement ancien faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement neuf ;

- un logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation ;
- un local affecté à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logement.

En revanche, ce type d'investissement suppose la réalisation de travaux, parfois conséquents. Leur coût n'est pas à négliger lors du montage financier de l'opération. L'avantage fiscal et les conditions pour en bénéficier seront les mêmes que dans le cadre d'un achat dans le neuf.

De nouveaux plafonds

Parmi les conditions à respecter figurent deux impératifs relatifs au montant du loyer à pratiquer et aux revenus du locataire. Ils sont mis à jour tous les ans.

PINEL : PLAFONDS DE LOYERS (2016) /M²			
Zone A1	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,83 €	12,50 €	10,07 €	8,75 €

Quelques conseils

Si investir en Pinel vous tente, voici quelques petits conseils préalables à ne pas négliger pour vous assurer une bonne rentabilité :

- interrogez-vous sur le « potentiel » locatif de la ville. Est-ce une ville dynamique susceptible d'attirer des étudiants et des jeunes actifs en quête d'un logement ?
- sélectionnez avec soin l'emplacement du programme (proximité des commerces, des transports en commun...);
- choisissez un logement dont la superficie correspondra

PINEL : PLAFONDS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE (2016)				
Composition du foyer	Zone A1	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 993 €	36 993 €	30 151 €	27 136 €
Couple	55 287 €	55 287 €	40 265 €	36 238 €
Personne seule ou couple avec 1 pers. à charge	72 476 €	66 460 €	48 422 €	43 580 €
Personne seule ou couple avec 2 pers. à charge	86 531 €	79 606 €	58 456 €	52 611 €
Personne seule ou couple avec 3 pers. à charge	102 955 €	94 240 €	68 766 €	61 890 €
Personne seule ou couple avec 4 pers. à charge	115 851 €	106 049 €	77 499 €	69 749 €
Par personne supplémentaire à partir de la 5 ^e	12 908 €	11 816 €	8 646 €	7 780 €

Zone A bis : Paris et 1^{er} couronne - Zone A : grandes villes de plus de 250 000 habitants - Zone B1 : grandes villes comprises entre 150 000 et 250 000 habitants - Zone B2 : villes moyennes comprises entre 50 000 et 150 000 habitants

VOUS POUVEZ LOUER À VOS ENFANTS

Une des particularités du Pinel par rapport aux dispositifs précédents, c'est la possibilité pour l'investisseur de louer à ses enfants. Cependant, pour bénéficier des avantages fiscaux, ceux-ci ne devront pas faire partie du foyer fiscal du parent investisseur et il faudra appliquer les conditions de loyers et de revenus imposées par la loi.

à celle la plus fréquemment recherchée par les locataires dans le quartier (un 2/3 pièces dans le quartier des facs fera très bien l'affaire pour un étudiant);

- choisissez la durée de votre engagement de location et par la même le montant de la réduction d'impôt à laquelle vous pourrez prétendre;
- fixez un loyer « raisonnable » dans la limite des plafonds fixés par la loi Pinel;
- faites quelques calculs et simulations... et vous pourrez commencer à prospecter (avec l'aide de votre notaire bien sûr !).

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE



Bois et forêts

Un placement... à l'abri des soucis

18

Certes, les arbres ne montent pas au ciel, mais un investissement dans des bois et forêts peut générer un revenu substantiel ! Un patrimoine qui mérite de passer de l'ombre à la lumière, comme en témoigne, au travers d'un cas concret, Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire.

Trop chère la maison au bord de la mer, encore plus compliqué l'achat d'un chalet... Quant à l'appartement en ville, ça reste un choix difficile ! Dans ces conditions, pourquoi ne pas envisager d'investir dans une forêt ? Cela permet d'acquérir du foncier, tout en limitant le budget et le niveau de la fiscalité. Une piste que nous allons explorer avec Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, qui défriche le terrain pour un couple d'investisseurs, et lui donne tous les avantages et les précautions à prendre. Ses précieux conseils vont guider Paul et Juliette, jeunes quadras, amoureux de la nature, pour hisser leur investissement forestier au sommet.

PORTRAIT D' INVESTISSEURS : PAUL ET JULIETTE

Paul et Juliette veulent diversifier leur patrimoine. Déjà propriétaires de leur résidence principale, ils se disent qu'il est opportun d'investir pour profiter de la conjoncture actuelle et sécuriser leur avenir. D'une part, les prix des forêts restent stables (ils varient à l'hectare de 600 à 12 000 euros selon les perspectives de rentabilité), les taux d'intérêt se montrent imbattables et la fiscalité apparaît des plus profitables ! De quel montant ont-ils besoin pour acheter des parcelles, dans quel secteur faut-il prospecter, de quels avantages vont-ils profiter ? Comment faut-il organiser cette acquisition au plan patrimonial ? Voici les réponses que livre Stéphanie Swiklinski à ce couple d'investisseurs.

Pourquoi Paul et Juliette ont-ils raison de s'intéresser à l'investissement forestier ?

S. Swiklinski : c'est une bonne option fiscale à condition de trouver la perle rare ! L'accès à ce marché n'est pas toujours aisé, car il existe pour ce type de biens un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers voisins de la parcelle boisée mise en vente. Mais des opportunités existent cependant ! Pour les trouver, il faut se renseigner en mairie ou se rendre sur des sites spécialisés comme www.foret-investissement.com/actualites-forestieres ou www.foret-patrimoine.com.

À savoir : le droit de préférence des propriétaires voisins n'existent que pour les ventes de parcelles pour une superficie totale inférieure à 4 hectares.

Quelles précautions faut-il prendre dans le choix des essences forestières ?

S. Swiklinski : je conseille à Paul et Juliette de s'intéresser au type d'arbre (le peuplement) : une parcelle avec des pins sera forcément moins rentable qu'une parcelle où sont plantés des chênes. De même qu'un terrain pentu sera moins facilement exploitable qu'un terrain plat.

Comment Paul et Juliette doivent-ils procéder pour organiser leur recherche ?

S. Swiklinski : première solution, acheter en direct. Dans ce cas, le propriétaire devra gérer lui-même sa surface boisée. Cela sous-entend d'être compétent en matière de coupes de bois, plantations et entretien de la forêt. Autre solution : investir via un groupement foncier forestier (GFF). Cela permet de diversifier son patrimoine en disposant de parts dans plusieurs massifs forestiers (feuillus et résineux par exemple) pour obtenir une meilleure rentabilité. Et pas de souci de gestion pour le particulier !

Quels revenus Paul et Juliette peuvent-ils espérer ?

S. Swiklinski : ils proviendront des coupes de bois, mais elles ne sont faites qu'à intervalles très longs (75 ans pour certains feuillus). Autre revenu : le droit de chasse résultant de la location de la parcelle à une société de chasse. Ce qui se traduit en moyenne par une rentabilité de 1,5 %.

En matière de fiscalité, quels sont les avantages ?

S. Swiklinski : en investissant dans la forêt, Paul et Juliette bénéficieront d'une réduction d'impôt de 18 % du prix de revient, plafonné à 2 052 € pour un couple marié et 1 026 € pour un célibataire. À cela s'ajoutent les nombreux avantages du programme DEFI (Dispositif d'encouragement fiscal à l'investissement en

forêt), valables jusqu'au 31 décembre 2017, et plusieurs avantages fiscaux (cf. précisions ci-dessous).

Qu'en est-il des droits de succession ?

S. Swiklinski : les bois et les forêts, ainsi que les parts de groupement forestier, sont soumis aux droits de mutation sur seulement 25 % de leur valeur. Le bénéfice de cet abattement de 75 % est soumis à plusieurs conditions. Le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt doit attester que les bois et forêts concernés sont susceptibles d'aménagement ou d'exploitation régulière. Les héritiers ou bénéficiaires de la donation doivent s'engager à une exploitation normale pendant 30 ans. Si le défunt avait acheté des parts de groupement forestier, l'exonération ne porte que sur les parts achetées depuis plus de 2 ans.

Si toutefois Paul et Juliette étaient assujettis à l'ISF, quels seraient les avantages ?

S. Swiklinski : pour l'ISF (Impôt de solidarité sur la fortune), on déclare seulement 25 % de la valeur de la forêt, à condition de produire un certificat attestant que les bois et forêts sont susceptibles d'aménagement ou d'exploitation régulière. L'investissement forestier, plus particulièrement via des parts de groupements forestiers, permet l'accès à deux principes d'optimisation de l'ISF. Les forêts ou parts de groupements forestiers sont inclus dans le patrimoine avec un abattement de 75 %. Ainsi, un bien d'une valeur de 10 000 € ne sera imposé que sur le quart de sa valeur. Par ailleurs, des groupements éligibles à la loi TEPA offrent la possibilité de déduire 50 % du montant investi au titre de l'ISF (plafonné à 45 000 €).

DEFI-FORET : un régime d'exception en 3 volets

- le DEFI-ACQUISITION : réduction d'impôt sur le revenu de 18 % de la mise (limitée à 5 700 € pour une personne seule) sous certaines conditions ;
- le DEFI-TRAVAUX : applicable aux dépenses d'amélioration d'une parcelle d'au moins 10 ha, autorise une réduction de 18 % du montant des travaux (plafonnée à 6 250 € pour une personne seule) à condition de conserver sa propriété pendant 8 ans et de souscrire un engagement de gestion durable de 8 ans ;
- le DEFI-GESTION : pour les parcelles d'au moins 25 ha gérées par des sociétés agréées, 18 % de la facture d'honoraires sont déduits des impôts (limite 2 000 €), sous condition d'un engagement de gestion durable de 15 ans.

PROPOS RECUEILLIS
PAR C. RAFFAILLAC LE 23/03/16

Un petit coin de paradis pour un prix mini !

20

Ras-le-bol du bruit, de la pollution et du stress générés par l'effervescence de la vie citadine ? Et si vous optiez pour la campagne ? C'est le bon moment pour s'offrir un petit coin de paradis. Les prix n'ont jamais été aussi abordables.

Des prix attractifs

Plus on s'éloigne de la ville, plus les prix d'achat sont intéressants. Ils ont baissé de 20 à 50 % en 5 ans en campagne. Désormais, il est possible de trouver de grandes maisons en vente pour 150 000 euros. Pour le même budget, vous pourrez donc acheter plus grand, bénéficier d'un meilleur confort, d'un terrain plus vaste et d'un environnement plus accueillant. Le contexte est idéal pour faire des affaires en milieu rural. Et il y a

ATTENTION AU COUP DE CŒUR

Acheter un bien vous engage sur le long terme. Ne vous contentez surtout pas d'une seule visite. Rendez-vous sur place à différents moments de la journée, pour vérifier les éventuelles nuisances et l'ensoleillement. Comparez avec d'autres biens pour être plus objectif.

pléthore de biens sur le marché. Les acheteurs ont donc plus de choix et ils peuvent négocier.

Une meilleure qualité de vie

Moins de stress, moins de bruit, moins de pollution... Dites stop à tous ces facteurs de stress. Vivre à la campagne, c'est (re)découvrir les joies de la tranquillité, une vie de famille harmonieuse et cesser de courir après le temps. À vous les grands bols d'air. Pour les enfants, la campagne est un cadre idyllique. Rien de tel qu'un jardin pour s'amuser et se dépenser. Beaucoup de jeunes couples ne s'y trompent pas et optent pour cette solution.

Attention à l'emplacement

Pensez à prendre en compte les frais de carburants dans votre budget.

Faites aussi en sorte que la maison ne soit pas trop éloignée d'un bourg équipé en commerces.

Un projet de rénovation ?

Pour se ressourcer rien de tel que s'investir dans un projet de rénovation. Votre bien relooké

prendra de la valeur. Vous pourrez alors réaliser une belle plus-value.

Les petites villes et les villages ne sont pas dépourvus d'intérêt pour les investisseurs. Et il existe une vraie demande locative alors que les biens à louer manquent.

3 précautions à prendre :

- Pour éviter les mauvaises surprises, faites chiffrer les travaux par des professionnels.
- Choisissez un site ayant un réel attrait touristique, avec une vraie demande locative.
- Vérifiez que le bien soit facilement accessible.
- Attention aux rénovations tape-à-l'œil.

Les points à surveiller

• Les servitudes

Avant de vous engager, mieux vaut savoir s'il existe ou pas des servitudes sur le terrain (droit de passage, servitude de vue).

• Le bornage

Attention : certains éléments sont difficilement mesurables : forêt ou étang. Faites appel à un géomètre expert. Il fixera les limites de votre terrain. Ayez à l'esprit que la proximité d'une forêt peut engendrer de l'humidité.

• L'orientation au soleil

• **Les éventuels risques naturels**
...ou antécédents de catastrophes naturelles.

• La revente

Elle est souvent moins facile que s'il s'agit d'une maison en ville. Et attention, le moindre défaut se paie au prix fort.

Faites la liste de vos envies

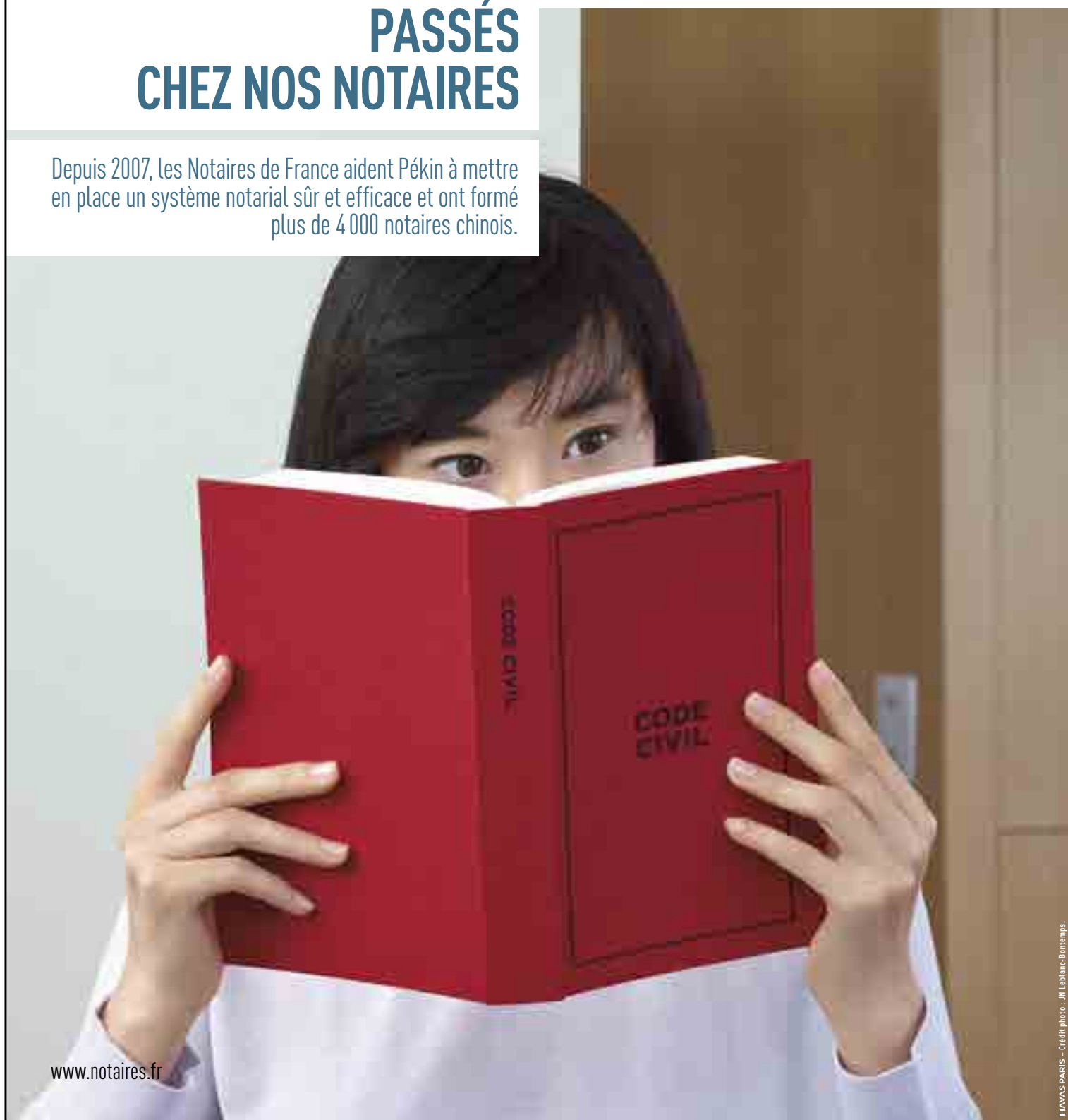
- Une bonne exposition.
- Une belle vue.
- Le calme.
- La proximité des services...

NATHALIE DUNY

**POUR
MAÎTRISER LE
PETIT LIVRE ROUGE
4 000 NOTAIRES
CHINOIS SONT
PASSÉS
CHEZ NOS NOTAIRES**



Depuis 2007, les Notaires de France aident Pékin à mettre en place un système notarial sûr et efficace et ont formé plus de 4 000 notaires chinois.



OÙ TROUVER VOTRE NOTAIRE DANS LE GERS, LOT ET LOT-ET-GARONNE

Notaires 32 • 46 • 47 est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire ou à la Chambre Interdépartementale des notaires
du Gers, Lot et Lot-et-Garonne - 23 rue des Colonels Lacuée - 47000 Agen
Tél. 05 53 48 14 81 - Fax 05 53 48 14 82 - cinagen@notaires.fr

GERS

AUCH (32000)

Mes Jean SAINT-AUBIN, Mireille LADES
16 rue de Lorraine - BP 320
Tél. 05 62 05 00 29 - Fax 05 62 05 03 92
scp.saint-aubin.lades@notaires.fr

**Mes Jean-Jacques SARLAT,
Elisabeth CAMBON, Luc BESTARD,
Arnaud TARAN et Sylvain GUENARD**
87 boulevard Sadi Carnot - BP 60018
Tél. 05 62 05 54 13 - Fax 05 62 05 67 36
auch@notaires.fr

CONDOM (32100)

**Mes Bernard OURTAL,
David BOUYSSOU**
11 avenue du Général de Gaulle - BP 47
Tél. 05 62 28 25 21 - Fax 05 62 28 17 59
scp.ourtal.bouyssou@notaires.fr

**Mes Sylvie PICCINATO PETUREAU,
Olivier BIERER**
30 avenue des Acan et Toe - BP 60
Tél. 05 62 28 22 42 - Fax 05 62 28 38 36
sylvie.piccinato-petureau@notaires.fr

EAUZE (32800)

**Mes Philippe SAINT-SEVER,
Jean-Laurent DELZANGLES**
8 rue Félix Soullès
Tél. 05 62 09 80 11 - Fax 05 62 09 76 91
eauze@notaires.fr

FLEURANCE (32500)

**Mes Philippe MERCADIER,
Flavien SIMEON**
1 rue André Arnau - BP 28
Tél. 05 62 06 10 33 - Fax 05 62 06 02 17
simeon.mercadier@notaires.fr

GIMONT (32200)

Me Nathalie VIDAL-ALANDETE
Place du Marché au Gras - BP 18
Tél. 05 62 67 75 90 - Fax 05 62 67 87 64
etude.vidal@notaires.fr

L'ISLE JOURDAIN (32600)

**Mes Franck JULIEN,
Isabelle LEMARCHAND**
1 rue George Sand - BP 09
Tél. 05 62 07 00 27 - Fax 05 62 07 04 09
franck.julien@notaires.fr

Mes Michel ORLIAC, Renaud BONNET

10 avenue Commandant Parisot - BP 20
Tél. 05 62 07 00 20 - Fax 05 62 07 07 94
office.orliac@notaires.fr

LECTOURE (32700)

Me Bernard ALBINET
4 rue Jules de Sardac - BP 1
Tél. 05 62 68 81 06 - Fax 05 62 68 92 82
b.albinet@notaires.fr

Me Corinne PODECHARD
32 rue Nationale
Tél. 05 62 68 76 87 - Fax 05 62 68 93 40
corinne.podechard@notaires.fr

MASSEUBE (32140)

Mes Laurent TRILHA, Karen DAUBAN
26 rue du Gal de Gaulle
Tél. 05 62 66 00 03 - Fax 05 62 66 15 46
laurent.trilha@notaires.fr

MAUVEZIN (32120)

Me Véronique BILLIÈRES-SACAREAU
16 place de la Libération
Tél. 05 62 06 80 16 - Fax 05 62 06 78 12
veronique.sacareau@notaires.fr

MIRADOUX (32340)

Me François-Xavier ROUX
Chemin de Ronde
Tél. 05 62 28 63 07 - Fax 05 62 28 61 83
francois-xavier.roux@notaires.fr

MIRANDE (32300)

**Mes Françoise CALMELS-SENTENAC,
Hanin GILLES de PELICHY**
16 rue Esparros - BP 1
Tél. 05 62 66 50 46 - Fax 05 62 66 76 84
scpcalmels-pelichy@notaires.fr

MONTREAL (32250)

Me Sandra SOTTOM
7 rue Aurenas
Tél. 05 62 29 43 24 - Fax 05 62 29 48 64
sandra.sottom@notaires.fr

NOGARO (32110)

**Mes Bernard BARES,
Muriel POZOULS-BOUNEL**
84 rue Nationale - BP 11
Tél. 05 62 09 00 28 - Fax 05 62 69 05 45
bernard.bares@notaires.fr

RISCLE (32400)

Me Jean-Antoine BRUN
7 place René Cassin - BP 22
Tél. 05 62 69 70 43 - Fax 05 62 69 71 43
jean-antoine.brun@notaires.fr

SAMATAN (32130)

**Mes François BELAMAN,
Laurent MINVIELLE**
Place René Cassin - BP 1
Tél. 05 62 62 30 41 - Fax 05 62 62 49 15
scpbelaman.minvielle@notaires.fr

SARAMON (32450)

Me Guy LAISSAC
Route de Gimont - BP 5
Tél. 05 62 65 40 14 - Fax 05 62 65 44 78
guy.laissac0999@orange.fr

SEISSAN (32260)

Me Vanessa AUTHIÉ
3 rue de Visconte - Z.A. du Péré
Tél. 05 62 66 20 23 - Fax 05 62 66 24 07
vanessa.authie@notaires.fr

ST CLAR (32380)

Me Bernard CASSAGNAU
Avenue du Général de Gaulle
Tél. 05 62 66 42 01 - Fax 05 62 66 30 47
bernard.cassagnau@notaires.fr

VIC FEZENSAC (32190)

**Mes Jean-Jacques DEVILLE
et Antoine OLIVIER**
9 rue de la République
Tél. 05 62 06 34 17 - Fax 05 62 06 48 32
notaires.vic.fezensac@notaires.fr

VILLECOMTAL SUR ARROS (32730)

Me Dominique RUEL
2 chemin st Jacques - BP 8
Tél. 05 62 64 86 01 - Fax 05 62 64 80 76
dominique.ruel@notaires.fr

LOT

BIARS SUR CERE (46130)

Me Sylvie NEYRAT
3 rue Victor Hugo
Tél. 05 65 38 53 08 - Fax 05 65 38 53 36
sylvie.neyrat@notaires.fr

CAHORS (46000)

**Mes Brigitte ARDIL-SORIANO,
Pascal VANDERWALLE**
91 bd Léon Gambetta
Tél. 05 65 35 71 12 - Fax 05 65 22 01 66
scp.ba.pv.46001@notaires.fr

**Mes Jérôme FAURIE-GRÉPON,
Nathalie ARNOUX
et Pierre FAURIE-GRÉPON**
111 bd Gambetta - BP 25
Tél. 05 65 35 31 05 - Fax 05 65 22 28 47
vfr@notaires.fr

**Mes Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE,
Hélène FERRIZ-BRUNEAU,
Pierre-Louis SENNAC**
Cité des Tabacs - 297 rue Saint-Géry
Tél. 05 65 35 31 41 - Fax 05 65 22 39 76
office.ferrizetassocies@notaires.fr

CAJARC (46160)

Me Vincent ROUX
10 Rue des Ecoles - BP 7
Tél. 05 65 40 67 04 - Fax 05 65 40 62 99
vincent.roux@notaires.fr

CASTELNAU MONTRATIER (46170)

Me Vincent VALMARY
9 chemin de Clary
Tél. 05 65 21 94 19 - Fax 05 65 21 83 01
vincent.valmary@notaires.fr

CAZALS (46250)

Me Valérie VIALA
Route de Marminiac
Tél. 05 65 22 80 13 - Fax 05 65 22 84 76
valerie.viala@notaires.fr

FIGEAC (46100)

**Mes Colette LAVAYSSIERE,
Félix FALCH, Jacques THOUMAZET**
6 avenue du Maréchal Joffre - BP 50029
Tél. 05 65 34 20 84 - Fax 05 65 34 56 48
maryse.gaubert.46055@notaires.fr

Me Bertrand MOREL
35 rue Gambetta - BP 48
Tél. 05 65 34 36 60 - Fax 05 65 34 76 54
bertrand.morel@notaires.fr

GOURDON (46300)

**Mes Nicolas LAPORTE,
Isabelle MEULET-LAPORTE**
2 route du Mont St Jean
Tél. 05 65 41 06 45 - Fax 05 65 41 37 15
scp.meulet-laporte@notaires.fr

Me Christian SERRES

4 Allée de l'Aquitaine - Route de Sarlat - BP 10033
Tél. 05 65 41 10 55 - Fax 05 65 41 37 17
christian.serres@notaires.fr

GRAMAT (46500)**Mes Isabelle BEAUJEAN, Denis BRUGEILLE**

53 avenue Louis Conte - BP 20023
Tél. 05 65 33 16 44 - Fax 05 65 33 13 36
scp.beaujean@notaires.fr

LACAPELLE MARIVAL (46120)**Mes Christine HERBET, Philippe HERBET**

Le bourg - BP 10006
Tél. 05 65 40 80 21 - Fax 05 65 40 88 18
lacapelleimmo@notaires.fr

LALBENQUE (46230)**Me Françoise LE JEUNE-CERNA**

58 route de Cahors - BP 9
Tél. 05 65 31 61 18 - Fax 05 65 31 67 07
francoise.le-jeune-cerna@notaires.fr

LIMOGNE EN QUERCY (46260)**Me Vincent ROUX**

43 Place des Micocouliers
Tél. 05 65 31 54 34 - Fax 05 65 31 57 70

LUZEC (46140)**Me François-Xavier SEGURA**

455 la Grave
Tél. 05 65 20 10 26 - Fax 05 65 20 18 29
segura@notaires.fr

MARTEL (46600)**Me Véronique VIALETES**

Route de Souillac - BP 9
Tél. 05 65 37 30 29 - Fax 05 65 37 37 40
veronique.vialettes@notaires.fr

MONTCUQ (46800)**Me Sophie LACAZE**

12 rue Marcel Bourrières
Tél. 05 65 31 80 19 - Fax 05 65 22 90 52
sophielacaze@notaires.fr

PUY L'EVEQUE (46700)**Mes Serge GUERIN, Marie-Christine AYROLES**

7 avenue de la Gare
Tél. 05 65 36 06 70 - Fax 05 65 21 31 47
serge.guerin@notaires.fr

SAUZET (46140)**Mes Jean-Marc RAUSIERES, Eric BERREVILLE**

Le bourg
Tél. 05 65 36 90 06 - Fax 05 65 36 96 81
jean-marc.rausieres@notaires.fr

SOUILLAC (46200)**Me Stéphane MAUBREY**

1 avenue Jean Jaurès - BP 50002
Tél. 05 65 37 80 85 - Fax 05 65 32 68 50
stephane.maubrey@notaires.fr

ST CERE (46400)**Mes Françoise IMBERT, Florian DECAUX**

Avenue Gaston Monnerville - BP 99
Tél. 05 65 38 09 53 - Fax 05 65 38 38 38
scp.imbert.decaux@notaires.fr

VAYRAC (46110)**Me Jean-Christian FARGUES**

Place de la république - BP 40019
Tél. 05 65 32 40 24 - Fax 05 65 32 50 91
jean-christian.fargues@notaires.fr

LOT-ET-GARONNE**AGEN** (47000)**Me Laurent ALEAUME**

66 rue Mirabeau
Tél. 05 53 66 63 96 - Fax 05 53 66 01 55
laurent.aleaume@notaires.fr

Mes Dominique LAUZIN-ROY, Pierre BOUDEY

70 rue Lamouroux
Tél. 05 53 47 01 73 - Fax 05 53 47 42 26
lauzin-boudey@notaires.fr

Mes Catherine RICHON, Valérie LAPOTRE-ROUZADE, Patrick SANGUIN

2 place des Droits de l'Homme - BP 123
Tél. 05 53 47 03 02 - Fax 05 53 47 45 08
officedesdroitsdelhomme@notaires.fr

Me Jérôme ROUX

6 place Armand Fallières
Tél. 05 53 47 35 61 - Fax 05 53 47 40 86
jerome.roux@notaires.fr

Mes Philippe SAMARUT, Jean-Philippe SEMPOL

2 Ter, place du Dr Esquirol
Tél. 05 53 66 01 65 - Fax 05 53 66 41 02
p.samarut@notaires.fr

AIGUILLON (47190)**Mes Philippe COUCHOT, Christine FRAGNIER-PARES**

6 rue Jules Ferry - BP 10
Tél. 05 53 79 60 31 - Fax 05 53 79 83 29
scp.couchot.fragnier-pares@notaires.fr

ASTAFFORT (47220)**Mes Philippe ESCAFFRE, Pierre BOURGADE**

7 place de la Nation
Tél. 05 53 67 10 10 - Fax 05 53 67 18 49
escaffre-bourgade@notaires.fr

BEAUVILLE (47470)**Mes Danielle PRAT, Eric PRAT**

Place Carré
Tél. 05 53 95 40 23 - Fax 05 53 95 43 22
eric.prat@notaires.fr

BRUCH (47130)**Me Bernard PERELLA**

Route de Nérac
Tél. 05 53 95 20 19 - Fax 05 53 95 26 69
bernard.perella@notaires.fr

CANCON (47290)**Me Elisabeth NARDONE-SEYWERT**

14 rue de la République - BP 6
Tél. 05 53 01 60 12 - Fax 05 53 01 77 34
elisabeth.seywert@notaires.fr

CASTELJALOUX (47700)**Me Bernard MAUREL**

Place José Bes - BP 24
Tél. 05 53 93 01 30 - Fax 05 53 93 57 73
bernard.maurel@notaires.fr

Me Jean-Luc SENTENAC

5 avenue du 8 mai 1945 - BP 9
Tél. 05 53 93 00 38 - Fax 05 53 93 57 74
jl.sentenac@notaires.fr

CASTELMORON SUR LOT (47260)**Mes Jean-François BERTHOME, Jean-Pierre BERTHOME, David BIASI**

Avenue du Camuzol - BP 14
Tél. 05 53 84 99 00 - Fax 05 53 84 82 76
jean.berthome@notaires.fr

CASTILLONNES (47330)**Mes Odile BRUGALIERES, Stéphanie SAVARD**

3 rue du Marché - BP 13
Tél. 05 53 36 82 50 - Fax 05 53 36 87 15
stephanie.savard@notaires.fr

CLAIRAC (47320)**Mes Annie LABORDE, Sophie GUILHOT**

Rue de la Libération
Tél. 05 53 84 23 33 - Fax 05 53 84 37 38
annie.laborde@notaires.fr

DAMAZAN (47160)**Me Alexandra ALZIEU-BLANC**

Place Armand Fallières - BP 10
Tél. 05 53 79 40 03 - Fax 05 53 88 74 30
scp.alzieu.blanc@notaires.fr

FUMEL (47500)**Mes Bernard LEYGUE, Hugues EMIN, Jérôme POLTORAK**

Place Léo-Lagrande - BP 1
Tél. 05 53 40 88 88 - Fax 05 53 40 91 21
j.poltorak@notaires.fr

LAROQUE TIMBAUT (47340)**Me Laurent SIGAL**

2 rue de Beljouan - ZAC de Beljouan
Tél. 05 53 95 71 04 - Fax 05 53 95 91 40
laurent.sigal@notaires.fr

LE MAS D'AGENAIS (47430)**Me Jean-Luc SENTENAC**

Place de la Halle - BP 10
Tél. 05 53 89 50 18 - Fax 05 53 89 56 85

LE PASSAGE (47520)**Mes Bernard FABRE et Pierre-Yves CHARLES**

182 avenue Michel Ricard - BP 75
Tél. 05 53 98 18 40 - Fax 05 53 68 26 40
bernard.fabre@notaires.fr

MARMANDE (47200)**Me Michel FORTIN**

4 avenue Charles Boisvert
Tél. 05 53 64 20 47 - Fax 05 53 68 11 91
michel.fortin@notaires.fr

Mes Pascal SAURS, Sophie de MIGNAS

2 rue Sauvin - BP 15
Tél. 05 53 20 06 20 - Fax 05 53 64 66 88
sauvnot@notaires.fr

MEZIN (47170)**Mes François BERNARD, Séverine DELAGE-RECONDO et Lucie BAUDET**

8 bd Armand Fallières
Tél. 05 53 65 73 08 - Fax 05 53 97 33 10
francois.bernard@notaires.fr

MIRAMONT DE GUYENNE (47800)**Mes Jean-François FLAUDER, Françoise SAUBEAU-FERNANDEZ, Caroline JEANSON**

1 rue Jasmin - BP 51
Tél. 05 53 93 20 64 - Fax 05 53 93 43 89
jf-flauder@notaires.fr

MONFLANQUIN (47150)**Me André DEMARAIS**

22 Tour de Ville
Tél. 05 53 36 41 17 - Fax 05 53 36 54 78
andre.demaraais@notaires.fr

NERAC (47600)**Mes Frédéric BLAJAN, Brice LAGIER**

1 rue du Château - BP 48
Tél. 05 53 65 00 27 - Fax 05 53 65 39 08
frederic.blajan@notaires.fr

PORT STE MARIE (47130)**Me Pierre CAPGRAS**

6 rue du docteur Chanteloube - BP 8
Tél. 05 53 87 20 03 - Fax 05 53 67 42 73
pierre.capgras@notaires.fr

PUYMIROL (47270)**Me Olivier AUGARDE**

64 rue Royale - BP 1
Tél. 05 53 95 32 74 - Fax 05 53 95 53 82
olivier.augarde@notaires.fr

SEYCHES (47350)**Mes Guy MANEYROL, Florence CAMMAS, Lionel CAUNEGRE**

Rue des Ecoles - BP 1
Tél. 05 53 83 60 05 - Fax 05 53 83 88 39
guymaneyrol@notaires.fr

STE BAZEILLE (47180)**Mes Denis ORIFELLI, Sylvie ORIFELLI-TEIHET**

4 place Clément Sigalas - BP 8
Tél. 05 53 94 40 11 - Fax 05 53 94 44 91
etude.orifelli@notaires.fr

TONNEINS (47400)**Mes Vincent BAUDOIN, Geneviève SAEZ**

Résidence du Parc - Rue du Général de Gaulle
Tél. 05 53 79 04 62 - Fax 05 53 79 12 48
baudoin.saez@notaires.fr

VILLENEUVE SUR LOT (47300)**Mes Yves LE QUERE, Valérie TOURON-SCHREIBER, Carole MARGNES, Hélène LERO**

Place de la Halle - BP 31
Tél. 05 53 70 01 36 - Fax 05 53 70 02 39
valerie.schreiber@notaires.fr

Mes Bruno ROLLE, François CALVET, Véronique ASIUS, Céline DARQUE

32 boulevard Saint Cyr - BP 199
Tél. 05 53 36 10 00 - Fax 05 53 40 16 75
officenotarialsaintcyr.47300@notaires.fr

**80 000 BIENS
À VENDRE**

Retrouvez l'intégralité
des annonces sur

immonot.com



SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES

LOT



AUJOLS - Réf 009/1222

Proche LALBENQUE. Au coeur de la nature, situation indépendante, maison d'habitation année 1982 sur terrain de 3018m² boisé: grand séjour avec poêle central et cuisine équipée, couloir desservant 3 chambres, salle de bains, wc, placards. Classe énergie : E.

175 616 € soit 167 000 € + négo 8 616 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA
05 65 31 71 42
sophie.delrieu@notaires.fr



BIARS SUR CERE - Réf 106016

BOURG - Maison d'hab avec jardin bâtie en pierre, crépie, couverte en tuiles mécaniques, rdc: buanderie, 2 ch, débarras, et sde en cours de travaux avec wc. Etage: entrée sur couloir, cuisine, séjour, 2 ch, salle d'eau, wc. Abri de jardin. Classe énergie : D.

145 571 € soit 140 000 € + négo 5 571 €

Etude de Me Sylvie NEYRAT
05 65 38 53 08
sylvie.neyrat@notaires.fr



BIARS SUR CERE - Réf 106079

BOURG - Maison PP: séjour 55m², cuisine équipée 13m², 3 ch dont une avec douche et wc, sdb 8m², wc, cellier 11m², véranda, garage 34m², terrain clos portail électrique. Chauffage électrique. Classe énergie : D.

248 571 € soit 240 000 € + négo 8 571 €

Etude de Me Sylvie NEYRAT
05 65 38 53 08
sylvie.neyrat@notaires.fr



BLARS - Réf CA/273

Ds le bourg, maison en pierre rénovée avec goût, rdc: salle à manger (cantou), cuisine équipée, buand, sde avec vc, bureau, salon. Etage: 3 chambres avec chacune sde et wc. Grenier. Terrasse avec SPA, grange, cour avec une chambre indépendante, jardin. Classe énergie : C.

300 072 € soit 290 000 € + négo 10 072 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 40 67 04
marc.thouron.46028@notaires.fr



CAHORS - Réf M027

Appartement traversant et très lumineux comprenant cuisine, salon-salle à manger, 3 chambres, salle de bains, wc, 2 balcons, parking et cave. Proche des commerces, école, bus, gare et hôpital. Copropriété de 7 lots, 285 € de charges annuelles. Classe énergie : D.

94 920 € soit 90 000 € + négo 4 920 €

SCP Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE / Hélène FERRIZ-BRUNEAU / Pierre-Louis SENNAC
05 65 35 31 41 - office.ferrizetassocies@notaires.fr



CAHORS - Réf M025

Appartement lumineux, dans quartier calme, compr cuis, salon-sam, 3 ch avec placards, gde sdb avec douche et baignoire en marbre, balcons, gge avec cave. 4e et dernier étage avec asc. Belles prestations, vue dégagée, traversant. Classe énergie : C.

304 040 € soit 290 000 € + négo 14 040 €

SCP Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE / Hélène FERRIZ-BRUNEAU / Pierre-Louis SENNAC
05 65 35 31 41
office.ferrizetassocies@notaires.fr



CAHORS - Réf 020

Maison de type quercynois, sur les hauteurs, d'une surface habitable de 90m² sur terrain de 3000m², composée d'une salle à manger, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bain, wc, avec grande terrasse, garages, caves, grange à rénover et jardin. Vue dégagée. Classe énergie : E.

145 572 € soit 140 000 € + négo 5 572 €

SCP Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE / Hélène FERRIZ-BRUNEAU / Pierre-Louis SENNAC
05 65 35 31 41 - office.ferrizetassocies@notaires.fr



CAHORS - Réf M016

Immeuble de rapport. Maison avec jardin divisée en 3 appartements entièrement loués, comprenant un T4 avec terrasse et garage loué 728,58 € HC. Un T3 avec garage loué 489,97 € HC. Un T2 loué 320 € HC. Dépendance qui peut être aménagée.

227 972 € soit 220 000 € + négo 7 972 €

SCP Marie-Hélène KRAFT-FAUGERE / Hélène FERRIZ-BRUNEAU / Pierre-Louis SENNAC
05 65 35 31 41 - office.ferrizetassocies@notaires.fr



CAJARC - Réf CA/279

Sur le causse, au calme, à 5 min des commerces, maison de ppiéd ds enclos boisé de 5850m²: salle à manger-cuis avec chem, cellier, sde avec wc, 3 chambres, buand. Chauff électrique. Double vitrage. Assainissement individuel non conforme. Atelier, garage. Classe énergie : E.

189 240 € soit 180 000 € + négo 9 240 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 40 67 04
marc.thouron.46028@notaires.fr



CAJARC - Réf CA/255

Prox bourg du village et tous commerces, maison 1992 sur ssol: gge, ch, wc, chauffage-buand, atelier, cave. Etage: cuis équipée, salon-sam 30m² chem et gde terrasse, 2 ch, sdb, wc. Combes aménageables. CC fuel. Dble vitrage. Terrain 1443m². TBE d'entretien. Classe énergie : F.

206 342 € soit 199 000 € + négo 7 342 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 40 67 04
marc.thouron.46028@notaires.fr



COMIAC - Réf 1000159

Maison Rurale surf habit 160m², cuis-séjour 33m² avec cheminée, 1er E: 1 ch 12m² avec sdb, 1ch 9,60m², 1ch 12m², wc, bureau 8m², sdb 8 m², sde 4m², cave, cellier, garage double, véranda, combles aménageables, chauffage fioul, toiture BE, terrain clos 2755m². Classe énergie : D.

190 567 € soit 185 000 € + négo 5 567 €

Etude de Me Sylvie NEYRAT
05 65 38 53 08
sylvie.neyrat@notaires.fr



CONCOTS - Réf 009/623

CANTON DE LIMOGNE EN QUERCY. Maison contemporaine comp d'une salle de séjour 34m² avec cuisine équipée, cellier, wc, salle d'eau, 2 chambres, dégagement. Terrain 2477m² arboré paysager, piscine au sel 8 X 4. Possibilité agrandissement. Classe énergie : E.

169 000 € soit 162 746 € + négo 6 254 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA

05 65 31 71 42

sophie.delrieu@notaires.fr



CREMPS - Réf 009/1182

Secteur LALBENQUE. Très belle maison contemporaine 2010 sur terrain arboré 6483m², grands volumes: entrée, wc, séj spacieux 65m² avec cuis équipée et cheminée, 3 ch, sd'eau. A l'étage: salon, grande ch (suite parentale) avec dress, sdb wc. Chauffage: pompe à chaleur. Classe énergie : C.

264 022 € soit 255 000 € + négo 9 022 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA

05 65 31 71 42

sophie.delrieu@notaires.fr

Aluminier agréé.

TECHNAL

LA VERANDA.
la pièce habitable qui vous manquait.

Pour vos vérandas, le savoir-faire d'un vrai professionnel !

MENUISERIES ALUMINIUM & PVC POUR LA RÉNOVATION ET LE NEUF:
vérandas, portes, fenêtres, coulissants, balcons, porails, volets...

miroiterie point verre

2,1 Lafarroyrie
46100 FIGEAC

05 65 34 55 75

www.miroiterie-point-verre.com



FIGEAC - Réf M/2408

Villa T4 sur 444m² de terrain avec garage et jardin, centre ville: séjour, cuisine, 3 ch, bureau, 2 salles d'eau, 2 wc, garage, atelier, buanderie. Idéal pour primo accédant.

92 012 € soit 88 000 € + négo 4 012 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FIGEAC - Réf M/2419

CENTRE HISTORIQUE - Maison de caractère très lumineuse avec jardin attenant, deux appartements, idéal pour locatif ou primo accédant.

119 822 € soit 115 000 € + négo 4 822 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FIGEAC - Réf M/2423

Maison quercynoise bcp de charme, lumineuse, très agréable à vivre avec ses 2 grandes terrasses, sur un superbe terrain clos 6610m² avec carport pour plusieurs voitures, chalet. Terrain constructible avec poss de revente, poss de faire gîte et piscine. Classe énergie : E.

202 200 € soit 195 000 € + négo 7 200 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FIGEAC - Réf M/2381

Maison quercynoise de plain pied en très bon état sur 2500m² dans quartier ensoleillé et calme, idéale pour une famille, proximité immédiate du centre ville, vue exceptionnelle, bus gratuit de la ville. Classe énergie : C.

202 222 € soit 195 000 € + négo 7 222 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FIGEAC - Réf M/2420

Villa neuve RT 2012 de 96m² sur 1500m² de terrain comprenant séjour salon, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, wc, dégagement avec placard, volets électriques. Pompe à chaleur + ballon thermodynamique. VMC double flux.

202 850 € soit 195 000 € + négo 7 850 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FIGEAC - Réf M/2118

Au calme. Villa neuve BBC plain pied sur 2964m²: séjour salon 47m², cuisine américaine, 3 chambres placards, sdb, garage 50m², pièce 45m², entrée indép. Poss gîte, cellier. Pompe à chaleur air eau, chauffe eau solaire, superbe vue. Classe énergie : A.

231 062 € soit 223 000 € + négo 8 062 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FIGEAC - Réf M/2176

Emplacement unique, proche des commerces et du centre ville, villa de plain pied d'architecte de 2011 sur 2061m² de terrain, vue exceptionnelle. Classe énergie : C.

243 422 € soit 235 000 € + négo 8 422 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FIGEAC - Réf M/2421

Proche Figeac. Villa de 150m² + garage, cave, en très bon état, lumineuse et très confortable, sur un terrain de 1343m². Dans village avec tous commerces, écoles, médecins et gare.

244 050 € soit 235 000 € + négo 9 050 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FIGEAC - Réf M/2417

Villa contemporaine de 151m² habitables en parfait état de 2008, lumineuse, grande terrasse, sur un terrain clos de 1609m². Commerces et écoles à proximité. Villa tres bien construite avec belles prestations sur sous-sol complet.

249 200 € soit 240 000 € + négo 9 200 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FIGEAC - Réf M/2401

Maison quercynoise avec grange, four à pain, puits et terrain attenant clos de 1939m², vue exceptionnelle sur la vallée du Lot. Attenant une dépendance permettant de faire un gîte, grange de 45m² sur 2 niveaux. Piscine.

351 572 € soit 340 000 € + négo 11 572 €

SCP Colette LAVAYSSIERE / Félix FALCH

Jacques THOUMAZET

05 65 34 20 84 ou 06 32 63 72 63

maryse.gaubert.46055@notaires.fr



FLAUJAC POUJOLS

Réf 009/1228 - Situation au calme. Maison d'habitation composée d'une cuisine ouverte, salon avec cheminée, 3 chambres, salle d'eau, wc. Garage attenant, véranda, garage non attenant 2 voitures. Terrain arboré de 4225m², piscine couverte. Classe énergie : D.

180 000 € soit 171 000 € + négo 9 000 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA

05 65 31 71 42

sophie.delrieu@notaires.fr



GREALOU - Réf CA/278

Au calme, avec vue dominante, pavillon de plain pied édifié en 2006: salon-salle à manger-cuisine équipée, 4 chambres, salle d'eau (gde douche), wc, petit cellier, garage. Jardin clos de 2322m². Chauffage électrique. Assainissement individuel conforme. Classe énergie : D.

157 800 € soit 150 000 € + négo 7 800 €

Etude de Me Vincent ROUX

05 65 40 67 04

marc.thouron.46028@notaires.fr



LALBENQUE - Réf 009/1094

SECTEUR LALBENQUE - Maison aux portes du village: sèj, cuisine équipée, sdb, wc, 2 chambres, pièce, combles aménageables en 3 chambres et sdb. Terrain 904m²; chauf central gaz de ville cheminée insert, tout à l'égout. Classe énergie : E.

157 932 € soit 152 000 € + négo 5 932 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA
05 65 31 71 42
sophie.delrieu@notaires.fr



LALBENQUE - Réf 009/1201

Maison contemporaine (construction 2006) sur un terrain de 1995m²: entrée veranda, séjour avec cuisine équipée de 45m², garage, terrasse couverte, wc, salle d'eau, 4 chambres, vide sanitaire. Classe énergie : E.

207 372 € soit 200 000 € + négo 7 372 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA
05 65 31 71 42
sophie.delrieu@notaires.fr



LALBENQUE - Réf 009/1141

Grande maison contemporaine, 78/79 composée de séjour, cuisine équipée, cellier, 3 chambres, 2 salles de bains. A l'étage: 2 gdes à aménager, bureau. Ssol complet: garage 3 voitures, cave, atelier, chaufferie (chauffage central fioul). Classe énergie : D.

273 080 € soit 260 000 € + négo 13 080 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA
05 65 31 71 42
sophie.delrieu@notaires.fr



LALBENQUE - Réf 009/1203

BELFORT DU QUERCY - Proche Lalbenque, dans un cadre de verdure, situation isolée, sur 1ha de terrain dont partie boisée, une maison quercynoise entièrement restaurée. Combles aménageables d'environ 80m². Situation isolée, très belle vue. Classe énergie : D.

273 080 € soit 260 000 € + négo 13 080 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA
05 65 31 71 42
sophie.delrieu@notaires.fr



LARAMIERE - Réf LI/203

Maison d'habitation de plain pied comp d'une entrée, salon-séj, cuis, bureau, 2 ch, sdb, wc. Grand gge non attenant. Grande remise non attenante pouvant être aménagée en studio indép. Terrain clos. Environnement calme. A proximité du village de LARAMIERE. Classe énergie : E.

171 322 € soit 165 000 € + négo 6 322 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 31 54 34
marc.thouron.46028@notaires.fr



LUZECH - Réf 1612

Belle vue dominante pour cette maison avec pigeonnier construite sur un terrain entièrement clôturé de 4875m². Elle présente une surface habitable d'environ 94m² à l'étage avec trois chambres, appartement d'environ 45m² en rdj. Garage, sous-sol. Classe énergie : E.

221 792 € soit 214 000 € + négo 7 792 €

SCP François-Xavier SEGURA
05 65 20 10 26
segura@notaires.fr



LUZECH - Réf 1609

Situation exceptionnelle et vue imprenable sur la vallée du Lot pour cette maison d'architecte sur environ 3 ha et 1/2 de prairies et de bois. Vaste séjour, suite parentale, mezzanine. En rez-de-jardin, appartement indépendant, bureau/atelier. Classe énergie : D.

330 972 € soit 320 000 € + négo 10 972 €

SCP François-Xavier SEGURA
05 65 20 10 26
segura@notaires.fr



MARCILHAC SUR CELE

Réf CA/281 - Proximité du village, maison en pierre à rénover (140m² hab) élevée sur caves, rdc: salon, salle à manger-cuisine, 2 chambres. Etage: 5 chambres, sdb, wc. Chauffage central fioul. Four à pain, grange. Terrain de 1650m². Raccordable au tout à l'égout. Classe énergie : E.

74 200 € soit 70 000 € + négo 4 200 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 40 67 04
marc.thouron.46028@notaires.fr



MONTDOUMERC - Réf 009/1212

Maison restaurée (restauration de qualité): cuis équipée, salle à manger, salon avec poêle à granules. Etage: ch avec sdb. Rdc: 2 ch dt 1 avec sde. Jardin avec dépendance de 140m² env (garage, atelier). Piscine hors sol. Chauffage: radiateurs à briques réfractaires. Classe énergie : D.

195 000 € soit 187 988 € + négo 7 012 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA
05 65 31 71 42
sophie.delrieu@notaires.fr



PROMILHANES - Réf LI/274

Secteur PROMILHANES. Maison d'habitation de plain pied avec grand terrain composée de deux chambres, salon-séjour, cuisine, véranda, salle d'eau, wc. Grand garage et cave, petite dépendance. Classe énergie : F.

152 560 € soit 145 000 € + négo 7 560 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 31 54 34
marc.thouron.46028@notaires.fr



PUYJOURDES - Réf LI/62

Dans bourg du village, sur le causse entre CAJARC et LIMOGNE EN QUERCY. Maison pierre compr rdc: salon-sam-cuis (35m²) chem insert, wc, sd'eau, ch. A l'étage: petite ch. Assainissement indiv. Double vitrage. Radiateurs électriques. Jardin clôturé et arboré avec abri jardin et puits. 20km VILLEFRANCHE DE ROUGERIE. Classe énergie : G.

124 972 € soit 120 000 € + négo 4 972 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 31 54 34 - marc.thouron.46028@notaires.fr



ST JEAN DE LAUR - Réf CA/280

A proximité du bourg du village, maison en pierre à rénover élevée sur caves, étage: cuisine-salle à manger avec cheminée, salon, chambre, wc, salle d'eau. Combles aménageables. Cheminée insert. Garage. Tout à l'égout. Terrain clos de 1005m².

89 680 € soit 85 000 € + négo 4 680 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 40 67 04
marc.thouron.46028@notaires.fr



ST JEAN DE LAUR - Réf CA/116

BOURG - Bel enclos en pierre. Maison restaurée, rdc: véranda, pièce à vivre avec cuis, cantou et souillarde, sdb, wc, ch, débarras. Etage: 3 ch, emplacement prévu pour sde. Terrasse. Grange. Jardin clos arboré 2378m². Branchement TAE à réaliser. Classe énergie : E.

325 822 € soit 315 000 € + négo 10 822 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 40 67 04
marc.thouron.46028@notaires.fr



ST VINCENT RIVE D'OLT

Réf 1616 - Maison de 1993 d'environ 85m², en rdc: séjour avec cheminée/insert et cuisine ouverte aménagée. Sur un 1/2 niveau: 3 chambres, salle d'eau et wc. Accès intérieur au sous-sol/garage/atelier. Beau terrain de 4110m². Classe énergie : E.

167 680 € soit 160 000 € + négo 7 680 €

SCP François-Xavier SEGURA
05 65 20 10 26
segura@notaires.fr



TOUR DE FAURE - Réf CA/239

Village de la vallée du Lot avec commerces au pied de ST CIRQ LAPOPIE. Ancienne ferme, en pierre, rdc: sam, cuis, ch, sd'eau wc. Etage: 2 ch, sd'eau vétuste, wc. Combles aménageables. CC fuel. Etage à rénover. Grange. Four à pain. Terrain 4500m².

186 772 € soit 180 000 € + négo 6 772 €

Etude de Me Vincent ROUX
05 65 40 67 04
marc.thouron.46028@notaires.fr



VARAIRE - Réf 009/1191

Propriété à restaurer. Maison deux pièces grange attenante et terrain. Classe énergie : DPE vierge.

124 972 € soit 120 000 € + négo 4 972 €

Etude de Me Françoise LE JEUNE-CERNA
05 65 31 71 42
sophie.delrieu@notaires.fr



■ Réf 1617

Maison au coeur d'un beau village de la vallée du Lot. Restauration de qualité, belle piscine intérieure chauffée, terrasse à l'abri des regards, cette maison atypique se compose de 4 chambres, 3 sdb, séjour, dble salon et cuisine équipée. Classe énergie : B.

209 600 € soit 200 000 € + négo 9 600 €

SCP François-Xavier SEGURA

05 65 20 10 26

segura@notaires.fr

GERS



AUCH - Réf 15/1740

Maison sur 2 niveaux avec sous sol: séjour lumineux, cuisine équipée, 4 chambres, bureau, salle de bains et wc. Sous sol. Parc arboré. Classe énergie : G.

217 500 € dont 7 500 € d'honoraires de négo

SELARL Jean-Jacques SARTAT / Elisabeth

CAMBON / Luc BESTARD / Arnaud TARAN

05 62 61 19 60 ou 06 07 04 53 52

immo.auch@notaires.fr



AUCH - Réf 14/1673

Maison de ville sur 2 niveaux avec 2 garages et jardin de 1809m² environ. Idéal profession libérale ou division en plusieurs habitats. Plusieurs salons, 5 chambres, 2 cuisines, salle de bains et salle d'eau, 2 wc, rangements.

238 000 € dont 8 000 € d'honoraires de négo

SELARL Jean-Jacques SARTAT / Elisabeth

CAMBON / Luc BESTARD / Arnaud TARAN

05 62 61 19 60 ou 06 07 04 53 52

immo.auch@notaires.fr



AUCH - Réf 16/1832

A louer, proche patte d'oie. Maison non meublée sur 2 niveaux: séj-salon 20m² sur balcon, cuis séparée, 3 ch, sdb, wc séparé. Au ssol: grand gge. Jardin 569m². Dépôt de garantie 680 €. Contacter Brigitte LAURENT 06 08 22 16 46. Mail: gestion.32002@notaires.fr. Classe énergie : D.

Loyer **680 €** + frais de bail 612 €

SELARL Jean-Jacques SARTAT / Elisabeth

CAMBON / Luc BESTARD / Arnaud TARAN

05 62 61 19 60 ou 06 07 04 53 52

immo.auch@notaires.fr



AUCH - Réf 16/1831

30mn AUCH. VIC FEZENSAC. A louer maison sur 2 niveaux compr séj sàm 40m², cuis ouverte, terrasse couverte, couloir, 4 ch, sdb, wc, nbreux placards. Jardin. Au ssol: grand garage, chaufferie. Jardin. Dépôt de garantie: 700 €. Libre de suite. Contact: Brigitte LAURENT 06 08 22 16 46. Mail: gestion.32002@notaires.fr

Loyer **700 €** + frais de bail 630 €

SELARL Jean-Jacques SARTAT / Elisabeth

CAMBON / Luc BESTARD / Arnaud TARAN - **05 62 61 19 60 ou**

06 07 04 53 52 - immo.auch@notaires.fr



AUCH - Réf 141BRT

Terrain à Bâtir de 4600m², à 2mn de la place de la mairie.

95 000 € soit 91 000 € + négo 4 000 €

SCP Philippe MERCADIER

Flavien SIMEON

05 62 06 10 33

simeon.mercadier@notaires.fr



AUCH - Réf 120ALM

CENTRE VILLE - Immeuble composé de 2 appartements loués, dont un T4 et un T3 avec cour et garage.

180 000 € dont 6 500 € d'honoraires de négo

SCP Philippe MERCADIER

Flavien SIMEON

05 62 06 10 33

simeon.mercadier@notaires.fr



FLEURANCE - Réf 124DLN

Maison de rue avec local à usage d'activité et jardinet, située en centre-ville. Classe énergie : DPE exempté.

60 000 € soit 57 000 € + négo 3 000 €

SCP Philippe MERCADIER

Flavien SIMEON

05 62 06 10 33

simeon.mercadier@notaires.fr



FLEURANCE - Réf 143ABD

Maison de plain-pied avec garage et jardin, à 2mn du centre-ville. Cuisine, séjour, 3 chambres, salle de bains, wc et terrasses. Tout à l'égout. Classe énergie : DPE vierge.

140 000 € soit 130 000 € + négo 10 000 €

SCP Philippe MERCADIER

Flavien SIMEON

05 62 06 10 33

simeon.mercadier@notaires.fr



FLEURANCE - Réf 54HME

Maison rénovée avec jardin et garage, composée notamment de 3 chambres, salon, séjour, 2 cuisines, sdb.

175 000 € soit 169 000 € + négo 6 000 €

SCP Philippe MERCADIER

Flavien SIMEON

05 62 06 10 33

simeon.mercadier@notaires.fr



L'ISLE DE NOE - Réf 15/1739

Maison ancienne à finir de restaurer, 190m² environ avec salon, cuisine, 3 chambres, dressing, cheminée. Chaudière à granulés de bois. Dépendance 150m² environ. Terrain arboré et verger 6000m² environ. Classe énergie : DPE vierge.

166 172 € dont 6 172 € d'honoraires de négo

SELARL Jean-Jacques SARTAT / Elisabeth

CAMBON / Luc BESTARD / Arnaud TARAN

05 62 61 19 60 ou 06 07 04 53 52

immo.auch@notaires.fr



LABEJAN - Réf CDP/1112

Maison de village à finir de rénover sur 676m² clos et jardin séparé 330m²: hall d'entrée 26m², séjour avec cheminée 31m², cuis 15m², sdb, toilette. A l'étage: palier, 5 chambres, salle d'eau. Menuiseries double vitrage neuves. Sous sol.

140 000 €

SCP Françoise CALMELS-SENTENAC

Hanin GILLES de PELICHY

06 85 54 59 28

eric.peres.32042@notaires.fr



MIELAN - Réf CDP/1138

Au coeur de Mielan, proche tous commerces, maison de village 75m² habitable sur cour: hall d'entrée, salon/séj 18.50m² avec chem/insert, cuisine, salle de bain, wc. A l'étage: 2 chambres. Petite cour avec un puits. Tous commerces à proximité.

85 800 €

SCP Françoise CALMELS-SENTENAC

Hanin GILLES de PELICHY

06 85 54 59 28

eric.peres.32042@notaires.fr



MIELAN - Réf CDP/1160

Au coeur de Mielan, proche tous commerces, vaste maison ville et gge: hall entrée, cuis sur cour, cellier, séj, l'ens hall/séj/cuis pouvant être 1 seule et même gde pièce. Etage: 3 ch, dress, sdb. 2e étage: ch, 2 pièces. Gge séparé pouvant être aménagé en habitation.

103 500 €

SCP Françoise CALMELS-SENTENAC

Hanin GILLES de PELICHY

06 85 54 59 28

eric.peres.32042@notaires.fr



MIELAN - Réf CDP/1101

Belle villa 185m² hab (huisseries double vitrage neuves) sur 3763m² terrain: hall entrée, salon sàm chem 40m² sur véranda terrasse, cuis 13m², sdb, 3 ch. A l'étage: 4 ch, salle jeux sous combles. Gge attenant 28m², cave en sous sol. Piscine. Classe énergie : D. GES: D.

180 000 €

SCP Françoise CALMELS-SENTENAC

Hanin GILLES de PELICHY

06 85 54 59 28

eric.peres.32042@notaires.fr

Notaires 32/46/47

**Votre magazine
numérique
gratuitement
chez vous !**

Abonnez-vous sur
journal-des-notaires.com



MIELAN - Réf CDP/1159

Maison village proche tous commerces sur 562m² terrain: hall entrée, salon/séjour avec chem/insert sur véranda, cuisine, ch avec lavabo, buand/cellier+étage, toilette. Etage: 3 ch dont 1 avec dress, sde, toilette. Gge dble. Sur 562m². Très belle vue sur les Pyrénées.

199 000 €

SCP Françoise CALMELS-SENTENAC
Hanin GILLES de PELICHY
06 85 54 59 28
eric.peres.32042@notaires.fr



MIELAN - Réf CDP/1118

Villa d'architecte proche toutes commodités: hall entrée, salon séj avec poêle sur terrasse couverte, cuis, bureau mezz, 2 ch, sdb. Etage: mezz 20m², 2 ch, sd'eau. Cave, gge dble. Parc arboré clos 9698m². Prestations de qualité. Poss d'acquérir 3807m² en +. Classe énergie: E. GES: C.

340 000 €

SCP Françoise CALMELS-SENTENAC /
Hanin GILLES de PELICHY
06 85 54 59 28
eric.peres.32042@notaires.fr



MIRANDE - Réf CDP/1113

Villa de 2008 sur 1990m² de terrain: entrée, séjour/cuisine/salle à manger 50m², véranda, salle d'eau, 3 chambres, garage/cellier. Garage double séparé. Abri de jardin.

238 000 €

SCP Françoise CALMELS-SENTENAC
Hanin GILLES de PELICHY
06 85 54 59 28
eric.peres.32042@notaires.fr



MIRANDE - Réf CDP/1125

Maison de ville avec appt T2 séparé sur 1297m²: hall entrée, salon 21m², séj 21m², cuis, ch sde. A l'étage: 3 ch dt 1 avec sd'eau et dress. 2e étage: 2 ch dt 1 avec sd'eau. Appt T2: séj 17,6m², kitch, ch, sde. Gge, parc arboré, proche tous commerces. Classe énergie: D. GES: D.

258 000 €

SCP Françoise CALMELS-SENTENAC
Hanin GILLES de PELICHY
06 85 54 59 28
eric.peres.32042@notaires.fr



NOUGAREULET - Réf 15/1796

Maison de village sur 2 niveaux avec terrasse et véranda, spacieux séjour, cuisine, cellier, 3 chambres, espace bureau, 2 wc, salle de bains. Jardin avec abris de jardin non attenant. Classe énergie: E.

171 000 € dont 6 000 € d'honoraires de négo

SELARL Jean-Jacques SARLAT / Elisabeth
CAMBON / Luc BESTARD / Arnaud TARAN
05 62 61 19 60 ou 06 07 04 53 52
immo.auch@notaires.fr



ROQUELAURE - Réf 15/1777

Maison de village ancienne et restaurée avec beaucoup de charme. Très belle vue sur la campagne. Salon avec cheminée, séjour avec terrasse, 3 chambres, salle d'eau, 2 wc. CC fioul et poêle à bois. Jardin en terrasse. Classe énergie: D.

173 200 € dont 8 200 € d'honoraires de négo

SELARL Jean-Jacques SARLAT / Elisabeth
CAMBON / Luc BESTARD / Arnaud TARAN
05 62 61 19 60 ou 06 07 04 53 52
immo.auch@notaires.fr



ST MEZARD - Réf 14/1697

Maison de village à finir de restaurer, en position dominante 280m² environ sur 2 niveaux, avec terrasse et jardin. Garage et dépendance. Belle vue dégagée sur la campagne. Classe énergie: B.

136 800 € dont 6 800 € d'honoraires de négo

SELARL Jean-Jacques SARLAT / Elisabeth
CAMBON / Luc BESTARD / Arnaud TARAN
05 62 61 19 60 ou 06 07 04 53 52
immo.auch@notaires.fr

**LOT
ET
GARONNE**



AGEN - Réf 2

CENTRE - Maison de ville comprenant cuisine, séjour, 2 chambres, salle d'eau. Garage.

78 620 € soit 75 000 € + négo 3 620 €

SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
estelle.levier@notaires.fr



AGEN - Réf 66

GARE-CENTRE - Sur les bords du canal du midi maison en pierre 160m² hab avec jardin, comprenant hall, salon, séjour, espace repas, cuisine, chambre en rez de chaussée, salle de bains et salle d'eau, trois chambres. Chauffage central gaz 2005.

119 820 € soit 115 000 € + négo 4 820 €

SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
estelle.levier@notaires.fr



AGEN - Réf 117

Maison individuelle comprenant cuisine aménagée, salon/séjour, salle d'eau, deux chambres. Classe énergie: E.

158 000 € soit 150 000 € + négo 8 000 €

SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
estelle.levier@notaires.fr



AGEN - Réf 449

MAIRIE - Maison comprenant salon, séjour, cuisine, salle de bains, 4 chambres, et une extension composée de séjour, et deux chambres. Classe énergie: DPE exempté.

159 990 € soit 154 000 € + négo 5 990 €

SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
estelle.levier@notaires.fr



AGEN - Réf 446

CENTRE - Maison de ville, quartier PALAIS DE JUSTICE, grande maison de ville entièrement restaurée comprenant salon, pièce principale avec cuisine aménagée, 5 chambres, salle de bains et salle d'eau, terrasse, buanderie. Cave. Belles prestations. Nous contacter. Classe énergie: B.

403 000 € soit 390 000 € + négo 13 000 €

SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
estelle.levier@notaires.fr



BARBASTIE - Réf 47034-211302

Habitation 101m²: séjour chem 25m², cuis équipée, 3 ch, sd'eau et buand. Gge non attenant 24m². Jardin 550m². Dble vitrage. Chauff central état neuf, installation électrique récente. Alarme. Petit prix. Idéal pour locatif ou primo-accédant ! Classe énergie: E.

116 400 € soit 110 000 € + négo 6 400 €

SCP Frédéric BLAJAN / Brice LAGIER
05 53 65 87 68
franck.prayssas@notaires.fr



CUQ - Réf 32014-234562

Moulin à eau et gîte, rénovés, 35kms Agen prox pt village. Moulin à eau, rdc: salon chem 44m², cellier 35m², gge 41m². 1er: salon chem, sàm, cuis, sdb, bur, véranda 30m², terrasse. 2nd: 4 ch, sdb. CC fuel. Gîte env 90m², rdc: pièce four à pain, local technique, cave. 1er: cuis, sdb, salon, 2 ch. Le tout sur terrain 15ha95.

887 000 € dont 27 000 € d'honoraires de négo

SCP Sylvie PICCINATO PETUREAU
05 62 28 48 18
immobilier.piccinato@notaires.fr



ESTILLAC - Réf 441

5mn d'AGEN, terrain à bâtir sur les hauteurs d'ESTILLAC avec vue dominante, hors lotissement, viabilisé.

80 000 € soit 75 000 € + nég. 5 000 €

SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
estelle.levier@notaires.fr



FOULAYRONNES - Réf 918

Pavillon avec jardin 2122m² comprenant hall, cuisine, salon/séjour, 3 chambres salle d'eau. Classe énergie : E.

133 210 € soit 128 000 € + nég. 5 210 €

SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
estelle.levier@notaires.fr



LAUZUN - Réf GN-290

Maison en pierre rénovée avec granges. Cuisine équipée avec chem insert, salon/sâm, 3 ch dont 1 avec sdb, sd'eau avec wc, wc, cellier. Cave sous la maison d'env 50m² et grenier aménageable. Terrasse couverte. Piscine 10 x 5. 2 granges en TBE d'env 90 et 340m². Puits avec pompe. Classe énergie : D. nardone-seywert-cancon.notaires.fr

336 000 € dont 11 118 € d'honoraires de nég.

SCP Elisabeth NARDONE-SEYWERT
05 53 01 60 12
elisabeth.seywert@notaires.fr



LAVARDAC - Réf 47034-233330

Aux portes d'un hameau dominant. Villa 2007, 130m² hab: séjour, cuis équ, 2 ch avec sde chacune, bureau (ou 3ème ch), buand. A l'étage: autre grande ch mansardée avec coin toil. Gge attenant. Terrasses. Grand jardin autour avec divers abris de jardin, piscine hors sol et bassin d'agrément. Chauffage au sol par géothermie.

194 400 € soit 185 000 € + nég. 9 400 €

SCP Frédéric BLAJAN / Brice LAGIER
05 53 65 87 68
franck.praysas@notaires.fr



LAVARDAC - Réf 47034-226333

Aux portes village de Lavardac. Habitation de 137m² hab: entrée, grand sèj, cuis équ, arr-cuis, cellier, 2 suites parentales avec leurs sdb, 3e ch ou bureau, wc. Gge attenant 55m². S/ sol: gge et diverses pièces de 156m². Grenier amén. Parc partiellement boisé autour avec portail électrique. Classe énergie : G.

224 800 € soit 217 000 € + nég. 7 800 €

SCP Frédéric BLAJAN / Brice LAGIER
05 53 65 87 68
franck.praysas@notaires.fr



LE MAS D'AGENAIS

Au centre ville du Mas d'Agenais, proche de toutes commodités, maison à restaurer comportant 2 logements et un grand garage. Classe énergie : DPE vierge.

52 871 € soit 50 000 € + nég. 2 871 €

SCP Jean-Luc SENTENAC
05 53 89 50 18
sentenac.mas@notaires.fr



LE MAS D'AGENAIS

Maison proche du bourg, avec vue sur les coteaux. Elle est composée de 4 chambres, salon/séjour, cuisine aménagée, salle de bains, deux wc, avec double garage attenant et jardin.

223 851 € soit 216 000 € + nég. 7 851 €

SCP Jean-Luc SENTENAC
05 53 89 50 18
sentenac.mas@notaires.fr



LE PASSAGE - Réf 851

CHAT D'OC - A 2mn d'Agen, maison individuelle avec jardin clos comprenant cuisine, séjour, 2 chambres, salle d'eau neuve. Rez de chaussée à usage de buanderie, garage et atelier avec monte charge. Tous les commerces et services à pied. Classe énergie : F.

144 540 € soit 139 000 € + nég. 5 540 €

SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
estelle.levier@notaires.fr



LEDAT - Réf NE-300

A qq mn de Villeneuve/Lot, maison en tbe compr salon/sâm avec chem, cuisine équipée, 4 ch. dont 1 avec sd'eau. Cuis d'été avec une grande salle env. 40m². Piscine couverte de 10 x 5 avec pool-house compr wc, douche. Terrain clos 3147m². Classe énergie : D. nardone-seywert-cancon.notaires.fr

289 700 € soit 280 000 € + nég. 9 700 €

SCP Elisabeth NARDONE-SEYWERT
05 53 01 60 12
elisabeth.seywert@notaires.fr



MOIRAX - Réf 476

Rare. A 5mn d'Agen sur les hauteurs de Moirax, superbe terrain à bâtir dans secteur résidentiel.

83 770 € soit 80 000 € + nég. 3 770 €

SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
estelle.levier@notaires.fr



MONTAYRAL - Réf BEL

Villa élevée sur sous-sol, sur un beau terrain arboré. Trois chambres, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, dégagement. Grand garage. Classe énergie : DPE exempté.

83 143 € soit 80 000 € + nég. 3 143 €

SCP André DEMARAI
05 53 36 41 17
andre.demarais@notaires.fr



NERAC - Réf 47034-214172

Dans hameau, point de vue dominant, hab restaurée, 200m²: sèj, cuis équipée chem, 2 bureaux ou chambres, buand, atelier, 2 ch suppl, sdb, sde, pièce mansardée. Studio: sèj kitchenette, sde, véranda 20m² sur terrasse 105m². Poss de rapport locatif avec studio. Classe énergie : D.

186 700 € soit 180 000 € + nég. 6 700 €

SCP Frédéric BLAJAN / Brice LAGIER
05 53 65 87 68
franck.praysas@notaires.fr



NERAC - Réf 47034-218339

Proche du centre ville, habitation de 190m² hab: séjour avec cheminée, cuisine équipée, 7 chambres, salle de bains, salle d'eau, 2 wc, buanderie cuisine d'été, réserve. Garage, atelier. Cave. Grenier accessible de 124m². Jardin clos autour de la propriété. Classe énergie : E.

207 400 € soit 200 000 € + nég. 7 400 €

SCP Frédéric BLAJAN / Brice LAGIER
05 53 65 87 68
franck.praysas@notaires.fr



NERAC - Réf 47034-218788

Grande maison de maître, de 260m² hab: salon, salle à manger, cuis équipée, bureau, 5 ch, 2 sdb, 2 wc. Cave. Garage, atelier. 2 chais. Bucher de 50m². Parc boisé. Vous pouvez profiter d'un terrain à caractère constructible compris dans le prix. Classe énergie : E.

361 500 € soit 350 000 € + nég. 11 500 €

SCP Frédéric BLAJAN / Brice LAGIER
05 53 65 87 68
franck.praysas@notaires.fr

**Pour votre publicité
presse et internet
priorité à l'efficacité !**

Professionnels, annoncez
dans le magazine et sur le site

Notaires 32/45-47

immonot.com
l'immobilier des notaires



Alix Duny
06 14 59 07 57
aduny@immonot.com

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



REAUP LISSE - Réf 47034-210623
SECTEUR NÉRAC - Aux portes des Landes, propriété compr 3 hab dont une ppale 350m², belles prestations: salon 60m², cuis, s. réception 100m², espace bien-être, sàm, cuis, bur, 3 ch. 2 autres hab, 1 style Landaise 85m², 1 style loft 161m². Parc 5ha, piscine, garage atelier. Idéal ch d'hôtes, gîtes ou gde famille A découvrir... Classe énergie : C.
536 000 € soit 520 000 € + négo 16 000 €
 SCP Frédéric BLAJAN / Brice LAGIER
05 53 65 87 68
 franck.praysas@notaires.fr



ST ANTOINE DE FICALBA
 Réf 1100 - Terrain à bâtir entre AGEN et VILLENEUVE SUR LOT, dans petite commune avec école et bus, viabilisé avec tout à l'égout. Huit parcelles à vendre. Nous contacter.
41 660 € soit 39 310 € + négo 2 350 €
 SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
 estelle.levier@notaires.fr



VIANNE - Réf 47034-225885
 Aux portes du village historique de Vianne, dans un quartier résidentiel et calme, habitation de plain-pied de 111m² habitables, comp hall entrée, séj de 35m² avec chem (insert), cuisine, 4 ch, sdb et divers dégagements. Garage attenant. Jardin autour avec abris. Classe énergie : D.
155 800 € soit 150 000 € + négo 5 800 €
 SCP Frédéric BLAJAN / Brice LAGIER
05 53 65 87 68
 franck.praysas@notaires.fr



VILLENEUVE SUR LOT
 Réf OR-300 - Secteur V/L. Maison de campagne TBE: hall d'entrée, cuisine aménagée, salon et 2 parties nuit toutes 2 composées de 2 chambres, salle d'eau et wc. Cave et garage attenant. Terrain de 8665m² avec grange d'une surface au sol d'env 300m² avec auvent d'env 60m² et 2 dépendances. nardone-seywert-cancon. notaires.fr
 SCP Elisabeth NARDONE-SEYWERT
05 53 01 60 12
 elisabeth.seywert@notaires.fr



VILLENEUVE SUR LOT - Réf DUP
 Maison individuelle sur sous-sol, idéalement située en bordure de Lot. Au rez-de-chaussée: hall d'entrée, cuisine équipée, séjour donnant sur véranda, 3 chambres. Au sous-sol: chambre, cellier et wc. Garage, jardin d'environ 500m² et puits. Classe énergie : DPE exempté.
144 643 € soit 140 000 € + négo 4 643 €
 SCP André DEMARAIS
05 53 36 41 17
 andre.demaraïs@notaires.fr



VILLENEUVE SUR LOT
 Réf VSL1 - Proche centre ville. Grande maison sur terrain arboré de 4000m². Situation dominante, plein sud, vue imprenable. Grand salon, 5 chambres, 3 salles de bains. Garage important au sous-sol. CC fioul.
305 222 € soit 295 000 € + négo 10 222 €
 SCP André DEMARAIS
05 53 36 41 17
 andre.demaraïs@notaires.fr



VILLENEUVE SUR LOT
 Réf MD-303 - **CENTRE VILLE** - Très belle maison style art-déco sur 3 niveaux en excel état d'env 280m² de surf hab: salon, sàm, cuis équip, arrière-cuis, 5 ch, bureau, 2 sd'eau, sdb, 2 wc, 4 pièces. Cave, garage 2 voit, atelier. Jardin arboré. Classe énergie : C. nardone-seywert-cancon. notaires.fr
310 300 € soit 300 000 € + négo 10 300 €
 SCP Elisabeth NARDONE-SEYWERT
05 53 01 60 12
 elisabeth.seywert@notaires.fr



VILLENEUVE SUR LOT
 Réf BD-301 - Propriété compr 2 maisons en pierre à usage d'hab et grange, en parfait état. Maison ppale env 170m² sur 2 niv: séjour, cuis, 4 ch, 3 salles d'eau et 2 wc. 2e maison env 80m² plain-pied: pièce à vivre avec partie cuis, 2 ch, sd'eau et wc. Grange TBE, cave, piscine. Classe énergie : DPE vierge. nardone-seywert-cancon. notaires.fr
464 800 € soit 450 000 € + négo 14 800 €
 SCP Elisabeth NARDONE-SEYWERT
05 53 01 60 12 - elisabeth.seywert@notaires.fr



■ Réf 44
 Propriété 10mn d'Agén, dans commune tous commerces, chartreuse en pierre comprenant grande cuisine, vestibule, salon, séjour, 3 chambres, 2 salles de bains, buanderie. Dépendance aménagée, grenier. Nous contacter Classe énergie : D.
464 870 € soit 450 000 € + négo 14 870 €
 SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
 estelle.levier@notaires.fr



LABASTIDE D'ARMAGNAC
 Réf 32014-234538 - Maison prox Mauvezin, 7kms Cazaubon et 35kms Mont de Marsan. Terrain 2ha21 avec partie bambouseraie. 1er: partie ppale 61.26m²: 2 ch avec sd'eau, buand, séj cuis 30.98m². Chauff bois. 2e partie à rénover 40m² env: séj cuis 28m² chem, ch, sdb. Poss de relier les 2 parties. Au rdc, parties garages.
237 930 € dont 7 930 € d'honoraires de négo
 SCP Sylvie PICCINATO PETUREAU
05 62 28 48 18
 immobilier.piccino@notaires.fr



ROQUECOR - Réf 45
 Grande Propriété. Belle demeure comprenant cuisine aménagée 35m², salon/séjour, 7 chambres, 3 salles de bains, salle d'eau, chaufferie, cellier. Piscine 11mX5m. Classe énergie : D.
495 770 € soit 480 000 € + négo 15 770 €
 SCP Laurent ALEAUME
05 53 66 63 96
 estelle.levier@notaires.fr



Abonnez-vous gratuitement sur www.journal-des-notaires.com



PRATIQUE Recevez votre journal directement dans votre boîte mail !

MALIN Consultez en avant-première les offres des notaires de votre département !



Consulter votre magazine sur internet contribue à préserver l'environnement



ELODIE GOSSUIN BRUNO ROBLÈS

— 6^H - 9^H —

LE MEILLEUR
DES RÉVEILS

LE MEILLEUR DE LA MUSIQUE

TOUTES LES FRÉQUENCES SUR RFM.FR



AMI BOIS

Construire en bois pour longtemps

Nouveau PTZ
En 2016, pensez-y

Découvrez notre agence
à L'Isle Jourdain



#SÉCURITÉ

#CONFORT 3.0

05 62 59 58 67

CONSTRUCTEUR DE MAISONS



www.ami-bois.fr