



Octobre 2016 n° 64

immonot59

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire

* ÉDITION LILLE MÉTROPOLE *

Le notaire Vous pouvez (presque) tout lui demander

**3 QUESTIONS
À MON NOTAIRE
SUR LES IMPÔTS
LOCAUX**

**TAUX D'INTÉRÊT :
JUSQU'OUÛ IRA
LA BAISSSE ?**

© Flonline / Andia.fr

SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES



p. 28



p. 28

Retrouvez l'intégralité
des annonces immobilières sur

immonot.com

80 000 biens à vendre

*Votre notaire
vend des biens
immobiliers,
si, si !!!*

Découvrez toutes ses annonces



immonot.com

l'immobilier des notaires

80 000 annonces immobilières de notaires



P.22



P.10

● Sommaire ●

ÉDITO	P.4
ACTUALITÉS	P.5
IMMOBILIER	P.8
ENQUÊTE IMMONOT	
Qui achète en 2016 ?	P.9
DOSSIER	
Le notaire :	
vous pouvez (presque) tout lui demander	P. 10
3 QUESTIONS À MON NOTAIRE	
Les impôts locaux	P. 13
PATRIMOINE	P. 14
MON PROJET	
Taux d'intérêt : jusqu'où ira la baisse ?	P. 16
VOS DROITS	P. 18
HABITAT	P. 19

● Annonces immobilières ●

Lille	P. 25
Douai	P. 30
Flandres	P. 30
Belgique	P. 30

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 **17 octobre 2016**



● **Édito** ●

À chacun son maître...

A lors que nos chères petites têtes blondes découvrent leur nouveau maître, les plus grands que nous sommes abordent aussi cette rentrée avec une grande fébrilité !

C'est vrai, l'envie de mener à bien des projets immobiliers, de nous familiariser avec des sujets juridiques ou encore de nous exercer à la gestion de patrimoine ne manque pas de susciter une certaine effervescence dans les rangs des adultes !

Mais il nous reste à trouver l'occasion d'échanger avec un partenaire juridique de confiance et d'écouter ses conseils avisés. Sans doute que la réponse se trouve chez le notaire, puisqu'il maîtrise de nombreux sujets, que nous appréhendons toujours avec la même motivation...

À commencer par le droit de la famille qui permet de baliser notre vie de couple au travers des régimes matrimoniaux.

Tout en s'intéressant à l'investissement immobilier, qui procure de grandes satisfactions au plan familial et patrimonial !

Quant à la gestion de patrimoine, elle révèle toujours des techniques intéressantes pour faire les bons arbitrages en matière de fiscalité et au plan financier. Sans oublier le droit des successions, qui nous rappelle que nous pouvons anticiper et optimiser la transmission des biens que nous possédons.

Petits et grands peuvent aborder sereinement cette nouvelle rentrée 2016, et suivre attentivement et avec le plus grand intérêt les conseils de leur maître !

CHRISTOPHE RAFFAILLAC



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 MÉNOIRE - S. SWIKLINSKI

Graphisme

S. ADENIS - C. DUCONGET - S. ZILLI

Maquette

A. BOUCHAUD - C. BRAUGE

Publicité

François ANSEL - fanel@immonot.com

Tél. 05 55 73 80 34

Petites annonces

François ANSEL - fanel@immonot.com

Tél. 05 55 73 80 34

Diffusion

Chaban HAMMA - Tél. 06 79 11 78 21

Iconographie

Fotolia (sauf mention autre)

Impression

IPS PACY - 27120 PACY

Distribution

NOTARIAT SERVICES - EXAPAQ

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'AFAQ pour vous donner satisfaction.



L'éditeur juridique Francis Lefebvre vous donne les dernières informations juridiques à connaître. Gros plan sur des exemples concrets.

TROUBLE DE VOISINAGE

Mes voisines les grenouilles...

La grenouille est un animal plutôt sympathique, mais son coassement à répétition peut vite devenir un cauchemar, surtout pendant la période de reproduction, c'est-à-dire de mars à juillet ! Emeline J. en a fait les frais. Sa maison est construite à environ 10 mètres d'une mare... habitée par des grenouilles. N'en pouvant plus,

elle s'en plaint à Arnaud M., le propriétaire de la mare. Celui-ci fait aussitôt valoir qu'il n'a pas introduit les grenouilles. Il explique que ce sont des animaux "sauvages" et une espèce protégée. Pour la Cour d'appel de Bordeaux, il y a « *trouble anormal de voisinage* ». Plusieurs éléments jouent

contre Arnaud. La Cour relève, tout d'abord, qu'il a implanté la mare à moins de 10 mètres de la maison d'Emeline alors qu'il possède une propriété d'une superficie de plus de 15 hectares. Par ailleurs, la loi interdit d'implanter une mare sans autorisation administrative et à moins de 50 mètres d'immeubles habités par

des tiers. Enfin, un constat d'huissier établit que l'émergence du coassement des grenouilles atteint 63 db(A) de l'une des chambres. À titre de comparaison, le bruit perçu par une fenêtre sur rue s'établit à 60 db(A). Arnaud est condamné à combler la mare.
CA Bordeaux, 2 juin 2016.

COPROPRIÉTÉ

Pas de changement de destination sans autorisation

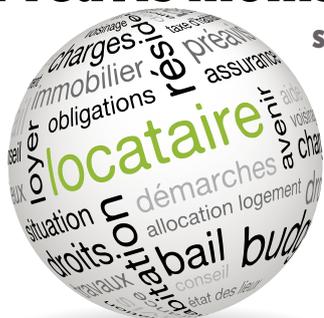
Victor P. possède un appartement dans un immeuble à usage d'habitation. Le lot est constitué d'un appartement avec une terrasse sur laquelle est édifée une dépendance. Il fait des travaux et transforme la dépendance en appartement à usage d'habitation. Le syndicat ne le voit pas d'un bon œil. Il assigne Victor à remettre

la dépendance dans son état antérieur. La Cour d'appel rejette cette demande : le volume initial n'a pas été modifié, la dépendance a fait l'objet d'aménagements intérieurs et l'affectation à usage d'habitation d'une partie du lot privatif n'est pas illicite s'agissant d'un immeuble à usage d'habitation. L'arrêt est cassé : la Cour

d'appel aurait dû regarder si ces travaux n'emportaient pas changement de la destination de la terrasse, telle que déterminée par le règlement de copropriété. Ils auraient donc dû être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires.
Cass. 3^e civ. 26 mai 2016 n° 15-12.556 (n° 638 F-D).

LOCATION

Préavis moins long en cas de rupture conventionnelle



Sylvie H. donne congé à Jacques V., son bailleur, en respectant un délai de préavis réduit à un mois pour perte d'emploi. Jacques soutient que la rupture conventionnelle du contrat de travail ne constitue pas une perte d'emploi au sens de l'article 15 de la loi 89-

462 du 6 juillet 1989. Selon lui, Sylvie ne peut donc pas bénéficier du délai de préavis réduit. Sylvie assigne son propriétaire en remboursement du trop-perçu de loyers. Le tribunal d'instance accueille sa demande. Le pourvoi est rejeté. La rupture conventionnelle du contrat de travail permet bien au locataire de bénéficier du délai de préavis réduit à 1 mois.
Cass. 3^e civ. 9 juin 2016 n° 15-15.175 (n° 685 FS-PB).

AUTOMOBILE

NOUVELLE VIGNETTE CRIT'AIR

Depuis le 1^{er} juillet, les propriétaires de véhicules (autos, motos, etc.) peuvent demander la vignette *Crit'Air*. Ce « *certificat qualité de l'air* » existe en 6 couleurs, classées selon le niveau de pollution du véhicule. La vignette coûte 3,70 euros, elle est disponible sur le site www.certificat-air.gouv.fr

SOCIÉTÉS

PAS DE RÉDUCTION CENSI BOUVARD

La réduction d'impôt sur le revenu pour investissement locatif dans certaines résidences-services, dite « Censi-Bouvard », ne s'applique pas aux investissements réalisés par l'intermédiaire de sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes.
(CAA Versailles 15-5-2016 n° 15VE02439 : RJF 8-9/16 n° 682).

Achat immobilier

5 erreurs à éviter

C'est le moment d'acheter, mais il ne faut pas confondre vitesse et précipitation ! Car l'immobilier engage un gros budget ou nécessite un financement durant de nombreuses années, mieux vaut donc se poser les bonnes questions avant de se lancer. Voici comment vous pourrez déjouer 5 pièges et devenir un bon stratège pour acheter...

Je m'engage avant d'avoir mon crédit

Certes, les prix de l'immobilier affichent une belle stabilité et les taux d'intérêt des valeurs planchers ! De quoi donner des ailes pour réaliser son projet et signer au plus vite. Mais il faut éviter de signer un compromis de vente (dans l'ancien) ou un contrat de réservation (pour une Vente en état futur d'achèvement) avant d'avoir vu son banquier. Ce dernier pourra s'assurer que le plan de financement sera accordé, car il tient compte de vos recettes et dépenses mensuelles pour déterminer votre capacité de remboursement.

Je ne me renseigne pas sur le quartier

C'est sans doute la clé du succès ! L'emplacement constitue LE critère clé dans le choix

d'un bien immobilier. Qu'il s'agisse de nuisances sonores, de quartier dégradé ou d'un secteur trop isolé... même si le bien présente des qualités, son environnement risque de le pénaliser. Au niveau du cadre de vie pour l'habiter, mais aussi de sa valeur pour le renégocier. Pensez que vous achetez pour revendre - même si ce n'est pas votre intention - et vous évitez bien des difficultés... Enfin, entourez-vous des conseils du notaire, car il peut accéder à toutes les références immobilières, pour connaître la valeur assez précise d'un bien.

Je ne vérifie pas les diagnostics

Amiante, plomb, installation gaz, électricité, risques naturels... ils participent à la bonne information de l'acquéreur. Ils peuvent nécessiter de réaliser des travaux de mise aux normes (comme le système électrique), donner des indications sur la consommation énergétique (selon la classe énergie du bâtiment) ou obliger le vendeur à assainir le bien (en cas de présence d'amiante notamment). Ces documents doivent obligatoirement être annexés au dossier de diagnostics techniques et présentés lors de la signature de l'avant-contrat de vente.

Je ne consulte pas mon notaire

Non seulement le notaire compte parmi les professionnels de l'immobilier, mais il reste un partenaire juridique incontournable. En cas d'achat à deux, il pourra préconiser d'officialiser la vie de couple, au travers du pacs ou du mariage par exemple, pour sécuriser l'acquisition et la transmission du bien. Au moment de la

signature de l'acte, il vérifie que le titre de propriété, les règles d'urbanisme, le règlement de copropriété pour un appartement ne comportent pas de risques pour la bonne réalisation de la vente.

DES EMPRUNTEURS MIEUX INFORMÉS

Ces derniers vont déposer d'un formulaire précontractuel pour comparer les offres de prêts sur le marché. Cela suppose que le prêteur doit, gratuitement, fournir les éléments pour déterminer si le contrat proposé est bien adapté aux besoins et à la situation financière de l'emprunteur (depuis le 1^{er} juillet suite au décret du 13 mai 2016).

Je ne vérifie pas mon assurance emprunteur

L'assurance emprunteur couvre les différents risques auxquels l'acquéreur peut être exposé : décès, invalidité et même perte d'emploi si cette option est souscrite. L'avantage, c'est que l'emprunteur peut librement choisir son assureur et même en changer durant la première année. Une opération facilitée par la loi Hamon, qui impose aux compagnies d'assurance de communiquer une fiche standardisée d'information (FSI). Ce document permet de connaître les garanties proposées et de mieux comparer les offres au moment de renouveler l'assurance de son emprunt immobilier.

CHRISTOPHE RAFFAILLAC



QUI ACHÈTE EN 2016 ?

À quoi ressemble l'acheteur immobilier en 2016 ? Un homme de plus de 40 ans vivant en couple avec 2 enfants, selon une récente enquête réalisée par Immonot*. Âge, montant et durée de l'emprunt, tout augmente !

Des couples plutôt que des personnes seules

52 % des candidats à l'acquisition sont des hommes. Et 80 % ont plus de 40 ans. Près de 70 % d'entre eux vivent en couple. Évidemment, les résultats de cette enquête sont à nuancer.

Comment se compose le foyer acquéreur ?

Plus de 70 % ont au moins 1 enfant. 30 % n'en ont pas.

L'acquéreur potentiel vieillit.

Ce sont les 40/60 ans qui se jettent le plus à l'eau. Ils représentent 41 % des acheteurs. Suit la catégorie des 60 ans et plus (39,5 %) alors que les 25/40 ans ne représentent que 17 %.



Principales motivations de l'achat immobilier

ÊTRE PROPRIÉTAIRE APORTE DE NOMBREUX AVANTAGES

L'achat immobilier s'inscrit, en général, dans un projet de vie. Pour 48 % des sondés, c'est la satisfaction d'être chez soi, quand 30 % pensent d'abord à la retraite. 26 % souhaitent d'abord se constituer un patrimoine et 22 % investissent dans l'optique de transmettre le bien à leur enfant.

LE PRÊT

Qui dit achat immobilier dit généralement crédit

Avec des taux riquiqui, 65 % pensent emprunter pour réaliser leur projet. La forte baisse des taux a "banalisé" les crédits. La durée moyenne a tendance à s'allonger. En effet, pour faire baisser les mensualités, on prolonge la durée de l'emprunt. Les taux très attractifs permettent de ne pas trop augmenter le coût du crédit. Ainsi 56 % vont opter pour une durée inférieure à 15 ans, 39,5 % pour une durée de plus de 20 ans.

Quant au montant emprunté, pour 62 % ce sera au moins la moitié du prix de l'acquisition !

60%

PRÉFÈRENT L'ANCIEN

Les vieilles pierres font toujours rêver. 60 % recherchent en effet dans l'ancien. Il reste synonyme de charme et de convivialité. Le principal avantage ? Vous avez le choix de l'emplacement. Mais, côté confort, rien ne vaut le neuf. Le candidat à l'achat a une préférence pour les maisons (73 %). Le projet immobilier concerne essentiellement la résidence principale (pour 79 %). Surprise quand on évoque le lieu recherché, la ville arrive en première position (53 %) quand 46 % souhaitent encore s'offrir un petit coin de paradis à la campagne. Le budget moyen de l'acquisition se situe entre 100 000 et 250 000 euros.

9



*Enquête réalisée par le site immonot en juillet 2016 auprès de 28 000 internautes

Le notaire

Vous pouvez (presque) tout lui demander

10

Notre existence est ponctuée de moments clés où il faut faire les bons choix et saisir les opportunités qui passent. Dans ces moments-là, un conseil avisé est souvent le bienvenu. Votre notaire sera la personne la plus compétente pour répondre à vos interrogations, que vous décidiez de vous marier, de créer votre entreprise, d'acheter un bien immobilier, de préparer votre succession... Qu'il soit des villes ou des champs, le notaire sera votre conseiller, parfois votre confident et toujours un professionnel qui distillera ses conseils au mieux de vos intérêts.

Le conseiller privilégié des familles

Depuis toujours, le notaire est le conseiller privilégié des familles. Il leur apporte des réponses juridiques ou fiscales, quelles que soient leurs préoccupations. D'ailleurs, il est fréquent qu'un notaire suive une famille de génération en génération et devienne "le notaire de famille" comme il y a un "médecin de famille". Élaboration des conventions de Pacs, contrat de mariage, donation, testament, successions, divorce, mandat de protection future... le notaire sera à leur écoute.

Il n'intervient pas uniquement pour régler les conséquences liées à un événement tel qu'une succession ou un divorce. Il est également présent en amont

pour conseiller lorsqu'une décision importante doit être prise. Le recours à un notaire est devenu plus que nécessaire surtout à une époque où la famille et la loi ne cessent d'évoluer (famille monoparentale, famille recomposée...).

Le spécialiste de l'immobilier

Lors d'un achat immobilier, l'intervention du notaire est obligatoire pour signer l'acte de vente définitif. Mais au-delà de ce rôle "administratif", le notaire peut vous rendre bien d'autres services. De la négociation de la vente à la préparation et rédaction de l'avant-contrat, le notaire est incontournable en matière de transaction immobilière.

De par sa connaissance approfondie du marché immobilier national et local, et des prix pratiqués, il pourra vous conseiller sur l'opportunité de vendre ou acheter, mais aussi réaliser une expertise immobilière. Vous connaîtrez ainsi la vraie valeur d'un bien immobilier (terrain, maison, bien rural...). Cela peut être utile lors d'une transaction immobilière, mais aussi si vous envisagez de faire une donation par exemple.

Si vous êtes bailleur, il est également possible de recourir à un notaire pour sécuriser votre investissement. Signer un bail notarié, c'est la garantie d'une convention conforme à la loi et protégeant les intérêts du locataire et du propriétaire.

Le notaire pourra également vous décharger de tous les "à-côtés" liés à la location (recherche de locataires, organisation des visites, étude de la solvabilité des futurs locataires, rédaction du bail, état des lieux, déclarations administratives et fiscales...).

L'interlocuteur des entrepreneurs

Le notaire est également compétent en droit des sociétés et en droit fiscal. Ce domaine d'intervention est moins connu. Pourtant, le notaire peut rendre

Le notaire exerce ses fonctions dans le respect

de réels services aux chefs d'entreprises, aux commerçants et artisans. De la création de l'entreprise (choix de sa forme juridique, rédaction des statuts, achat d'un fonds de commerce ou d'un atelier, rédaction d'un bail commercial, choix du statut de conjoint associé ou salarié...) à sa transmission, le notaire les suivra tout au long de l'évolution de leur société.

Les contrats signés avec des tiers auront également plus de poids s'ils sont notariés. Le notaire pourra également être amené à accomplir certains actes au nom de ses clients pour sauvegarder leurs intérêts comme la constitution d'une hypothèque, l'inscription d'un privilège... Il veillera aussi à ce qu'il n'y ait pas d'interférences entre le patrimoine de la société et le patrimoine personnel de l'entrepreneur. Pour cela, il lui conseillera généralement d'opter pour le régime de la séparation de biens.

L'INSAISSABILITÉ DU LOGEMENT DE L'ENTREPRENEUR

Depuis la loi Macron du 6 août 2015, l'insaisissabilité du logement est de droit pour la résidence principale de l'entrepreneur individuel (commerçant, agriculteur, profession libérale...). Cela signifie qu'il n'a aucune formalité à accomplir pour la protéger des créanciers professionnels en cas de difficultés financières liées à son activité. Une déclaration notariée est cependant encore nécessaire pour les biens autres que la résidence principale.

Un homme de terrain pour les entreprises agricoles

L'entreprise agricole est avant tout une entreprise avec, à sa tête, un exploitant agricole qui doit être conseillé lors de son installation, du choix de la forme juridique à adopter, de la transmission de l'exploitation. Le notaire est souvent le référent dans les régions rurales dont il connaît parfaitement les pratiques mais aussi les préoccupations. C'est pour cela que l'expression "homme de terrain" lui convient parfaitement.

Un homme de confiance pour gérer votre patrimoine

Gérer au mieux son patrimoine n'est pas chose facile. Placements en bourse, placements immobiliers, assurance-vie... difficile de savoir si l'on fait les bons choix et si l'on ne met pas en péril ses petites (ou grosses) économies et plus largement le patrimoine familial.

Cela suppose une analyse approfondie de votre situation personnelle en y intégrant tous les impacts juridiques, financiers et fiscaux de votre choix. De par sa formation, le notaire saura établir ce bilan avec vous et trouver des solutions adaptées à votre situation.



du secret professionnel et d'une stricte déontologie

↳ **Les collectivités locales ont aussi recours à ses services**

À l'heure où les procédures juridiques deviennent de plus en plus complexes et où la responsabilité des élus peut être mise en cause à tout moment, le notaire joue un rôle de prévention, de conciliation et de conseil (conseils en urbanisme, conseils juridiques et fiscaux, rédaction des actes). Il intervient également sur les actes des collectivités locales en amont des opérations immobilières comme sur l'opération elle-même (promesse de vente, vente, achat, garanties d'emprunt...).

Le tarif des notaires : une réglementation stricte

Tout acte notarié a un coût. Vous devrez vous acquitter de ce que l'on appelle communément et à tort des "frais de notaire". On devrait plus exactement parler de "frais d'acte". À l'origine, réglementé par le décret du 8 mars 1978, le tarif des notaires a été revu par des décrets successifs. Le dernier en date étant de février 2016 (loi Macron).

Le tarif se compose de la façon suivante :

- les taxes (TVA, droits d'enregistrement...) perçues par le notaire puis reversées à l'État et aux collectivités locales (environ 8/10^e des "frais") ;

- les "débours" servant à rémunérer les tiers qui interviennent dans l'opération (cadastre, géomètre-expert...) et/ou pour payer les différents documents nécessaires à celle-ci (pour 1/10^e) ;
- la rémunération du notaire proprement dite (pour 1/10^e).

Outre la possibilité d'une remise de 10 % sur les émoluments proportionnels de certaines prestations (notamment les ventes immobilières) et la libéralisation de la rémunération des activités de négociation immobilière (auxquelles s'appliquent désormais des honoraires), il découle également de la "loi Macron" une baisse générale du tarif :

- de l'ordre de 1,4 % pour tous les actes tarifés. Ce qui se traduit par exemple par une baisse de 1,33 % pour les ventes immobilières ou encore de 1,36 % pour les déclarations de succession ;
- pour les mutations immobilières et les formalités qui y sont liées, le montant des émoluments du notaire ne pourra pas dépasser 10 % de la valeur du bien (ou du droit concerné par la mutation), avec un plancher de 90€. Cette mesure concerne essentiellement les transactions immobilières de faible montant (cave, terre située en milieu rural...).

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE

Le notaire

« UN GAGE DE SÉCURITÉ POUR PLUSIEURS RAISONS »

Tous les actes signés chez un notaire sont dits "authentiques". C'est un gage de sécurité pour plusieurs raisons :

- il est rédigé par un professionnel du droit (le notaire), ce qui évite erreurs et confusions lors de l'établissement du contrat ;
- il est conservé par le notaire qui l'a rédigé, ce qui rend impossible toute falsification, perte ou détérioration ;
- le contenu de l'acte authentique et sa date sont incontestables. L'acte authentique a "date certaine", à la différence de l'acte sous-seing privé qui, pour avoir cette qualité, doit être enregistré ;
- l'acte authentique est un acte qui se suffit à lui-même. Au même titre qu'un jugement, il a force probante (valeur de preuve) et force exécutoire,

ce qui lui permet de recourir directement aux procédures d'exécution forcée (saisie par exemple), sans passer par l'intermédiaire d'une décision de justice.

Le notaire est un conseiller qui sait garder le secret. Il est soumis à des règles déontologiques très strictes. Parmi celles-ci :

- **le devoir de conseil.** Le notaire est dans l'obligation de conseiller ses clients sur l'opportunité de telle ou telle décision. Il engage sa responsabilité s'il manque à son obligation "**d'éclairer ses clients sur les conséquences de leur engagement**". À ce titre, il pourrait être condamné à indemniser un client qui aurait subi un préjudice ;
- le secret professionnel.

Soyez rassuré, vous pouvez confier tous vos secrets à votre notaire. Rien ne sortira de son bureau. Il est tenu au secret professionnel pour l'ensemble des informations transmises dans l'exercice de sa profession.

Il ne pourra donc pas transmettre des informations ou copies d'actes à des personnes non directement concernées. La violation du secret professionnel est un délit passible d'une peine de prison et d'une amende. Sans oublier des sanctions disciplinaires. Il existe cependant des exceptions à ce principe. Par exemple, il devra répondre à un huissier de justice qui procède à une saisie et qui l'interrogerait sur les fonds détenus par un client.

3



Questions à mon notaire

C'est la rentrée et, comme à l'accoutumée, cette période de l'année s'accompagne de certaines échéances fiscales auxquelles on ne peut pas échapper. Parmi elles, les impôts locaux. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous explique en quoi ils consistent et qui doit les payer... ou pas !

LES IMPÔTS LOCAUX

À quoi servent les impôts locaux ?

Ce sont les impôts qui sont perçus par les collectivités locales. Ils alimentent le budget des régions, départements ou municipalités. On les oppose aux impôts nationaux (comme l'impôt sur le revenu), qui sont perçus par l'État. Les plus connus sont :

- la taxe d'habitation qui est due par l'occupant du logement au 1^{er} janvier,
- la taxe foncière due par les propriétaires au 1^{er} janvier (cela concerne les propriétés bâties et non bâties),
- la taxe sur la vente de terrains agricoles devenus constructibles,
- la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), applicable à certaines communes uniquement, qui a été créée en 1998 pour encourager les propriétaires de logements libres à les louer,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe sur les résidences mobiles.

Quand sont-ils dus ?

En automne, les feuilles des arbres tombent et aussi les feuilles des impôts locaux ! Chaque année, la chronologie est la même. Nous recevons tout d'abord dans notre boîte aux lettres: la taxe foncière pour les propriétaires et usufruitiers de biens immobiliers, dans le mois de septembre. Et en octobre, vous recevez votre taxe d'habitation à payer. En 2016, la date limite de paiement des impôts locaux est fixée au :

- 17 octobre pour la taxe foncière,
- 15 novembre pour la taxe d'habitation.

Dans les deux cas, un délai supplémentaire de cinq jours est accordé à ceux qui effectuent le paiement par internet. Le montant de votre impôt, que ce soit la taxe foncière ou la taxe d'habitation, est calculé par rapport à la valeur locative du bien en question. Cela correspond aux loyers que vous pourriez percevoir si votre bien était mis en location. C'est l'administration fiscale qui se charge du calcul, en tenant également compte d'autres paramètres comme le nombre de pièces, par exemple, du logement.

Puis-je être exonéré du paiement de ces impôts ?

Certaines personnes peuvent bénéficier d'une exonération totale de taxe d'habitation 2016 pour leur résidence principale, lorsqu'elles se trouvent dans certaines situations et que leur revenu fiscal de référence (RFR) ne dépasse pas certains plafonds. C'est le cas pour les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) et les personnes veuves dont le revenu fiscal de référence de l'année précédente est inférieur à un certain seuil ainsi que pour les étudiants avec de faibles revenus. Vous pouvez, par exemple, aussi être exonéré de taxe foncière pour votre résidence principale, si vous êtes âgé de plus de 75 ans ou invalide. Vos ressources sont également à prendre en considération pour bénéficier de cette exonération.

+ 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

Résidence seniors et EHPAD

Un placement aux petits soins

14

D'ici 2050, les seniors représenteront près d'un tiers de la population. Seuls ou en couple, bien portants ou à la santé plus fragile, ils auront tous des exigences et des besoins propres, notamment au niveau de leur logement. Pour faire face à ce "papy boom", les résidences seniors proposent des solutions adaptées. Côté investisseurs, c'est un placement performant dans un secteur porteur.

Une solution adaptée

Les seniors d'aujourd'hui ont changé. Ils ont de nouveaux besoins et de nouvelles aspirations que n'avaient pas leurs propres parents. Ils souhaitent bénéficier de services leur facilitant la vie quotidienne, avoir la possibilité de pratiquer une ou plusieurs activités physiques, accéder facilement à la culture et aux loisirs, partager avec d'autres des instants de convivialité... Dans la mesure du possible, ils souhaitent également conserver une certaine autonomie (tout en profitant des activités et services collectifs qui peuvent leur être proposés). C'est pour toutes ces raisons que les résidences seniors connaissent un essor fulgurant. Elles n'ont rien à voir avec les maisons de retraite, car les seniors sont comme chez eux tout en se sentant moins isolés et en sécurité.

Résidences seniors ou EHPAD ?

Réservées aux personnes âgées valides et autonomes, les résidences seniors sont constituées d'appartements ou maisons individuel(le)s. Elles offrent de nombreuses prestations aux résidents (selon les résidences) : restaurant, blanchisserie, aide à domicile, espace de remise en forme, bibliothèque, salon de coiffure, sorties et visites organisées, cours de gym...

Par contre, les EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) ont pour vocation d'accueillir des personnes âgées ayant besoin de soins. En investissant dans un EHPAD, vous achetez une chambre avec un lit médicalisé et du mobilier classique

(commode, canapé, table...) et une salle d'eau avec du mobilier approprié. La résidence est dotée d'équipements spécialisés (salle de restauration, salles de soins, de consultation...) et, bien sûr, du personnel qualifié. Mais dans les deux cas, investir dans une résidence seniors ou un EHPAD est un placement en plein essor.

Des investissements attractifs

Il s'agit d'un placement sécurisé et performant. Et cela pour plusieurs raisons :

- c'est un marché où la demande est supérieure à l'offre ;
- **la rentabilité.** En investissant dans une résidence services, vous êtes certain de choisir un placement sécurisé. Vous êtes, en effet, assuré de générer un rendement annuel moyen entre 3 et 4%, que le logement soit occupé ou non. Le loyer perçu est net de toute charge de gestion et d'entretien. Ce loyer, dont le montant est inscrit dans le bail, est indexé chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers ;
- **la facilité de gestion.** Vous achetez un logement dont la gestion est déléguée à un tiers. Si vous voulez vous décharger de tous les soucis inhérents à une location, c'est la formule idéale. Tout est pris en charge par l'exploitant de la résidence avec lequel vous allez signer un bail commercial de 9 ans minimum. Il s'occupera de l'établissement, équilibrera les comptes, mais veillera aussi au confort et à la satisfaction des résidents, prendra en charge les travaux d'entretien....

Une fiscalité intéressante !

Dès lors que la location du bien immobilier n'est pas votre activité professionnelle, vous serez soumis au statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Vous profitez de la fiscalité avantageuse liée à ce régime avec déduction des charges (intérêts d'emprunt et taxe foncière) et amortissement du bien. Les revenus liés à cette activité sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC ou "micro-BIC"), si les loyers bruts sont inférieurs à 32 900 € en 2014. Vous pourrez également récupérer la TVA payée sur le prix d'achat du logement. Autre option : investir sous le régime Censi-Bouvard. Celui-ci vous permettra de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11 % du prix de revient du bien (plafonnée à 300 000 €). Et cela sans obligation de respecter un plafond de loyers ou de ressources pour les locataires.

IMMOBILIER LOCATIF

En associant forts revenus garantis et avantages fiscaux, Réside Études rend optimiste.

Il n'est pas toujours évident de s'y retrouver dans le dédale des placements. Le contexte économique a changé et de nombreux investissements sont devenus plus risqués ou moins rentables que par le passé.

Certains choix semblent encore prometteurs, mais sont pénalisés par une fiscalité décourageante. Il faut donc être attentif à toutes les données.

Un produit encore confidentiel, dont il va falloir profiter

Aujourd'hui, le produit immobilier Réside Études se détache fortement des autres investissements locatifs en meublé non professionnel (LMNP). Il réunit tous les critères qui font de lui une valeur refuge. Nous allons voir pourquoi. Tout d'abord, vous devenez propriétaire d'un bien dans un secteur immobilier porteur. Les résidences services pour étudiants, pour seniors et les résidences affaires appartohotels représentent des marchés à fort potentiel. Cela vous permet de vous constituer un patrimoine immobilier et financier, en toute sécurité.

Une fiscalité avantageuse pour optimiser son investissement

Ensuite, vous bénéficiez des avantages fiscaux de la Loi Censi-Bouvard, grâce au statut privilégié de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP). Ce dispositif dédié aux contribuables Français donne

en effet droit à une réduction d'impôts sur le revenu de 11 % de l'investissement HT pendant 9 ans. L'investissement étant plafonné à 300 000 €, vous pouvez réaliser jusqu'à 33 000 € d'économies d'impôts⁽¹⁾, ou choisir l'option d'amortissement.

De plus, grâce au statut LMNP, vos revenus sont nets d'impôts⁽²⁾ et vous récupérez la TVA à 20%.⁽³⁾ Quand on sait qu'il est possible de financer cet investissement sans apport personnel sur le montant HT, le calcul est vite fait.

Un ratio risque/rendement exceptionnel

Réside Études est le seul à proposer 4,25 % de revenus garantis nets de charges et indexés⁽⁴⁾. Comparativement, c'est nettement mieux que les autres produits financiers. Lorsque l'on dispose d'un bien dédié à la location, on se demande toujours s'il sera occupé en permanence. Le problème ne se pose pas puisque Réside Études s'engage à vous verser vos revenus. Le facteur risque est donc entièrement gommé. Il faut dire que les villes et les emplacements choisis par Réside Études offrent des perspectives locatives très favorables.



Un investissement "clé en main"

Leader des résidences urbaines avec services, Réside Études assure et spécialise confirmé toute la gestion du bien (sélection des locataires, état des lieux, gestion des quittances, paiement des charges, entretien...). Ce savoir-faire est un réel point fort qui contribue à la sérénité de ceux qui ne souhaitent pas se perdre dans les complications liées à la gestion d'un bien en location. Les nombreux investisseurs qui ont fait confiance à Réside Études ne s'y sont pas trompés.

Que ce soit pour vous assurer un complément de retraite, avec des revenus réguliers sur le long terme, ou dans la perspective de transmettre un patrimoine « valeur pierre » à vos proches, profitez encore du génèreux dispositif Censi-Bouvard, qui s'arrêtera le 31 décembre 2017.⁽⁵⁾

Le Groupe Réside Études, leader des résidences urbaines avec services en chiffres :

Plus de 27 ans d'expertise.

Plus de 24 000 logements gérés.

Près de 20 000 investisseurs privés.

Plus de 200 résidences en exploitation dans toute la France.

Présent sur tous les marchés locatifs : résidences services étudiants et seniors, résidences Affaires Appartohotels.



RETROUVEZ-NOUS SUR LE SALON

Salon de l'Immobilier de Marçq-en-Baoroul

Du 7 au 9 Octobre 2016 Stand F9

GRUPE
RÉSIDE ÉTUDES

PROMOTEUR GESTIONNAIRE - EXPLOITANT

RENSEIGNEMENTS IMMÉDIATS :
01 63 23 44 44

82, avenue Georges V - 75006 Paris
www.reside-etudes-invest.com

⁽¹⁾ Dans le cadre des dispositions de la Loi de Finances en vigueur. Cette économie d'impôts est applicable pour toute acquisition d'un logement neuf dans une résidence avec services gérée par le Groupe Réside Études et éligible à ce statut. ⁽²⁾ Dans le cadre de la Location Meublée Non-Professionnelle (LMNP). Revenus nets d'impôts à due proportion du montant des amortissements. ⁽³⁾ Remboursement de la TVA au taux actuel en vigueur, dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier dans une résidence avec services ou de tourisme gérée par un exploitant professionnel article 26 (D4) du Code Général des Impôts. ⁽⁴⁾ Jusqu'à 4,25 % HT/HT. Taux proposé au 01/09/2016, selon les stocks disponibles. Revenus nets de charges d'entretien, selon les conditions du bail commercial proposé par le Groupe Réside Études et ses filiales, hors impôts fonciers et taxe d'ordures ménagères, et dans le cadre de la Location Meublée Non-Professionnelle (LMNP). ⁽⁵⁾ Source Ministère du logement et de l'habitat durable. Société par Actions Simplifiée au capital de 20 000 000 € - RCS PARIS B 350 902 102 - FR 44 350 902 100 - APE 6812Z. Titulaire cartes professionnelles G 3246 et T 8328 délivrées par la préfecture de Paris. Garantie financière : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions.

Taux d'intérêt

Jusqu'où ira la baisse ?

16

S'il est une courbe qui n'en finit pas de baisser, c'est bien celle des taux d'intérêt ! Après la phase de stabilité de début d'année, nous voici replongés vers de nouveaux taux planchers depuis le début de l'été. Une tendance qui devrait se maintenir dans les mois qui viennent...

Le coût du crédit ne cesse de nous étonner, avec des valeurs qui continuent de baisser. Un chiffre atteste de cette situation inédite : c'est le taux de crédit sur 15 ans qui passe désormais sous la barre de 1 %

(0,95 % selon le courtier meilleur taux pour les meilleurs dossiers). C'est une opportunité jamais vue, qui permet de booster ses projets en cette période de rentrée.

En effet, les acquéreurs et les emprunteurs doivent en profiter pour financer un achat immobilier ou renégocier un prêt en cours.

Vers une France de propriétaires...

Le mouvement de baisse des taux, qui s'est accéléré au 2^e trimestre, doit inciter les primo-accédants à concrétiser leur projet immobilier. En quelques mois, l'évolution du coût du crédit vient complètement changer la donne pour bien des emprunteurs. Avec une baisse d'environ 0,5 point toutes durées confondues depuis le début de l'année, cela représente, pour un emprunt de 200 000 euros, un gain de 14 000 euros au niveau des intérêts.

Ainsi, des acheteurs, dont les demandes de prêts pouvaient être refusées il y a 6 mois seulement, ont tout intérêt à reconsidérer leur projet. Si l'on évalue cet avantage en termes de pouvoir d'achat immobilier, c'est en fonction des prix dans les régions de France, une surface de 10 à 20 m² supplémentaires que les ménages peuvent s'offrir au même prix qu'il y a 6 mois !

Comme en témoigne l'économiste Michel Moullart « le niveau des taux a eu un effet de solvabilisation des ménages plus puissant que tout autre dispositif de soutien public ».

Dans ce contexte, la part des ménages souscrivant un prêt sans apport augmente sensiblement - passant de 8 à 10 % en 1 an - selon le courtier vousfinancer.com.

CONSEIL EMPRUNTEUR

Profitez du contexte favorable pour réfléchir à votre projet immobilier et préparer votre plan de financement.

Une visite chez votre banquier ou courtier s'impose pour définir votre capacité de remboursement et le montant de votre emprunt.

Des éléments qui permettront de mieux cibler votre recherche immobilière.



Aides au logement : ça bouge !

Que vous soyez un étudiant à la recherche d'un logement ou un couple au budget un peu trop juste pour payer votre loyer, les aides au logement versées par la Caisse d'allocations familiales (CAF) sont là pour vous donner un coup de pouce. Certains critères d'attribution ont changé le 1^{er} juillet.

D'autres modifications interviendront jusqu'à la fin de l'année. L'objectif annoncé étant de mieux encadrer le versement de ces aides.

18

APL : une nouvelle méthode de calcul

Depuis le 1^{er} juillet, de nouveaux critères sont pris en compte dans le calcul des aides au logement : la composition de la famille, le montant du loyer et la zone géographique où se situe le bien loué. L'aide personnalisée au logement est devenue dégressive au-delà d'un certain montant de loyer.

Les autres modifications à venir

Dans les prochains mois, si la réforme prévue par la loi de

finances 2016 est appliquée en l'état, d'autres modifications devraient intervenir :

- au 1^{er} octobre 2016, le patrimoine du locataire devrait être pris en compte.

L'aide au logement deviendrait de ce fait dégressive pour les locataires ayant un patrimoine personnel pour l'instant estimé à plus de 300 000 euros ;

- toujours à la même date, les locataires rattachés à un foyer fiscal imposable au titre de l'ISF ne percevraient plus les aides au logement.

À SAVOIR

Cette nouvelle méthode de calcul des APL ne concerne pas :

- les personnes en situation de handicap et les parents d'enfants en situation de handicap touchant l'allocation adulte handicapé ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé ;
- les personnes résidant en foyer de personnes âgées ou invalides, maison de retraite, centre de long séjour, foyer de jeunes travailleurs et résidence sociale.

Les différentes aides au logement

Selon votre situation, plusieurs types d'aides au logement existent :

- **L'Aide personnalisée au logement (APL)** pour les locataires d'un logement neuf ou ancien ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État et les accédants à la propriété ou les personnes déjà propriétaires, ayant contracté un prêt d'accession sociale (Pas), un prêt aidé à l'accession à la propriété (Pap) ou encore un prêt conventionné (Pc) pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans améliorations, l'agrandissement ou l'aménagement du logement.
- **L'Allocation de logement à caractère familial (ALF)** destinée aux personnes ne pouvant pas bénéficier de l'APL et qui ont des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge ou qui forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.
- **L'Allocation à caractère social (ALS)** pour les personnes ne pouvant pas percevoir ni l'APL ni l'ALF. Les jeunes, les étudiants, les ménages sans enfant et les personnes âgées ou handicapées sont principalement concernés.

Textes à consulter

- Décret n° 2016-923 du 5 juillet 2016 relatif aux aides personnelles au logement.
- Arrêté du 5 juillet 2016 relatif au calcul des aides personnelles au logement.

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE



Composition du foyer	Montant plafond du loyer au-delà duquel l'APL devient dégressive			Montant plafond du loyer au-delà duquel l'APL est supprimée		
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 1	Zone 2	Zone 3
1 personne	995,69 €	638,08 €	598,03 €	1 171,40 €	791,21 €	741,55 €
Couple	1 200,88 €	781,00 €	724,98 €	1 412,80 €	968,44 €	898,97 €
Couple ou personne seule avec 1 pers à charge	1 357,25 €	878,83 €	812,88 €	1 596,76 €	1 089,74 €	1 007,97 €
Par personne supplémentaire	+196,89 €	+127,90 €	+116,50 €	+231,64 €	+158,60 €	+144,46 €

Immobilier locatif

Investissez les lieux !

Investir dans l'immobilier reste un placement sûr pour compléter ses revenus et se constituer un patrimoine pérenne. Sans oublier les avantages fiscaux qui en découlent. À vous de trouver la formule qui convient à votre « profil » et à votre budget.

Ciblez vos objectifs

Certes, le contexte actuel est particulièrement favorable à l'investissement locatif. Mais cela ne doit pas vous faire perdre le sens des réalités. Au-delà de la rentabilité et des avantages fiscaux alléchants, n'oubliez pas qu'il s'agit d'un placement qui vous engage pour un petit moment avec les obligations et contraintes qui vont avec. C'est pourquoi un minimum de réflexion en amont est indispensable. Avant de signer quoi que ce soit, vous devez savoir quel objectif vous visez. Le type d'investissement ne sera pas forcément le même selon que vous voulez réduire vos impôts, vous constituer un patrimoine, compléter vos revenus actuels ou compenser la perte de revenus lorsque sonnera l'heure de la retraite.

Ensuite, évaluez le budget (« l'effort d'épargne ») que vous pouvez consacrer à votre acquisition. Pour cela, prenez en compte le prix payé, le montant de votre apport, les mensualités du prêt (si vous en avez souscrit un), les loyers que vous espérez percevoir et ce que vous devrez déboursier pour payer les charges et frais de gestion (assurances, taxe foncière...).

Cela vous permettra de savoir si vos capacités financières sont suffisantes. Si ce n'est pas le cas, peut-être faudra-t-il revoir votre projet à la baisse et vous rabattre sur un investissement immobilier vous demandant moins de « sacrifices ».

Autre point important dans votre réflexion : mesurez la rentabilité de votre investissement. Pas facile me direz-vous. C'est vrai ! Cependant, en choisissant avec soin le bien que vous louerez, il y a peu de risque d'erreur (bon emplacement, qualité de la construction, superficie adaptée, bonne évaluation du loyer, prestations offertes...).

Pour vos premiers pas d'investisseur : le Pinel

Créé en 2014, le dispositif Pinel a pour objectif de relancer l'investissement locatif dans le neuf dans les zones dites « tendues » (zones caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande locative) et de permettre aux personnes modestes de se loger plus facilement. Le principe est simple. Le Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt en contrepartie d'un investissement immobilier neuf, en VEFA ou à réhabi-

NOUVEAU
LANCEMENT
MARCQ EN BAROEUL

villa
caroline
L'élégance des plus belles



Proche du
Croisé Laroche

du T2 au T5
à partir de
199 000 €

**DÉMARRAGE
TRAVAUX**
**ÉLIGIBLE
PINEL**

liter (sous certaines conditions). Il se décline en 3 versions selon la durée d'engagement de location choisie: 12 % de réduction pour 6 ans, 18 % de réduction pour 9 ans ou 21 % de réduction pour 12 ans.

La limite du montant d'investissement est de 300 000€. L'investisseur doit respecter des plafonds de loyers et de ressources fixés selon la situation géographique du bien immobilier.

À savoir

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.

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

En ce qui concerne les loyers, les plafonds sont les suivants :

- Zone A bis : 16,83 €
- Reste de la zone A : 12,50 €
- Zone B1 : 10,07 €
- Zone B2 : 8,75 €

Des revenus garantis avec le Censi-Bouvard

Ce dispositif est destiné aux personnes investissant dans une résidence-services. Quel que soit le « public » (personnes âgées dépendantes ou mobiles, étudiants, touristes...), les résidences services connaissent une forte montée en puissance auprès des investisseurs. Il faut dire que c'est un placement rentable et « facile à vivre » en termes de gestion. Vous n'aurez à vous soucier de rien ! C'est le gestionnaire, avec lequel vous signerez un bail commercial, qui se chargera de trou-

ver les locataires, assurer l'entretien... et vous reversera les loyers perçus (quelle que soit l'occupation). Le tout dans un cadre fiscal avantageux puisque vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 11 % du prix payé dans la limite de 300 000€ (à condition de ne pas rentrer dans la catégorie des loueurs en meublé professionnels et de louer le bien pendant au moins 9 ans).

LES QUESTIONS À VOUS POSER AVANT D'INVESTIR

Selon le type de résidence dans lequel vous souhaitez investir, renseignez-vous sur sa localisation, ses caractéristiques et les prestations offertes. Comparez par rapport aux résidences du même type existant dans le même secteur.

Il convient aussi de bien choisir le gestionnaire ! Il doit avoir la capacité de promouvoir la résidence sur laquelle s'est porté votre choix pour assurer un bon taux de remplissage. Ce qui suppose une gestion optimale et des garanties financières. Soyez également très attentif à la rédaction du bail et notamment aux clauses concernant l'indexation du loyer, les conditions de revente, la répartition des charges...

Si vous préférez l'ancien

Les avantages fiscaux ne sont pas exclusivement destinés au neuf. La preuve !

- l'ancien peut aussi bénéficier du dispositif Pinel, sous certaines conditions. Le logement acheté doit être vétuste et sa réhabilitation doit lui permettre « d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ». Il est également possible d'acquérir un local à l'origine non affecté à l'habitation afin de le rénover et le rendre habitable. Les travaux devront être effectués avant le 31 décembre de la 2^e année qui suit l'acquisition du bien et la mise en location devra répondre aux mêmes critères de location que dans le neuf (plafonds de ressources des locataires et de loyers) ;
- en achetant dans un immeuble ancien avec travaux, vous pourrez créer un déficit foncier pour alléger vos impôts de 10 700 € par an.

Pour cela, il faut que les frais engagés pour la rénovation et les charges financières (intérêts d'emprunt, taxes foncières...) soient supérieurs aux revenus provenant de la location ;

- le dispositif Malraux concerne les immeubles à rénover situés en « secteur sauvegardé » ou dans une « zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager » (ZPPAUP). Le principe est simple: vous achetez un immeuble de ce type pour le rénover et le mettre en location.

Vous profiterez d'une réduction d'impôt de 30% pour un achat en secteur sauvegardé et 22 % en ZPPAUP. Cette réduction s'applique, non pas au prix d'achat du bien, mais aux travaux de rénovation engagés (dans la limite de 100 000€) et aux charges liées à l'immeuble. En contrepartie, le bien devra être loué 9 ans (sans plafond de loyer).

Pour les petits budgets

Il est de plus en plus difficile de stationner en ville (surtout dans les grandes agglomérations). Investir dans une place de parking (garage, box, emplacement de stationnement...) en vue de le louer est une vraie mine d'or. Avec une mise de fonds peu importante, c'est un placement d'avenir, facile à gérer et qui rapporte parfois plus qu'un investissement immobilier classique. Et comme, en plus, le régime locatif des parkings est souple (il n'est pas soumis à la réglementation des baux d'habitation), vous pouvez aménager le bail au mieux de vos intérêts. Soyez très attentif cependant à l'emplacement (misez sur les quartiers où les parkings publics sont difficilement réalisables et où les places de stationnement sont rares) et à la configuration des lieux. Privilégiez une taille et une hauteur sous plafond correctes (dans l'hypothèse d'un parking souterrain) pour accueillir le plus grand panel de véhicules (véhicule utilitaire, 4x4...)

et toucher ainsi un maximum de personnes. Autre élément décisif lors de votre choix : la sécurité. Le parking doit être bien éclairé, entretenu et son accès contrôlé.

Les garages ou parkings sont des biens immobiliers au même titre qu'une maison, un terrain ou un appartement. La procédure à suivre lors d'un achat est donc identique. Vous devrez faire appel à un notaire pour assurer la sécurité juridique de l'achat et effectuer certaines vérifications préalables

FISCALITÉ

Si les loyers annuels provenant de la location d'un emplacement de stationnement n'excèdent pas 15 000 euros, vous bénéficiez du régime « micro-foncier ». L'administration appliquera un abattement forfaitaire de 30 % pour frais et charges. Au même titre que pour un bâtiment ou un appartement, vous serez soumis à la taxe foncière.

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE

VIVRE OU INVESTIR A LILLE

▶ LES ALLÉES DES MARGUERITOIS

Limite Fâches-Thumesnil, Ronchin.



T2 à partir de
135 300 €*

12 appartements
disponibles de suite de 1 à 3 chambres

(* hors TVA sous conditions de ressources, parking inclus (cf NF 113))

0% TVA
7%

▶ METROPOLIS (livraison fin 2017)

Euraillie 3.



T2 à partir de
127 200€*

Appartements
de 1 à 3 chambres (avec terrasse ou balcon, caves, parkings sécurisés)

(* hors TVA sous conditions de ressources, parking inclus (cf NF 1100))

0% TVA
5,5%



Pour tout renseignement :
www.vilogia.fr, accession@vilogia.fr ou contactez le :

0 811 880 123

Service 0,05 € / appel
+ prix appel

Home staging

5 idées reçues qui ont la vie dure !

22



Le home staging n'est pas un effet de mode. Il répond à un véritable besoin et permet de mieux vendre son bien immobilier. Voici une petite mise au point pour tordre le cou à quelques clichés...

Le "home staging" (ou en Français la mise en valeur de propriété) est une méthode de valorisation du logement pour favoriser la vente. L'idée consiste à provoquer un coup de foudre en donnant l'impression aux visiteurs qu'ils sont déjà chez eux. Mais les préjugés ont la vie dure dans ce domaine comme dans

beaucoup d'autres. Nous allons donc tout faire pour y mettre un terme et que vous soyez tenté de recourir au "home staging".

Idée reçue n° 1 **"LE HOME STAGING C'EST DU CAMOUFLAGE"**

Faux. Ce concept, importé des États-Unis, vise à revaloriser un logement, en éliminant les détails qui font fuir et qui incitent l'acheteur à négocier les prix à la baisse. Mais en aucun cas il ne s'agit de mentir... ou de camoufler des défauts!

Simplement on attire l'attention sur les points forts du bien et on le présente sous son meilleur jour afin de séduire le plus grand nombre d'acquéreurs potentiels.

Idée reçue n° 2 **"LE HOME STAGING IMPLIQUE DE FAIRE DES TRAVAUX"**

Faux. Pas question d'abattre des cloisons, éventuelle-

ment on passe un coup de peinture sur les murs. Car le "beau" séduit plus que le "laid". Il s'agit plutôt d'une mise en scène, d'un relooking qui met juste en avant les atouts du bien. Concrètement, cela signifie valoriser les volumes, la luminosité et la circulation dans l'espace.

Le home staging favorise le "coup de cœur" et agit comme un déclencheur. Comment ? On dépersonnalise, on range, on harmonise, on modernise. Dès la première visite, il faut que le futur acquéreur se sente bien sans être envahi par les souvenirs des anciens propriétaires.

À qui s'adresser ?

Veillez à ce que le professionnel choisi dispose de qualifications (architecte, décorateur, formation de "home staging") et de références (réalisations avant/après, coordonnées d'anciens clients...). Et demandez conseil à votre notaire : il pourra vous orienter vers un professionnel.

Idée reçue n° 3

"LE HOME STAGING PERMET DE VENDRE PLUS CHER SON BIEN IMMOBILIER"

Faux. Actuellement, aucun bien ne se vend au-dessus d'un prix de marché. En fait, le home staging est LA solution pour vendre un bien plus rapidement. Les acheteurs pourront moins négocier le prix.

Idée reçue n° 4

"LE HOME STAGING, ÇA COÛTE CHER"

Faux. En général, il s'agit d'un forfait en fonction de la taille du logement et des prestations. Le home staging peut vous prêter ou vous louer des meubles et des articles de décoration le temps de la vente, pour mettre en valeur l'intérieur de votre maison.

Et il peut aussi faire venir un photographe professionnel pour présenter le bien sous son meilleur angle...

Bon à savoir

Les professionnels du home staging formulent diverses préconisations au niveau de la présentation, donnent des conseils liés à l'aménagement intérieur, prêtent du mobilier contemporain ou réalisent des photos pour la publicité du bien.

Idée reçue n° 5

"LE HOME STAGING REVIENT À CHANGER LA DÉCO"

Faux. À l'inverse de la décoration, qui consiste à personnaliser son intérieur, le home staging s'inscrit davantage dans une logique de séduction de l'acheteur. Il faut que la maison ou l'appartement plaise à un maximum de personnes et que les acquéreurs se projettent aisément dans les lieux. Il faut qu'ils

Valorisez votre logement pour le vendre plus vite

aient l'impression de pouvoir poser leurs meubles sans encombre, sans commettre de faute de goût !

VENTE À LA CLÉ ?

En capitalisant sur les nombreux atouts du bien, le home staging constitue une précieuse aide à la vente. Car, en plus des annonces immobilières, des photos ou des visites virtuelles sur les sites immobiliers, le home staging donne l'assurance à l'acquéreur que tous les ingrédients sont réunis pour que la maison réponde à ses futurs attentes et besoins !

NATHALIE DUNY

20 JOURS à PRIX RENVERSANTS

13 rue du 8 Mai Molinghem (près de la gare) - ISBERGUES
03 21 02 37 38
 contact@meublesmercier.fr

Site : www.meublesmercier.fr Blog : www.meubles-mercier.com

LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

immonot 59 est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et au Conseil régional des Notaires,
13 rue Puebla - 59044 Lille Cedex - Tél. 03 20 14 90 30 - Fax 03 20 14 90 31 - cr.douai@notaires.fr

ARRONDISSEMENT DE LILLE

ARMENTIERES (59280)

Office Notarial - Me Muriel CLABAULT

47 rue de Lille
Tél. 03 20 38 82 12
Fax 03 20 38 82 13
immobilier.59206@notaires.fr
www.clabault.notaires.fr/

Mes Martine THERET-VACOSSIN, Olivier ADIASSE, Pierre-Denis DELAHOUSSE et Damien FARINEAUX

112-118 rue de Dunkerque - BP 139
Tél. 03 20 77 41 41
Fax 03 20 77 28 00
officenotarialarmentieres@notaires.fr
www.notaires-associes-armentieres.fr/

COMINES (59560)

Mes Grégoire MEURILLON et Hugues LEMAIRE

32 rue de la République - BP 30105
Tél. 03 20 39 06 02
Fax 03 20 39 40 01
immo.meurillon.lemaire@notaires.fr
www.meurillon-lemaire-comines.notaires.fr

FOURNES EN WEPPE (59134)

Mes Marie-Pierre HERTAUT, Anne LEMAHIEU et Valérie COUSTENOBLE-HINYOT

541 rue Pasteur
Tél. 03 20 10 38 60
Fax 03 20 50 26 66
officenotarial.fournes@notaires.fr
www.officenotarial-fournesenweppe.com

LA BASSEE (59480)

Me Pierre CHAUTY

7 rue du Général Leclerc
Tél. 03 20 29 06 77
Fax 03 20 29 10 60
pierre.chauty@notaires.fr
www.chauty.nord.notaires.fr

LA MADELEINE (59110)

Office Notarial de la Madeleine

210 rue du Général de Gaulle - BP 18
Tél. 03 20 21 08 08
Fax 03 20 21 05 64
office59200.lamadeleine@notaires.fr
www.officenotarialdelamadeleine.fr

LILLE (59000)

Mes Jean-Louis BRIDOUX, Jean-Louis BARROIS, Nathalie LOOCK, Michaël DANJOU et Anne-Sophie HÉBERT-VIDAL

93 rue de l'Hôpital Militaire
Tél. 03 20 30 80 90 - Fax 03 20 30 81 69
negociation.59002@notaires.fr
www.bridoux-barrois-loock-danjou.notaires.fr

Mes Philippe DELATTRE, Arnaud VERMUNT, Juliette BONDUELLE-HAIRE, Pierre-Élie MARTIN et David BENVENISTE

99 rue Nationale - CS 41165
Tél. 03 20 12 56 00 - Fax 03 20 12 56 12
amandine.seret.59017@notaires.fr
www.espacejuridique.com/

Me Cécile JONVILLE-DHAENE

14 rue de PUEBLA
Tél. 03 20 54 29 24 - Fax 03 20 54 29 74
selar.ljonville@notaires.fr
www.jonville-dhaenec-nord-notaires.fr/

SCP Fabienne MAILLET et Michel SENLECO

13 Parvis Saint Maurice - BP 60389
Tél. 03 20 12 83 83 - Fax 03 20 12 83 84
immobilier.59007@notaires.fr
www.maillet-senleco-lille.notaires.fr

PONT A MARCO (59710)

Mes François BERNARD et Christophe SINGER

151 rue Nationale - BP 51
Tél. 03 20 64 63 40 - Fax 03 20 64 63 48
office.bernard.singer@notaires.fr
bernard-singer.notaires.fr/

ROUBAIX (59100)

Mes Claude-Alain PROUVOST, Sylvain ROUSSEL, Géry DELATTRE, Benoît NUYTTEN, Betty REYNAERT-DELECLUSE, François-Bernard GODIN, Emmanuelle FOSSAERT-REQUILLART

56 rue du Maréchal Foch - BP 475
Tél. 03 20 81 74 74
Fax 03 20 73 15 26
negociation@notaires-roubaix.fr
www.prouvost-roubaix.notaires.fr

TEMPLEUVE-EN-PEVELE (59242)

Mes Laurent LESAGE et Anne-Françoise POTIÉ

28 rue Demesmay - BP 24
Tél. 03 20 59 30 88 - Fax 03 20 59 14 38
sabine.olivier.59028@notaires.fr
lesage-potie-notaires.fr/

TOURCOING (59200)

Mes Jacques ADROVER, Pierre-Yves HUET et Servane HIBON

55 rue de Tournai - BP 73
Tél. 03 20 01 39 71
Fax 03 20 76 39 08
adrover.huet@notaires.fr
www.adrover-huet-hibon.notaires.fr/

Mes Fabrice LAEVENS et David LAMBERT

20 place Ch. et A. Roussel - BP 74
Tél. 03 20 24 63 94
Fax 03 20 26 18 57
office59045.tourcoing@notaires.fr
laevens-lambert.notaires.fr/

BELGIQUE

TOURNAI (B7500)

Caroline WACQUEZ et Charlotte DECOCK, (Notaires associés ScPRL)

Avenue Henri Paris 12
Tél. 00 32 69 22 35
Fax 00 32 69 84 56

SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES

80 000 BIENS
À VENDRE

Retrouvez l'intégralité
des annonces sur

immonot.com



Lille



APPARTEMENTS

ARMENTIERES

90 000 € dont 4 000 € d'honoraires de négo

ECOLÉS - Appartement 2 pièces, 46m² avec balcon, prox.ttes commodités, gares, écoles. Entrée, séjour-salon, cuis aménagée, chambre, sdb, Parking privé, cave, accès sécurisé. Déco à revoir. Copropriété de 75 lots. Charges trimestrielles 290 euros. Classe énergie : D. Réf V06-15

Office Notarial - Me Muriel CLABAULT
03 20 38 82 12
immobilier.59206@notaires.fr



ARMENTIERES

127 500 € dont 7 500 € d'honoraires de négo

CENTRE VILLE - Appartement 4 pièces traversant lumineux dans une petite copro de 2 propriétaires. Secteur prisé et sécurisé. Entrée-dég+placards, buanderie, séjour-salon et balcon, cuisine aménagée donnant sur patio-balcon, 2 chambres+poss, 3 sdb. Chauffage individuel au gaz. Grenier séparé 52m² avec mezzanine, poss d'un studio et grande cave. Charges copro: 40 E/an. Classe énergie : DPE exempté. Réf V25-16

Office Notarial - Me Muriel CLABAULT
03 20 38 82 12
immobilier.59206@notaires.fr



ARMENTIERES

147 500 € soit 140 000 € + négo 7 500 €

RÉSIDENCE DE LA LYS - Appartement T4 lumineux 86m² +garage 1V secteur calme et sécurisé offrant: entrée+placards, séjour, cuisine, 3 ch (1+sdd), sdb. CC indiv gaz. Cave et garage 1 V. Charges copro 1186 E/an. Classe énergie : E. Réf V15-16

Office Notarial - Me Muriel CLABAULT
03 20 38 82 12
immobilier.59206@notaires.fr



HAUBOURDIN

83 772 € soit 80 000 € + négo 3 772 €

Dans résidence sécurisée de 2006. T1 d'une superficie de 32,06m²: hall, séjour, coin cuisine, salle de bains, garage. Classe énergie : F. Réf 59026-208090

Mes HERTAUT, LEMAHIEU
et COUSTENOBLE
03 20 10 38 61
officenotarial.fournes@notaires.fr



LA CHAPELLE D'ARMENTIERES

126 800 € soit 120 000 € + négo 6 800 €

Bel F2 de 52m² dans résidence récente, avec balcon sud, gge individuel, cellier de rangement, ascenseur, très bien situé, accès rapide Lille, Armentières, Houplines, Bois Grenier, Fleurbaix. Très bon environnement au calme et avec vue aérée. Charges 120 euros/mois, syndic villogia. Classe énergie : D. Réf 1024

Mes THERET-VACOSSIN, ADIASSE, DELAHOUSSE
et FARINEAUX - **03 20 77 30 19**
immobilierarmentieres@notaires.fr



LA MADELEINE

148 000 € dont 8 000 € d'honoraires de négo

CENTRE - Appartement T4 de 76m². Séjour lumineux, cuisine ouverte, 3 chambres. DV sur l'ensemble du bien. Résidence sécurisée, concierge, ascenseur. Cave. Copropriété de 52 lots d'appartements. Charges annuelles de 2601 E comprenant le chauffage. Classe énergie : E. Réf 59200-241086

Office Notarial de la Madeleine
03 20 21 08 08
immobilier.59200@notaires.fr

**ETUDE
DOMINIQUE
MASSON**

**Généalogie Successorale
Recherche d'héritiers
France et Etranger**

57 rue d'Isly - 59000 LILLE

Tél. : **03 20 21 94 11**
Fax : 03 20 12 02 65

Mail : contact@masson-genealogie.fr

www.masson-genealogie.fr

Membre de la Chambre des Généalogistes Successoraux de France
Membre de l'union : Généalogistes de France



LA MADELEINE

210 000 € dont 10 000 € d'honoraires de négo

CENTRE - Appartement T3bis de 84m² excellent état: 2 chambres, double séjour avec terrasse et loggia. DV et VR électrique. Emplacement de parking pour 2 voitures, cave. Proche mairie à 10mn du tram. Charges de copropriété 563,87 €/trimestre. Classe énergie : C. Réf 59200-249267

Office Notarial de la Madeleine
03 20 21 08 08
immobilier.59200@notaires.fr



LILLE

107 820 € soit 103 000 € + négo 4 820 €

SAINT MAURICE - Appartement type 4 en duplex: salon séjour, cuisine, wc, 3 chambres, salle de bains, cave. Double vitrage avec volet. Chauffage individuel gaz. Classe énergie : D.

Me C. JONVILLE-DHAENE
03 20 54 29 24
selar.jonville@notaires.fr



LILLE

137 150 € soit 130 000 € + négo 7 150 €

CORMONTAIGNE - A 4mn à pied du métro, résidence av concierge ds une rue calme. T2 d'env. 40m² av cave, parking en sous sol, cuisine ouverte sur séjour très lumineux avec balcon exposé Sud, ch, sdb, wc séparé. Charges: 172E./mois (tout inclus). Prévoir rafraîchissement. Classe énergie : E. Réf 250860
Mes DELATTRE, VERMUNT, BONDUELLE-HAIRE, MARTIN et BENVENISTE - **03 20 12 56 06**
amandine.seret.59017@notaires.fr



LILLE

197 000 € dont 7 000 € d'honoraires de négo

CENTRE - A 2 pas de la gare Lille Flandres, vous trouverez cet appartement type 3 dans une copropriété de 152 lots, offrant séjour, cuisine, salle de bains, 2 chambres, cave et grand garage box. Montant moyen annuel de la quote part de charges: 3078 Euros. Réf 160874

SCP MAILLET et SENLECC
03 20 12 83 80
immobilier.59007@notaires.fr



MARCO EN BAROEUL

186 700 € dont 6 700 € d'honoraires de négo

En face du tramway, vous trouverez cet appartement T4 très lumineux au dernier étage d'une copropriété de 4 lots, offrant séjour, cuisine équipée, salle de bains, 3 chambres, cave et jardin communs. Montant moyen annuel de la quote part de charges : 540 Euros. Classe énergie : D. Réf 160831

SCP MAILLET et SENLECC
03 20 12 83 80
immobilier.59007@notaires.fr



MARCO EN BAROEUL

210 000 € soit 200 000 € + négo 10 000 €

ST MAUR - T4 d'env. 85m² lumineux av balcon exposé Sud Est comprenant cuis, coin buand, pce de vie très agréable, 3 ch, sdb, cave, garage et emplacement de parking. Cet appartement se situe à 300m du tram St Maur, rafraîchissement à prévoir. Charges 218E/mois (tout inclus). Classe énergie : D. Réf 248050

Mes DELATTRE, VERMUNT, BONDUELLE-HAIRE, MARTIN et BENVENISTE - **03 20 12 56 06**
amandine.seret.59017@notaires.fr

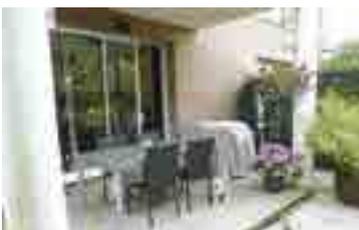


MARCO EN BAROEUL

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

A proximité immédiate de la Mairie de Marcq en Baroeul et des commerces du Bourg. Bel appartement T3 de 83m² environ dans résidence récente Sedaf. Cet appartement comprend: très beau séjour de plus de 36m² donnant sur une terrasse abritée et un petit jardin clos, cuisine équipée, salle de bains avec baignoire, wc séparé, 2 chambres équipées de placards. Au sous-sol: box fermé. Parking extérieur facile au pied de l'immeuble. Bien en copropriété. Nb de lots principaux: 107. Classe énergie : E. Réf 59002-251602

Mes BRIDOUX, BARROIS, LOOCK, DANJOU et HEBERT-VIDAL
03 20 30 30 50 ou 06 84 95 05 14
negociation.59002@notaires.fr



MERIGNIES

493 000 € dont 15 000 € d'honoraires de négo

Superbe appartement très lumineux au golf, très belles prestations, 4 terrasses. Séj cuis équip, 2 ch et sdb + suite parentale. Cave. 2 parkings. Garage sous-sol. Charges mensuelles 185 euros. Classe énergie : D. Réf 59035-351

Mes BERNARD et SINGER
03 20 64 63 44
office.bernard.singer@notaires.fr



ST ANDRE LEZ LILLE

184 250 € dont 9 250 € d'honoraires de négo

Appartement de type 3 de 72m², dans résidence récente de 2006 (au dernier étage) composé de 20 lots, offrant séjour lumineux avec balcon, cuisine, salle de bains, 2 chambres et place de parking sécurisée. Montant moyen annuel de la quote part de charges: 1288 euros. Classe énergie : D. Réf 160878

SCP MAILLET et SENLECC
03 20 12 83 80
immobilier.59007@notaires.fr



TOURCOING

105 000 € dont 5 000 € d'honoraires de négo

HYPER CENTRE VILLE - Appt T4 de 105,45m²: hall d'entrée spacieux avec placards, séjour-sal en L, cuis équipée, sdb, 3 ch, loggia. Cave. Emplacement de stationnement couvert. Proche commerces et tous transports: bus, métro, tramway, gare ! Copropriété de 25 lots, 3152 € de charges annuelles. Classe énergie : D. Réf 12995/454

Mes ADROVER, HUET et HIBON
03 20 01 60 02
sylvie.delayen.59046@notaires.fr



TOURCOING

136 300 € dont 6 300 € d'honoraires de négo

PROCHE CENTRE-VILLE - Cachet préservé pour cet appt T2 de 73m², cheminées marbres, parquet chevron et décoré avec beaucoup de soin: hall d'entrée, salon-séj, cuis aménagée, ch, sdb. Cave. Garage fermé. Copropriété de 40 lots, 3000 € de charges annuelles. Classe énergie : D. Réf 12995/443

Mes ADROVER, HUET et HIBON
03 20 01 60 02
sylvie.delayen.59046@notaires.fr



VILLENEUVE D'ASCO

595 000 € soit 578 000 € + négo 17 000 €

GOLF DU SART - Appt résidence privée et sécurisée, 161m², avec terrasse avec vue sur le golf. Entrée avec vestiaire, grand séjour, cuisine équipée, 3 chambres dont une suite, sdb, sde, nombreux rangements. 3 celliers et un garage. Classe énergie : D. Réf 040/1138

Mes PROUVOST, ROUSSEL, DELATTRE, NUYTTEN, REYNAERT-DELECLUSE, GODIN, FOSSAERT-REQUILLART - **03 20 81 74 75**
negociation@notaires-roubaix.fr



ARMENTIERES

74 800 € soit 70 000 € + négo 4 800 €

Maison 1930 à conforter comprenant entrée, salon séjour, cuisine, sdb, 3 chambres et grenier, cave. Chassis pvc, tout à l'égout et chauffage central gaz. Idéal investisseur ou jeune couple. Exclusivité du centre notarial. Classe énergie : DPE vierge. Réf 1029

Mes THERET-VACOSSIN, ADIASSE, DELAHOUSSE et FARINEAUX
03 20 77 30 19
immobilierarmentieres@notaires.fr



ARMENTIERES

134 800 € soit 128 000 € + négo 6 800 €

CENTRE VILLE - Maison 1930 entièrement rénovée avec un extérieur comprenant: entrée, salon séj, cuis meublée, sdb à l'étage av douche + baignoire, 2 wc, 3 ch. au calme et à proximité des commerces. Rénovation récente par des professionnels. A visiter au plus vite. Classe énergie : DPE vierge. Réf 1038

Mes THERET-VACOSSIN, ADIASSE, DELAHOUSSE et FARINEAUX - **03 20 77 30 19**
immobilierarmentieres@notaires.fr



ARMENTIERES

146 500 € soit 140 000 € + négo 6 500 €

LÉO LAGRANGE - Maison bâtie sur 160m². 5 pièces. 109m². Entrée, cuisine, séjour-salon, 3 ch, sdb, grenier aménageable. Sous-sol excavé 39m² avec garage et jardin clos. Classe énergie : D. Réf V19-16

Office Notarial - Me Muriel CLABAULT
03 20 38 82 12
immobilier.59206@notaires.fr

● Annonces immobilières ●



ARMENTIERES

162 800 € soit 155 000 € + négo 7 800 €

PRÉS DU HEM - Rare à la vente. Large maison 1930 entièrement rénovée avec beau jardin et un accès direct sur la Lys: hall, vaste salon séjour cheminée feu de bois et cuisine, salle de bains, 3 chambres, grenier, cave. Chauffage central au gaz. Adeptes de la pêche, vous n'avez même plus besoin de vous déplacer, un ponton privé vous attend. Classe énergie : C. Réf 1030

Mes THERET-VACOSSIN, ADIASSE, DELAHOUSSE et FARINEAUX

03 20 77 30 19

immobilierarmentieres@notaires.fr



BACHY

329 000 € soit 320 000 € + négo 9 000 €

Belle maison ancienne sur trois niveaux 250m² + grenier, cave, garage, dépendances. Sur un terrain 564m². Prévoir travaux. Idéal grande famille et investisseur. Exclusivité. Réf SO/2591

Mes LESAGE et POTIÉ

03 20 59 14 24

sabine.olivier.59028@notaires.fr



CROIX

99 890 € dont 4 890 € d'honoraires de négo

Idéal 1re acquisition. Maison: hall d'entrée, salon, séjour-salle à manger, cuisine, salle de bains. 2 chambres au 1er étage. 2 chambres au 2e. Cour aérée. Grand garage 2 voitures. Classe énergie : D. Réf 12995/456

Mes ADROVER, HUET et HIBON

03 20 01 60 02

sylvie.delayan.59046@notaires.fr



ENGLOS

498 862 € soit 483 000 € + négo 15 862 €

Dans secteur résidentiel. Maison individuelle sur plus de 1.800m² offrant hall, séjour avec cheminée feu de bois, cuisine équipée avec coin repas, suite parentale au rez de chaussée. 3 chambres à l'étage dont 1 suite parentale, bureau, mezzanine. Garage 2 voitures. Jardin. Classe énergie : E. Réf 59026-234323

Mes HERTAUT, LEMAHIEU et COUSTENOBLE

03 20 10 38 61

officenotarial.fournes@notaires.fr



FOURNES EN WEPPE

230 000 € soit 229 000 € + négo 1 000 €

A 15mn de LILLE. Maison 1930 d'environ 110m² offrant pièce de vie 35m² cf bois, cuisine séparée et équipée, 3 chambres + salle de bains (baignoire + douche) à l'étage, 2 wc, bureau ou chambre en rdc. Cave. Jardin planté avec terrasse et abris de jardin. Cc gaz. Réf 251329

Mes DELATTRE, VERMUNT, BONDUELLE-HAIRE, MARTIN et BENVENISTE - **03 20 12 56 06**

amandine.seret.59017@notaires.fr



FRETIN

236 000 € soit 230 000 € + négo 6 000 €

Maison de lotissement semi individuelle: entrée, séjour lumineux, cuisine équipée, wc, 3 chambres, sdb, grenier aménageable. CC gaz. Garage. Jardin clos arboré. Etat impeccable. Classe énergie : C. Réf SO/346

Mes LESAGE et POTIÉ

03 20 59 14 24

sabine.olivier.59028@notaires.fr



GENECH

439 000 € soit 430 000 € + négo 9 000 €

Belle maison individuelle offrant: entrée, vaste séjour, cuisine, cellier, sdb et chambre au rdc. 3 chambres, sdeb, bureau, wc à l'étage. Combles. Garage. Sur un magnifique terrain arboré de 869m². Classe énergie : C. Réf SO/3231

Mes LESAGE et POTIÉ

03 20 59 14 24

sabine.olivier.59028@notaires.fr

SALON DE L'IMMOBILIER



HIPPODROME MARCQ EN BAROEUL



7 AU 9 OCTOBRE

Téléchargez votre invitation sur www.salonimmomarcq.com



HALLUIN

172 000 € soit 165 000 € + négo 7 000 €

Exclusivité. Maison des années 1960 au Mont D'Halluin ds une rue calme avec garage. Au rdc: hall d'entrée, sal séj, cuis, salle de bains et véranda. Au 1er étage: 3 ch sur palier. Beau jardin de 150m² exposé sud ouest et grande cave. Prévoir travaux de modernisation. Classe énergie : E. Réf 59045-347

Mes LAEVENS et LAMBERT
03 20 24 09 41 ou 06 08 32 61 85
negociation.59045@notaires.fr



HAUBOURDIN

150 000 € soit 142 000 € + négo 8 000 €

Type bel-étage espace à vivre 47m², salle de bains, chambres, cellier, atelier, garage, jardin. Travaux à prévoir. Extension possible. CC gaz. Double vitrage. Classe énergie : F. Réf 59038-0400110

Mes MEURILLON et LEMAIRE
03 20 59 51 47
immo.meurillon.lemaire@notaires.fr



LA CHAPELLE D'ARMENTIERES

115 800 € soit 110 000 € + négo 5 800 €

Maison 1930 rénovée comprenant hall, cuisine équipée, séjour donnant sur la cour, 2 chambres et bureau, sdb à l'étage. Idéal jeune couple. Exclusivité du centre notarial d'Armentières. Classe énergie : DPE vierge. Réf 1023

Mes THERET-VACOSSIN, ADIASSE, DELAHOUSSE et FARINEAUX
03 20 77 30 19
immobilierarmentieres@notaires.fr



LA CHAPELLE D'ARMENTIERES

332 800 € soit 320 000 € + négo 12 800 €

Quartier résidentiel. Beau plain pied individuel avec garage 2 voitures et jardin. Hall, séjour carrelé avec cheminée feu de bois, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, dressing, salle de douche. Chauffage électrique. Parfait état. Réf 1035

Mes THERET-VACOSSIN, ADIASSE, DELAHOUSSE et FARINEAUX
03 20 77 30 19
immobilierarmentieres@notaires.fr



LAMBERSART

194 250 € soit 185 000 € + négo 9 250 €

Maison entièrement rénovée comprenant hall d'entrée avec wc, pièce de vie d'env. 27m², cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains. Jardin et garage. A 400m du métro. Réf 248623

Mes DELATTRE, VERMUNT, BONDUELLE-HAIRE, MARTIN et BENVENISTE
03 20 12 56 06
amandine.seret.59017@notaires.fr

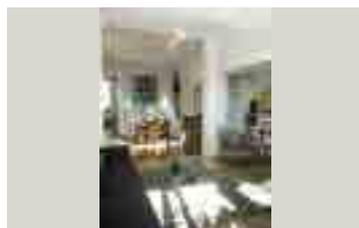


LILLE

159 000 € soit 150 000 € + négo 9 000 €

Faubourg de Béthune. Maison 4 pièces, salon séjour, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, cave. Jardin. Classe énergie : D. Réf SUN

Me C. JONVILLE-DHAENE
03 20 54 29 24
selarl.jonville@notaires.fr



LILLE

640 000 € soit 620 000 € + négo 20 000 €

A quelques pas de la station Cormontaigne. Jolie maison d'environ 200m² habitables en très bon état technique (toiture neuve, chaudière neuve, fenêtres récentes) aménagée av goût. Belle cuis équipée ouverte sur le séjour, salon, 6 ch. Cave et gge extérieur d'environ 40m² plein de charme. Classe énergie : D. Réf 59002-251710

Mes BRIDOUX, BARROIS, LOOCK, DANJOU et HÉBERT-VIDAL - **03 20 30 30 50**
ou **06 84 95 05 14** - negociation.59002@notaires.fr



MERIGNIES

870 000 € dont 20 000 € d'honoraires de négo

Propriété d'exception sur 2.500m². 310m² surface habitable. Parc en partie boisé avec plan d'eau. Classe énergie : C. Réf 59035-340

Mes BERNARD et SINGER
03 20 64 63 44
office.bernard.singer@notaires.fr



OSTRICOURT

157 200 € dont 7 200 € d'honoraires de négo

Grande maison à rénover sur 342m²: séj (37m²) + sàm, cuis, salle d'eau, dépendances, 4 ch. Porche et cour. Classe énergie : E. Réf 59035-352

Mes BERNARD et SINGER
03 20 64 63 44
office.bernard.singer@notaires.fr



RADIGHEM EN WEPPE

389 500 € soit 380 000 € + négo 9 500 €

Maison individuelle sur plus de 1.200m² offrant entrée, séjour avec cheminée feu de bois, cuisine équipée, 5 chambres dont 1 au rez de chaussée, bureau. Cave, garage. Jardin. Classe énergie : E. Réf 59026-246165

Mes HERTAUT, LEMAHIEU et COUSTENOBLE
03 20 10 38 61
officenotarial.fournes@notaires.fr



ROUBAIX

64 000 € soit 61 000 € + négo 3 000 €

POTENNERIE - Rue Ma Campagne. Maison 1925 à rénover av belle cour expo sud et cave. Entrée, dble séj, gde cuis, sdb av wc, véranda. Etages: 3 ch et bureau. Combles aménageables. Volume assuré, situation agréable près de ttes commodités. Classe énergie : DPE vierge. Réf 040/1145

Mes PROUVOST, ROUSSEL, DELATTRE, NUYTEN, REYNAERT-DELECLUSE, GODIN, FOSSAERT-REQUILLART - **03 20 81 74 75**
negociation@notaires-roubaix.fr



SALOME

177 040 € soit 168 000 € + négo 9 040 €

Maison de lotissement, mitoyenne 1 côté, comprenant rdc: hall d'entrée, cuisine américaine, salle à manger, séjour-salon, wc. Etage: 3 chambres, salle de bains. Grand garage, terrasse. Chauffage gaz de ville. Classe énergie : E. Réf 59024-251698

Me P. CHAUTY
06 27 29 75 27
laurence.maniez.59024@notaires.fr



SECLIN

155 800 € dont 5 800 € d'honoraires de négo

CENTRE - Dans rue calme vous trouverez cette coquette maison, offrant séjour, cuisine équipée, salle de bains, buanderie, 3 chambres, cave et cour. Réf 160861

SCP MAILLET et SENLECQ
03 20 12 83 80
immobilier.59007@notaires.fr



TOUFFLERS

414 000 € soit 400 000 € + négo 14 000 €

CENTRE - Corps de ferme à rénover, volume plus de 300m² habitables, cour, jardin et grange. Idéal investisseur (construction immeuble possible r+2ou 3). 4 lots plus garage actuellement. Classe énergie : DPE vierge. Réf 040/1144

Mes PROUVOST, ROUSSEL, DELATTRE, NUYTEN, REYNAERT-DELECLUSE, GODIN, FOSSAERT-REQUILLART - **03 20 81 74 75**
negociation@notaires-roubaix.fr



TOURCOING

79 500 € dont 4 500 € d'honoraires de négo

PROCHE RUE DE GAND - Maison: hall d'entrée, séjour, salon cheminée feu de bois, cuisine équipée, salle de douche, débarras, 2 chambres. Jardin. Classe énergie : DPE vierge. Réf 12995/453

Mes ADROVER, HUET et HIBON
03 20 01 60 02
sylvie.delayen.59046@notaires.fr



TOURCOING

99 000 € dont 5 400 € d'honoraires de négo

BLANCHE PORTE - Maison spacieuse composée d'un hall d'entrée, beau séjour-salle à manger-salon, cuisine aménagée, salle de bains, 3 chambres + grenier. Cour aérée. Cc gaz, tout à l'égout, toiture neuve. Classe énergie : DPE vierge. Réf 12995/427

Mes ADROVER, HUET et HIBON
03 20 01 60 02
sylvie.delayen.59046@notaires.fr

● Annonces immobilières ●



TOURCOING

99 890 € dont 4 890 € d'honoraires de négo

CLINQUET - Maison: hall d'entrée, séjour, salle à manger, cuisine, 2 chambres. Travaux à prévoir. Classe énergie : DPE vierge. Réf 12995/449

Mes ADROVER, HUET et HIBON
03 20 01 60 02
sylvie.delayen.59046@notaires.fr



TOURCOING

174 000 € soit 167 000 € + négo 7 000 €

Maison de lotissement dans quartier calme à proximité des grands axes routiers disposant d'une surface habitable de 95m², garage de 20m² et jardin de 160m² orienté sud ouest. Salon séjour, cuisine équipée, 3 chambres et salle de bains sur palier. Chauffage central récent. Classe énergie : D. Réf 59045-364

Mes LAEUVENS et LAMBERT
03 20 24 09 41 ou **06 08 32 61 85**
negociation.59045@notaires.fr

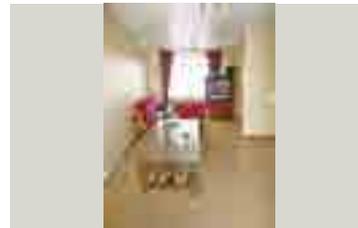


WAMBRECHIES

465 000 € soit 450 000 € + négo 15 000 €

Plain-pied de 1962 offrant cuisine, séjour, 3 chbres, buanderie, cave, garage. Jardin, terrasse exposition sud-ouest, insert, bois, alarme, pvc double vitrage. Classe énergie : E. Réf 59038-0400108

Mes MEURILLON et LEMAIRE
03 20 39 51 47
immo.meurillon.lemaire@notaires.fr



WASQUEHAL

156 000 € dont 6 000 € d'honoraires de négo

Prox axes autoroutiers. Maison 1930, 1 seule mitoyenneté, jolie façade. Séj parquet 26m², 4 ch. Gge motos ou petite voiture attenante av porte motorisée. Installation électrique et fenêtres récentes. Terrasse 10m² env. Classe énergie : D. Réf 59002-180875

Mes BRIDOUX, BARROIS, LOOCK, DANJOU et HÉBERT-VIDAL
03 20 30 30 50 ou **06 84 95 05 14**
negociation.59002@notaires.fr



WASQUEHAL

640 000 € soit 620 000 € + négo 20 000 €

Maison individuelle d'une surface habitable de 150m², située ds le quartier du Cartelot, à proximité de l'école bilingue de Bondues et des transports en commun. La maison dispose au rdc d'un hall d'entrée, sal séj 44m² et cuis équipée donnant sur terrasse et jardin de 650m². Au 1er étage: domaine parental, 3 ch et sdb. Gge 2 voitures plus parking. Classe énergie : C. Réf 59045-349

Mes LAEUVENS et LAMBERT - **03 20 24 09 41**
ou **06 08 32 61 85** - negociation.59045@notaires.fr



WATTELOS

103 000 € dont 5 000 € d'honoraires de négo

PLACE DU SAPIN VERT - Cachet de l'ancien préservé ! Maison: hall d'entrée, beau séjour-salle à manger cheminée marbre, cuisine, salle de bains, véranda. 2 chambres au 1er et 2 chambres au second. Cave. Jardin. Classe énergie : DPE vierge. Réf 12995/426

Mes ADROVER, HUET et HIBON
03 20 01 60 02
sylvie.delayen.59046@notaires.fr



WATTELOS

289 800 € soit 280 000 € + négo 9 800 €

PARC DU LION - Maison individuelle av jardin et garage: entrée, wc, séj cheminée feu de bois sur jardin, cuis équ, bureau (ou ch), cellier. Etage: 4 ch, sdd avec wc, salle de bains. Maison en excellent état, luminosité et volume assurés. Classe énergie : D. Réf 040/1147

Mes PROUVOST, ROUSSEL, DELATTRE, NUYTTEN, REYNAERT-DEECLUSE, GODIN, FOSSAERT-REQUILLART - **03 20 81 74 75**
negociation@notaires-roubaix.fr



WERVICQ SUD

122 450 € soit 115 000 € + négo 7 450 €

Maison saine à rénover dans environnement qualitatif comprenant séjour, cuisine, salle de bains, 3 chambres, combles aménageables. Cavette et jardin. Gaz de ville. Classe énergie : DPE vierge. Réf 59038-0400113

Mes MEURILLON et LEMAIRE
03 20 39 51 47
immo.meurillon.lemaire@notaires.fr



SALON NATIONAL DE
L'IMMOBILIER

DU 7 AU 9 OCTOBRE 2016

PARIS - PALAIS DE LA BOURSE

De 10h à 19h - Vendredi 7 de 14h à 21h

ENTRÉE GRATUITE

CODE INVITATION : P40

● SIMPLE ● RAPIDE

demandez votre invitation sur www.salons-immobilier.com

les meilleures solutions
pour investir en province

Quel que soit votre projet immobilier, résidence secondaires, investissement locatif, investissement patrimonial, le **Salon National de l'Immobilier** rassemble en un seul lieu tous les professionnels de l'immobilier, du financement et du conseil pour vous aider à réaliser votre projet immobilier en province.

COMEXPOSIUM





IMMEUBLES DE RAPPORT

LILLE
177 000 € soit 170 000 € + négo 7 000 €

MONT DE TERRE - Idéal investissement. Dans un secteur où la demande locative est soutenue. Petit immeuble des années 1950 libre d'occupation comprenant 2 appartements: 1 T2 et 1 T3. Réf 59002-236302
 Mes BRIDOUX, BARROIS, LOOCK, DANJOU et HÉBERT-VIDAL
03 20 30 30 50 ou **06 84 95 05 14**
 negociation.59002@notaires.fr



LOMME
289 700 € soit 280 000 € + négo 9 700 €

Cet immeuble se compose de 4 appartements de type 2 d'une surface approximative de 36m² chacun, 4 caves et 2 garages au rez de chaussée. Vendu loué, loyers de 450 euros/mois. Réf 160879
 SCP MAILLET et SENLECCQ
03 20 12 83 80
 immobilier.59007@notaires.fr



MAISONS

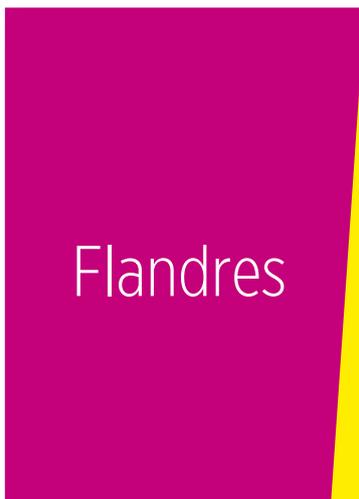
AUCHY LEZ ORCHIES
535 000 € dont 15 000 € d'honoraires de négo

Mais indiv. sur 2467m²: bureau, séjour (56m²) bonne expo avec fdb, cuis équipée (27m²), palier/bureau, 3 ch, sdb, dressing + suite parentale. Garage et cellier. Jardin aménagé. Classe énergie : B. Réf 59035-249
 Mes BERNARD et SINGER
03 20 64 63 44
 office.bernard.singer@notaires.fr



FAUMONT
350 000 € dont 10 000 € d'honoraires de négo

Maison rénovée, belles prestations: séj en L (54m²) avec fdb, bureau, cuis équipée, sdb, 3 ch, dressing. Gd garage 2 v. Jardin entièrement clos. Classe énergie : E. Réf 59035-354
 Mes BERNARD et SINGER
03 20 64 63 44
 office.bernard.singer@notaires.fr



MAISONS

BERTHEN
281 000 € soit 280 000 € + négo 1 000 €

MONT DES CATS - Agréable pavillon individuel en plain-pied bâti sur une parcelle de plus de 2500m² avec garage et jardin clos. Classe énergie : D. Réf MAR
 Me C. JONVILLE-DHAENE
03 20 54 29 24
 selarl.jonville@notaires.fr



NIEPPE
138 800 € soit 132 000 € + négo 6 800 €

Maison 1930 en très bon état batie sur 340m² comprenant: entrée, salon séjour chfb, cuisine équipée, cellier, sdb, 3 chambres. Ch central gaz. Environnement calme. Idéal jeune couple, faire vite. Exclusivité du centre notarial d'Armentieres. Classe énergie : DPE vierge. Réf 1039
 Mes THERET-VACOSSIN, ADIASSE, DELAHOUSSE et FARINEAUX - **03 20 77 30 19**
 immobilierarmentieres@notaires.fr



PAS-DE-CALAIS

CUINCHY
168 800 € soit 160 000 € + négo 8 800 €

Maison de village individuelle en briques, comprenant rdc: séjour-salon, cuisine équipée, chambre, bureau, chaufferie, rangement. Etage 1: salle de bains, chambre passante, bureau, dressing. Jardin de 881m² entièrement clos et arboré, garage 1 voiture, terrasse. Réf 59024-249233
 Me P. CHAUTY
06 27 29 73 27
 laurence.maniez.59024@notaires.fr



PAS-DE-CALAIS

FLEURBAIX
362 000 € soit 350 000 € + négo 12 000 €

Maison contemporaine avec charme, secteur prisé des Weppes, à 15mn de Lille. Bâtie sur 598m², hab 158m². Entrée, séjour-salon 41m², cuis équipée, bureau, buanderie, 4 ch équipées plac-dressing, sdb, sdd. Jardin clos exp-sud+terrasse. Garage 37m². CC gaz. Classé énergie : C. Réf V05-16
 Office Notarial - Me Muriel CLABAULT
03 20 38 82 12
 immobilier.59206@notaires.fr



PAS-DE-CALAIS

MAZINGARBE
232 660 € soit 222 000 € + négo 10 660 €

Plain pied individuel en briques, année 2008, comprenant: hall d'entrée avec placard-penderie, séj-salon av cuisine équipée américaine, 4 ch dt 1 av salle d'eau-douche et 1 avec dressing, salle de bains, wc. Garage. Terrasse, jardin clos. Chauffage électrique + poêle à bois. Classe énergie : D. Réf 59024-250547
 Me P. CHAUTY
06 27 29 73 27
 laurence.maniez.59024@notaires.fr



BELGIQUE

MOUSCRON
198 390 €

DOTTIGNIES - Grand terrain en zone d'habitat en retrait de la rue de l'Yser d'une superficie d'1ha 32a 26ca. RC: 104 Euros. Renseignements en l'étude.
 WACQUEZ et DECOCK,
 (Notaires associés ScPRL)
00 32 69 22 35 35
 charlotte.decock@belnot.be

écoutez!

monafm
 elle vous en donne plus

LILLE 99.8 - LENS 101.9 - ARRAS 90.3

www.monafm.fr

Twitter, Facebook, Instagram icons

immonot.com

l'immobilier des notaires



IMMONOT EST SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

Rejoignez-nous, participez, commentez.



Marcq-en-Barœul - Les Chemins du Bailly



- Residence avec jardin paysager, appartements du T2 au T4
- Proximité du "Collège de Marcq", tramway à 950m, commerces du quartier Saint-Vincent et centre commercial "Carrefour" à 5mn

Marcq-en-Barœul - Le 850 République



- 35 appartements du T2 au T5, à 200m du tramway
- Environnement résidentiel à deux pas de l'hippodrome de Marcq et du Croisé Laroche

ESPACE DE VENTE : 850 avenue de la République à Marcq-en-Barœul - du lundi au samedi : 10h-12h30 / 14h-18h30 sauf mardi matin

Marquette - Domaine de la Becquerelle



- Maisons de 2 à 5 chambres à partir de 221.000€^{HT} à 5 km de Lille, à proximité de la gare TER, des commerces et écoles

MAISON TÉMOIN AU 82 RUE DE CASSEL :
À VISITER SUR RENDEZ-VOUS

Marquette - Le Clos de la Becquerelle



- PROCHAINEMENT : 42 appartements du T2 au T4, dans un environnement verdoyant unique près des commerces et des écoles...



● SOLUTIONS FLUIDES ● SERVICES & ACCOMPAGNEMENT ● IMMOBILIER DURABLE

Renseignements ? jours sur 7

0 973 019 202

bpd-marignan.com

