

À vos actes !



Magazine juridique et immobilier offert par votre notaire

IMMOBILIER

*Achetez pour réussir
votre
rentrée !*

**LA COLOCATION :
UN BON PLAN POUR LOGER
SON ENFANT ÉTUDIANTE**

**LE NOTAIRE
VOUS POUVEZ (PRESQUE)
TOUT LUI DEMANDER**

* ÉDITION DE SAVOIE ET HAUTE-SAVOIE *

SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES



p. 28



p. 30

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



● Édito ●

Consultez votre notaire et donnez du sens « à vos actes » !



En découvrant ce premier numéro du magazine « À vos actes ! », édité à l'initiative des notaires de Savoie et Haute-Savoie, vous vous interrogez peut-être sur les raisons qui ont motivé cette action, vous vous questionnez sur le choix du titre...

Assurée qu'à la lecture de ces premières lignes vous aurez envie d'en savoir plus, alors bienvenus pour cette nouvelle aventure.

Car les notaires des deux Savoie vous invitent à franchir la porte de leurs études, pour profiter de leurs conseils, bénéficier de leurs services, partager leur expertise... sans que cela ne soit plus jamais perçu comme « un passage obligé ».

Né de la volonté de démocratiser l'information juridique, « À vos actes ! » se veut un trait d'union avec la profession notariale.

Vous y découvrirez de nombreuses occasions de passer à l'acte... Car les domaines de compétences du notaire le conduisent à réaliser des « actes authentiques » au plan :

- **immobilier**, qui feront de vous d'heureux propriétaires ou de futurs investisseurs ;
- **matrimonial**, qui protégeront votre concubin, conjoint ou co-pacsé ;
- **successoral**, qui permettront d'anticiper la transmission de votre patrimoine...
- **commercial**, qui vous permettront d'acheter un fonds de commerce, de créer ou transmettre votre société...

Autant de situations qui confirment le rôle primordial du notaire tout au long de votre vie. Après avoir examiné votre situation, il sera en mesure de dresser un diagnostic juridique et fiscal, et de prescrire les bonnes solutions pour sécuriser votre vie privée et gérer votre patrimoine.

Prenez plaisir à parcourir ce nouveau magazine et n'hésitez pas à consulter votre notaire !

Votre famille, vos biens, vos affaires ont besoin d'évoluer dans un univers juridique sécurisé.

Alors passez à l'acte !

Clémentine DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE

Notaire, déléguée à la communication
au sein de la chambre interdépartementale
des Notaires des Savoie

notariat services

groupe

Société editrice : 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

Tél. 05 55 73 80 00

Petites annonces

François MARTINS - fmartins@immonot.com

Tél. 05 55 73 80 28 - Fax 05 55 73 36 43

Diffusion

Sylvie GOLFIER - Tél. 05 55 73 80 01

Iconographie

Fotolia (sauf mention autre)

Impression

IPS - 01600 REYRIEUX

Distribution

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'AFAG pour vous donner satisfaction.





P.20

P.10



P.14



● Sommaire ●

MON PROJET

La colocation :
un bon plan pour loger son enfant étudiant P.5

FLASH INFO P.6

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE P.8

PAROLE DE NOTAIRE P.9

DOSSIER

Immobilier :
achetez pour réussir votre rentrée ! P.10

ENQUÊTE IMMONOT

Qui achète en 2016 ? P.13

MON NOTAIRE M'A DIT P.14

QUIZZ JURIDIQUE

Testez vos connaissances P.22

HABITAT P.25

● Annonces immobilières ●

Savoie P.28

Haute-Savoie P.31

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

La colocation

Un bon plan pour loger son enfant étudiant

Votre enfant commence ses études et il doit se loger hors de la maison familiale. Plusieurs options s'offrent à vous : cité universitaire, logement dans une résidence étudiante, logement dans un petit studio, colocation...

Sachant qu'il y a 1,4 million d'étudiants et seulement 165 000 logements disponibles dans les cités universitaires et 110 000 lits dans les résidences étudiantes privées, votre choix s'orientera souvent inévitablement vers le parc locatif privé. Et en quelques années, la colocation est devenue un mode de vie très apprécié chez les étudiants.

Définir quelques règles de vie...

Le bon déroulement d'une colocation implique une entente correcte entre les colocataires. Ils doivent, en effet, s'organiser pour gérer les dépenses communes (loyers, charges, taxe d'habitation, abonnements divers : électricité, téléphone, internet...) et respecter un minimum de règles d'utilisation et d'entretien des parties ou équipements communs (cuisine, salle de bains, séjour, frigidaire...).

L'établissement par les colocataires d'un « règlement intérieur » permettra de formaliser toutes ces questions.

Signer un 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 un contrat de location. Le bail précisera la pièce dont le locataire a la jouissance exclusive (qui doit avoir une superficie supérieure à 14 m² ou un volume d'au moins 33 m³) et les parties communes. Il pourra être rédigé sans formalisme particulier. En revanche, s'il n'y a qu'un seul bail pour tous les colocataires, ces derniers signeront le bail type obligatoire depuis le 1^{er} août 2015 prévu par la loi ALUR.

Régler le loyer et les charges

En principe, le colocataire est responsable du paiement de sa quote-part du loyer et de toute somme due au bailleur (charges, réparations locatives) correspondant à ce que précise son contrat de location. Mais si le bail prévoit une clause de solidarité ou d'indivisibilité de la dette de loyer, alors chacun des locataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité des sommes dues au propriétaire jusqu'à l'expiration du bail en cours. Le bailleur peut, soit

poursuivre indifféremment l'un des colocataires, soit les poursuivre tous ensemble, pour le paiement des loyers et des charges.

S'assurer

La loi impose à tout locataire de souscrire une assurance. Les colocataires peuvent soit choisir un seul contrat sur lequel figure le nom de tous les locataires et qui les protégera à garanties égales, soit s'assurer individuellement. Mais il est préférable que les colocataires se tournent vers le même assureur afin d'éviter des litiges en cas de sinistre.

Depuis la loi ALUR, le propriétaire peut décider de souscrire lui-même une assurance pour le compte de ses colocataires et répartir entre eux la cotisation d'assurance annuelle à hauteur d'1/12^e par mois.

Bénéficier des aides au logement

Sous réserve de respecter les conditions d'octroi de l'allocation logement, la signature du bail, qu'il soit unique ou qu'il y ait plusieurs contrats de location, permet à chaque colocataire de bénéficier d'une aide au logement au prorata de la partie du loyer qu'il supporte.

CONSEIL

Pour que la colocation ne vire pas au cauchemar, en plus de ces règles de « bien vivre ensemble », des principes juridiques sont à connaître.



ME CLÉMENTINE
DELAFONTAINE

30 %

Prochainement, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale pourront, sous certaines conditions, octroyer, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un surplus de constructibilité de 30 % pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive. Les textes d'application sont en attente de publication à l'heure où nous écrivons ces lignes.

IMPÔTS

La TSER Si vous êtes propriétaire de foncier, une nouvelle taxe se profile à l'horizon 2017 : la TSER (taxe spéciale d'équipement régional). Inscrite dans le projet de Loi de finances 2017, elle « se traduit en moyenne par une

augmentation de l'ordre de 0,2 % de la taxe d'habitation et/ou de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties ». Les régions seront libres d'appliquer ou non cette nouvelle taxe.

AU COEUR DE L'AGGLO Annecy et Chambéry aménagent leur territoire

COMMENT « HABITER MIEUX » À ANNECY ?

• Des solutions pour se loger et rénover sa maison

Avec le dispositif « Habiter Mieux », l'Agglo d'Annecy encourage les habitants à réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement.

Pour en bénéficier, plusieurs conditions doivent être réunies, notamment être propriétaire occupant ou bailleur privé d'un logement individuel, construit depuis plus de 15 ans à la date où la demande d'aide est acceptée, ne pas dépasser un certain plafond de ressources, les travaux doivent permettre de réduire la consommation énergétique d'au moins 25 %...

Pour plus d'informations, contactez :

- Act-Habitat 70 avenue de France 74000 Annecy
Tél. 04 50 09 99 32 - act-habitat@act-habitat.asso.fr

- la Délégation locale de l'Anah en Haute-Savoie
15 rue Henry Bordeaux 74998 Annecy cedex 9
Tél. 04 50 33 79 60 / 61 - ddt-anah@haute-savoie.gouv.fr

- www.anah.fr

OBJECTIF « CHAMBÉRY 2030 »

• Quel avenir pour l'agglomération ?

L'Agglomération de Chambéry se fixe des objectifs à long terme dans le cadre de son nouveau projet d'agglomération. Baptisé « La fabrique du territoire », il sera marqué par trois axes forts :

- « réflexion » afin d'imaginer le devenir de ce bassin de vie ;
- « concertation » pour inciter les habitants à exprimer leurs attentes et idées ;
- « planification » en se donnant jusqu'au second semestre 2017 pour présenter le projet d'agglomération.

Rendez-vous sur le site www.lafabrique-duterritoire.fr pour suivre l'évolution du projet et découvrir **l'exposition mobile**, qui sillonnera tout le territoire de Chambéry métropole dès cette rentrée.



CHIFFRES

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION

1^{er} TRIMESTRE 2016:

1615

- 1,04 %
par rapport
au 1^e trimestre 2015

**INDICE DE RÉFÉRENCE
DES LOYERS (IRL)
2^e TRIMESTRE 2016 :**

125,25

=
Stable par rapport
au 2^e trimestre 2015

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

1^{er} TRIMESTRE 2016:

108,40

+ 0,07 %
par rapport
au 1^{er} trimestre 2015

INDICE MENSUEL DES PRIX À LA CONSOMMATION (HORS TABAC) JUILLET 2016:

100,26

- 0,4 %
par rapport
au mois précédent

Composez ce numéro et dites « notaire » !

Le jeudi 29 septembre, les notaires de Savoie et Haute-Savoie donneront des consultations téléphoniques de 18 à 21 h (coût d'un appel local).

Appelez le 36 20 pour être en relation avec un notaire et lui poser des questions sur la famille, l'immobilier, la transmission de patrimoine ou l'entreprise...

Une initiative qui vous permet d'aller facilement à la rencontre d'un notaire.



ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

VOTRE TOIT A DU POTENTIEL

Vous ne le savez certainement pas mais votre toit est plein de ressources !

La ville d'Annecy vient de mettre à la disposition de ses habitants deux outils novateurs pour leur permettre d'évaluer le potentiel énergétique de leur toiture :

- **le cadastre solaire** permet de zoomer sur le toit et de visualiser son ensoleillement et de l'évaluer sur l'année. En fonction de sa surface aménageable, de son inclinaison... Un code couleur permettra au propriétaire de savoir s'il est intéressant pour lui d'investir dans des panneaux photovoltaïques ;
- **le cadastre vert**. Le principe est identique au cadastre solaire mais ici, il s'agit d'évaluer l'intérêt de végétaliser sa toiture. Cette technique permet entre autres de réguler la température intérieure de l'immeuble, d'offrir un mode d'isolation supplémentaire, de favoriser la biodiversité... et en plus c'est esthétique !

1,25 %

C'est le taux moyen en région Rhône-Alpes pour un emprunt immobilier sur 15 ans. Une valeur en baisse sur 1 mois.

Source : *meilleurtaux.com*
au 02/09/2016

TRAVAUX

DEUX ÉCO-PTZ

POUR LE PRIX D'UN

Depuis le 1^{er} juillet, si vous avez déjà bénéficié d'un Éco-PTZ d'un montant inférieur à 30 000 euros, vous pourrez faire une demande d'Éco-PTZ complémentaire pour utiliser la marge qu'il vous reste. Le prêt complémentaire doit financer des travaux différents de ceux financés par le premier prêt, toujours dans le « bouquet de travaux » ouvrant droit à l'éco-PTZ. Le premier prêt devra avoir été émis au maximum trois ans avant la nouvelle demande.

Source : décret n° 2016-1072 du 03/08/2016 relatif aux offres d'avances remboursables sans intérêts complémentaires destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens



ACHAT IMMOBILIER

LES CRITÈRES DE CHOIX

Parmi toutes les caractéristiques qui dictent le choix des futurs acquéreurs, voici les 4 principales classées par importance :

- le nombre de pièces,
- la superficie du logement,
- l'emplacement géographique, la présence d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.

Source : enquête du Crédit Foncier sur le parcours d'acquisition du logement.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE

SOUS CONTRÔLE

Au plus tard le 31 mars 2017, les immeubles collectifs énergivores devront être équipés d'une installation permettant d'estimer la consommation individuelle de chauffage.

Décrets n°2016-710 et n°2016-711 du 30 mai 2016

CONSULTATIONS JURIDIQUES

Accès au droit Un problème juridique ? Les notaires de Savoie et Haute-Savoie donnent des consultations dans les Maisons de justice.

En septembre

- Jeudi 22 septembre de 14 h à 17 h
Maison de Justice Saint-Jean-de-Maurienne
Rue de la Sous-préfecture
Espace Beaumont - 30 rue Beaumont
Sur rendez-vous au 04 79 56 83 54

En octobre

- Jeudi 22 septembre de 14 h à 17 h
Maison Transfrontalière Européenne
50 rue de Genève - 74100 Annemasse
Sur rendez-vous au 04 50 87 78 90
- Jeudi 6 octobre - Maison de Justice 28 Place du Forum 73000 Les Hauts de Chambéry
Sur rendez-vous au 04 79 72 38 37
- vendredi 7 octobre - Maison de la justice 3 rue du Levant 74100 Annemasse
Sur rendez-vous au 04 50 84 06 70
- vendredi 7 octobre - Maison de la justice Tour n° 15 La Versoie 10 chemin de Morcy 74200 Thonon-les-Bains.
Sur rendez-vous au 04 50 17 04 82

Astuce L'immobilier efface le prélèvement à la source.

Si le montant de l'impôt ne va pas changer, les revenus mensuels vont baisser. D'où l'intérêt d'investir dans l'immobilier. Cela permet une réduction d'impôt allant jusqu'à 21 % du prix d'acquisition dans le neuf, ou un total de 10 700 euros pour les dépenses d'entretien déductibles des impôts dans l'ancien.



3 questions à mon notaire

Le droit de propriété est un droit absolu. Vous n'avez cependant pas tous les droits ! Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, va nous aider à y voir plus clair dans nos relations de voisinage...

LES RELATIONS DE VOISINAGE

8

Je dois faire des travaux de rénovation dans un appartement : quelles sont les précautions à prendre vis-à-vis des voisins ?

Si vous êtes en copropriété et qu'il s'agit de travaux dans les parties privatives : pas d'autorisation à obtenir de la copropriété. Mais, tout n'est pas permis pour autant ! Lorsque vous faites des travaux, les droits de vos voisins doivent être respectés. Vos travaux ne devront pas entraver leur droit de passage dans les parties communes, ni créer une gêne. L'évacuation des gravats devra se réaliser le plus proprement possible, sans endommager les parties communes. En cas de troubles (bruits de perceuse en dehors des heures légales par exemple), commencez par une démarche amiable auprès de votre voisin bricoleur. Si ça ne fonctionne pas : contactez le syndic qui est tenu de faire respecter le règlement de copropriété.

En cas de troubles de voisinage : puis-je contacter la mairie de ma commune ?

Évidemment, vous pourrez prendre contact avec la mairie pour les alerter. Le maire a, en effet, l'obligation d'assurer la tranquillité publique des habitants. Il a la compétence, en prenant des arrêtés municipaux, pour réglementer l'utilisation des barbecues ou les heures autorisées pour tondre. Vous aurez également la possibilité de recourir à un médiateur professionnel. Il aura pour mission de rétablir le dialogue et trouver une solution amiable entre les deux voisins.

Je veux clôturer mon terrain : dois-je en parler à mon voisin avant ?

Selon l'article 647 du Code civil, tout propriétaire peut clore sa propriété. Vous pouvez fermer votre terrain avec un mur, une haie, une palissade, dans les limites de votre propriété ou bien à cheval sur votre terrain et celui du voisin. Il s'agira d'une clôture privative ou d'une clôture mitoyenne.

- Dans le cas d'une clôture privative, vous serez plus libre, car vous n'aurez pas à consulter votre voisin. Vous devrez cependant respecter les servitudes qui pourraient exister et ne pas abuser du droit de clore votre terrain (par exemple en privant votre voisin d'ensoleillement).
- Dans le cas d'une clôture mitoyenne, vous devrez préalablement vous mettre d'accord avec votre voisin. S'il n'est pas d'accord, il faudra placer la clôture sur votre terrain sinon sa démolition pourra être demandée.

+ 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

Comment réussir une transmission d'entreprise ?

Réussir la transmission d'une entreprise, c'est appréhender tous les aspects : financiers, juridiques, patrimoniaux, fiscaux, mais aussi psychologiques et familiaux, tant du cédant que du repreneur. D'où l'importance de bien préparer ce passage de relais pour pérenniser l'entreprise et éviter de mauvaises surprises...

Le chef d'entreprise doit donc être acteur de la transmission de son outil de travail et élaborer une stratégie qui répondra à ses objectifs (patrimoniaux, fiscaux...). Ces dernières années, divers dispositifs juridiques et fiscaux sont venus enrichir la palette à disposition du chef d'entreprise pour préparer de manière harmonieuse cette transmission. Ces outils puisent leur source au sein du droit fiscal, mais aussi du droit patrimonial de la famille. Ils souffrent pourtant d'un déficit de connaissance et d'utilisation par les chefs d'entreprise.

Et les notaires, conseillers juridiques de proximité, présents partout sur le territoire, disposent de connaissances spécifiques pour accompagner le chef d'entreprise dans ce « parcours du combattant » et éviter ainsi les affres d'une transmission subie.

Cet accompagnement passera dans un premier temps par l'écoute du chef d'entreprise sur ses objectifs et, dans un deuxième temps, par l'élaboration d'une stratégie permettant d'atteindre les objectifs fixés. Le notaire utilisera alors des

outils juridiques et fiscaux, les combinera souvent pour trouver le montage le plus adapté à son client. Quelques exemples :

Mandat à effet posthume

Un chef d'entreprise peut, de son vivant, donner mandat à un héritier ou un tiers de confiance à l'effet de gérer sa succession et notamment son entreprise. La personne désignée aura les compétences nécessaires pour assurer la gestion de l'entreprise et éviter ainsi une vente hâtive par les héritiers non compétents.

Donation-partage

La donation-partage est un moyen pour un chef d'entreprise de régler de son vivant la transmission de son entreprise à l'un de ses enfants. La rédaction de cet acte doit être adaptée pour permettre de sécuriser les droits de l'enfant repreneur en fixant notamment les valeurs des biens transmis au jour de l'acte, et les droits des autres enfants par la stipulation d'une soule (somme d'argent à verser par un héritier pour compenser la valeur de l'entreprise qui lui a été attribuée).

Régimes d'exonération des plus-values professionnelles

Différents régimes d'exonération des plus-values professionnelles existent actuellement. Ils devraient de nouveau évoluer dans les prochains mois. Il est indispensable de consulter son notaire.

Le pacte Dutreil

Ce dispositif permet une réduction de droits de donation ou de succession, à condition d'avoir anticipé la transmission et de respecter les conditions d'application.

Mais ces outils évoluent au gré des gouvernements successifs, des nouvelles dispositions fiscales, etc.

Ils ne sont pertinents que s'ils sont utilisés à bon escient. C'est pourquoi, le chef d'entreprise doit prendre les conseils avisés de son notaire pour mettre en œuvre une transmission réussie.

ME CLÉMENTINE DELAFONTAINE

À SAVOIR !

lorsque la transmission ordonnée de l'entreprise n'a pas été planifiée, une spirale négative est souvent constatée : le décès brutal du chef d'entreprise peut entraîner la disparition de l'entreprise et par suite celle des emplois et du savoir-faire.



Immobilier

Achetez pour réussir votre rentrée !

10

La rentrée va bientôt sonner avec son lot de bonnes résolutions. Parmi les priorités, l'achat immobilier figure en bonne position. Car le marché réserve toujours de belles opportunités. Tous les acquéreurs doivent en profiter pour réaliser de bonnes affaires et devenir propriétaires !

Avec un beau programme immobilier en perspective, les acquéreurs peuvent profiter de cette rentrée pour plancher sur leur projet de logement. Rarement les conditions ont été aussi favorables pour réussir une acquisition !

Les prix assagis, les taux réduits et les aides élargies constituent des bonus qui permettent de décrocher son nouveau logement en signant une belle opération. D'autant que le retour de la confiance se ressent aussi bien chez les professionnels de l'immobilier, comme nous l'apprend la dernière *Tendance du marché*, que chez les particuliers qui appréhendent cette rentrée avec une réelle volonté, comme le révèle un sondage du site *immonot*.

En effet, 2 notaires sur 3 se disent optimistes quant à l'évolution des transactions immobilières, tandis que près d'1 Français sur 2 semble prêt à franchir le pas pour acheter un bien immobilier. Dans ces conditions, suivons tous les conseils indispensables pour devenir propriétaire et découvrons les bonnes surprises que nous réserve le marché, sur l'ensemble du territoire français et dans les deux Savoie.

Bonne dynamique immobilière en Savoie et Haute-Savoie

Le secteur du logement attire, de nouveau, les clients. Une conséquence de la baisse des prix qui s'est ressentie un peu partout en France, mais qui laisse déjà place à quelques tensions, surtout dans les grandes agglomérations. Une tendance qui se confirme en Savoie, où les prix des maisons affichent une relative stabilité (- 1 % sur 12 mois au 30/06/16). La vigueur du marché immobilier profite aux maisons, qui atteignent le prix médian de 230 000 €. Chambéry se montre encore plus sélective avec son tarif médian de 274 000 €. Dans le département, les écarts de prix vont presque de 1 à 4, entre le secteur de la Vallée de Maurienne à 151 400 €, et celui des Trois Vallées à 530 000 €. Du côté des appartements anciens, la tendance reste légèrement haussière sur la période juillet 2015 à juin 2016. Le prix médian se hisse à 2 670 €/m² dans un marché en hausse de 1,2 %. À Chambéry, les appartements se négocient à 2 110 €/m², tandis qu'ils culminent à 4 670 €/m² dans le secteur des Trois Vallées.

La Haute-Savoie réserve un marché encore plus dynamique, avec les prix des maisons en progression de 1,5 % sur 12 mois, pour un budget médian de 345 000 €. Logiquement, Annecy et ses environs passe la barre des 400 000 €, alors que le secteur du Mont-Blanc atteint le seuil confortable des 600 000 €. Dans le département, les prix des appartements s'avèrent stables (- 0,2 %), et se vendent 3 280 €. Notons qu'Annecy connaît une belle envolée des prix, + 5,2 % en un an, et que les biens dans les immeubles flirtent avec les 3 600 €/m². Le secteur Avaris bat les records avec 4 810 €/m². Source : Min.not

NOTRE CONSEIL : consultez un notaire avant d'acheter, et retrouvez leurs coordonnées dans ce numéro.

Prix, taux, 36h immo... profitez



Disparités entre les grandes régions

Si en province les prix des maisons observent une relative stabilité (- 0,24 % au 2^e trimestre), situant les prix médians des maisons à 140 000 €, les nouvelles grandes régions affichent de belles disparités. Auvergne-Rhône-Alpes, Provence Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine se classent parmi les territoires les plus onéreux, puisque le prix des maisons avoisine les 200 000 €.

On observe une tendance similaire pour les appartements, qui subissent une baisse de 1,5 % sur la même période, pour se positionner à 1 740 €/m² sur l'ensemble du territoire (hors Paris). Mais ce marché des appartements nous réserve de belles amplitudes de prix en fonction des grandes métropoles. Tandis que la façade atlantique et le Sud-Est avoisinent les 2 500 €/m², comme Bordeaux à 2 646 €/m², les villes plus au centre du pays se caractérisent par des prix plus abordables, compris entre 1 500 et 2 000 €/m². C'est le cas de Tours ou Dijon, qui affichent respectivement un prix médian de 1 944 et 1 837 €/m².

Quant aux terrains, ils enregistrent une baisse sensible, de 4,15 % au 2^e trimestre, pour approcher les 72 €/m².

Sources : Indicateur immonot

NOTRE CONSEIL : saisissez les opportunités que vous offre le marché actuellement. La proximité de la région parisienne et les résidences secondaires abordables contribuent à alimenter la demande.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER POUR 180 000 €

(emprunt sur 20 ans)

Maisons	Prix au m ²	Superficie en m ² en janvier 2016	Superficie en m ² en juillet 2016
Province	1 273	141	150
Savoie	2 670	67	71
Haute-Savoie	3 280	55	58

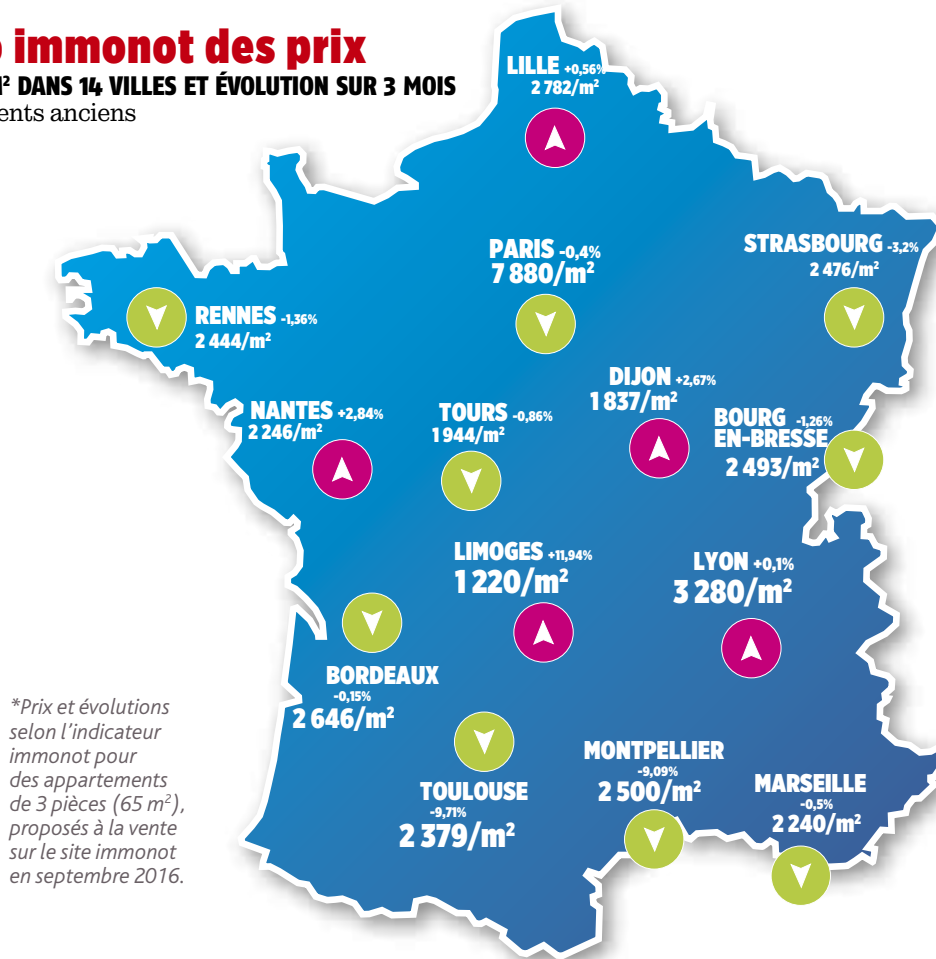
Taux de crédit réduits

Au rayon «financement», les acheteurs vont de surprise en surprise au fil des mois. Depuis le début de l'année, la baisse des taux d'intérêt n'en finit pas de se poursuivre. Dans l'Ouest, quelles que soient les durées, les taux s'affichent à la baisse pour atteindre des niveaux jamais

des opportunités pour acheter !

Météo immonot des prix

PRIX* AU M² DANS 14 VILLES ET ÉVOLUTION SUR 3 MOIS
Appartements anciens



*Prix et évolutions selon l'indicateur immonot pour des appartements de 3 pièces (65 m²), proposés à la vente sur le site immonot en septembre 2016.

Coup de chaud sur les prix !

Notons un léger recul des prix à Rennes et Strasbourg et une baisse qui frôle les 10 % à Montpellier et Toulouse. Les conditions sont un peu moins clémentes à Dijon et Nantes, avec des prix en hausse de 2,8 % ; tandis que Limoges surchauffe avec une augmentation de 10 %. Peut-être le signe d'une dégradation des conditions d'acquisition... Du côté des valeurs, c'est toujours Lyon qui bat les records en province à 3 280 €/m², suivi de Lille et Bordeaux qui avoisinent les 2 700 €/m². Limoges reste la ville la plus abordable à 1 220 €/m².

12

enregistrés. Sur 15 ans, il sera aisé de décrocher un taux de 1,39 % et sur 20 ans, il faut tabler sur un taux de 1,70 %. Des chiffres qui parlent d'autant mieux si on les mesure en termes de pouvoir d'achat immobilier. 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 €, un gain de 14 000 € au niveau des intérêts. Ainsi, un acquéreur peut s'offrir 8,5 m² de plus pour le même prix depuis le mois de janvier.

Une tendance qui ne devrait pas s'inverser dans les mois qui viennent, comme en témoigne Maël Bernier de *meilleurtaux.com* : « les banques restent dans une phase de conquête active avec des taux toujours en baisse, et malgré un léger allongement dans le traitement des dossiers, aucune d'entre elles ne nous a indiqué vouloir ralentir sa production ». C'est un contexte qui doit inciter les acheteurs à recourir à l'emprunt pour financer leur résidence principale ou leur investissement locatif. Le coût total du crédit s'est réduit et les garanties associées au prêt sécurisent les projets.

NOTRE CONSEIL : pensez à consulter plusieurs banques et un courtier pour votre plan de financement. Ces derniers vous conseilleront les prêts adaptés à votre situation, comme le prêt à taux zéro (accordé sous conditions de ressources), le 1 % logement (réservé aux salariés des entreprises privées).

Des records battus avec 36h immo !

C'est un système de vente qu'il convient d'explorer aux côtés des classiques transactions immobilières. 36h immo constitue une option qui peut rapporter gros ! Il s'agit d'une vente interactive qui permet d'acheter un bien sur internet selon un principe d'enchères en ligne. L'acquéreur décide du prix qu'il souhaite consacrer à la maison ou à l'appartement qu'il convoite. Au préalable, il a visité le bien, a rencontré le notaire pour disposer d'informations sur la vente et a obtenu un numéro d'agrément qui lui permet de participer à la vente aux enchères en ligne. La particularité, c'est que cette phase de confrontation des offres dure 36 heures. Ainsi, les acquéreurs décident, ou non, de proposer un prix supérieur suivant un pas d'enchères déterminé à l'avance. En quelques clics, l'acquéreur devient un heureux propriétaire :

- il détermine le prix à payer en fonction du budget fixé ;
- il participe à une transaction qui résulte d'une totale transparence entre les propositions des acquéreurs ;
- il achète en profitant de toute la sécurité juridique d'une négociation notariale (diagnostics immobiliers, collecte des documents d'urbanisme, rédaction de l'avant-contrat...).

NOTRE CONSEIL : rendez-vous sur le site *immonot*, rubrique *36h immo*, pour découvrir les biens proposés à la vente par les notaires.

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 APPORTE 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.

13



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

Le notaire

Vous pouvez (presque) tout lui demander

14

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'INSAISSISSABILITÉ 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.

Les missions du notaire au service des familles, des professionnels, des entreprises le conduisent avant tout à conseiller pour prendre les bonnes décisions. Maître Verdonnet, président de la chambre des notaires de Savoie et Haute-Savoie, nous donne de bonnes raisons de le consulter en priorité.

Quelles sont les raisons pour lesquelles le public peut vous consulter ?

Me Verdonnet : si notre champ d'intervention concerne de nombreux domaines, c'est avant tout le besoin de conseil en matière de droit de la famille et de l'immobilier qui guide les particuliers dans nos études. Le notaire se positionne donc en conseil impartial, dont les compétences et connaissances en font un partenaire juridique incontournable. De plus, sa culture du consensus le situe comme l'interlocuteur capable de rédiger des conventions les plus équilibrées possible.

Avez-vous le sentiment que les clients connaissent vos missions ?

Me Verdonnet : manifestement non, mais cela tient de notre responsabilité collective. Nous constituons sûrement le maillon central de la publicité foncière, c'est-à-dire de la qualité du droit de propriété et de son opposabilité. Mais le système fonctionne tellement bien que l'on ne voit pas en quoi le notaire lui apporte une valeur ajoutée incontestable. Car le notaire n'explique pas suffisamment toute la portée de ses actes. En effet, il ne se positionne pas seulement en rédacteur de convention entre vendeur et acheteur, mais il veille à la bonne interconnexion de tous les intervenants dans le processus de mise en œuvre du droit de propriété. Si cette mission, qui réclame des compétences certaines et une grande rigueur, peut être accomplie dans les règles de l'art, cela tient avant tout au professionnalisme et à la forte implication des notaires et de leurs collaborateurs. Tout cela n'empêche pas, bien sûr, de devoir procéder à quelques ajustements qui pourraient échapper à notre vigilance, mais globalement, la transmission de la propriété s'exerce dans d'excellentes conditions.

En quoi la déontologie du notaire profite aux usagers du droit ?

Me Verdonnet : de toute évidence, c'est



Un bon conseil !

Consultez votre notaire

l'impartialité absolue et la neutralité totale de notre action qui assurent à nos conventions la possibilité d'atteindre leurs buts en toute sécurité juridique. Car le notaire bénéficie d'une rémunération complètement transparente pour le compte de son client.

De fait, cela évite tout conflit d'intérêt qui consisterait à faciliter les interventions d'autres professions juridiques avec lesquelles il serait lié. Dans tous les cas, le notaire se doit de défendre les intérêts du client, tout en instaurant une relation de confiance avec ce dernier. Il peut aussi avoir l'assurance que le notaire agit dans le respect de la loi et de la réglementation, en faveur de ses intérêts. Et si toutefois le notaire commet une erreur, il dispose d'une garantie collective, qui permet de réparer le préjudice subi par le client.

Pour quelles raisons incitez-vous les particuliers à franchir la porte des études ?

Me Verdonnet : plus ils auront de conseils autour d'eux, plus ils auront besoin des services de leur notaire. Car l'objectif premier des notaires, c'est de parvenir à la satisfaction des intérêts du client.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Impartial et désintéressé, le notaire a, de par son statut, vocation à servir ses clients avant tout !

C'est un conseil dont il faut s'entourer en priorité.

Car plus il y aura de gens pour conseiller la clientèle, plus la clientèle aura besoin des services de son notaire.

INFO UTILE

Rendez-vous chez votre notaire pour des questions sur le droit de la famille, de l'immobilier, des successions, des sociétés...

PROPOS RECUEILLIS LE 09/09/16

Donation

5 raisons de transmettre

Bien transmettre son patrimoine c'est prévoir et anticiper. Les donations sont un "outil" particulièrement bien adapté. Elles vous permettront d'aider vos enfants, protéger la personne qui partage votre vie ou encore gratifier quelqu'un qui compte beaucoup pour vous. Sans oublier les avantages fiscaux qui en découlent.

Pourquoi faire une donation ? Tout simplement parce que vous avez tout à y gagner, y compris en termes de sérénité ! Cela vous évitera d'appliquer "à la lettre" les dispositions de la loi qui ne répondront peut-être pas à ce que vous souhaitez pour vos héritiers. Selon votre objectif, la forme de donation choisie ne sera pas la même.

1. Je veux protéger mon conjoint

Les époux héritent automatiquement l'un de l'autre, sans droits de succession. Mais si rien n'a été prévu, la part qui revient au survivant n'est pas toujours suffisante pour faire face à ses besoins. La donation entre époux (ou donation au dernier vivant) permet de donner une part plus importante que celle prévue par la loi. Elle peut porter sur tous les biens possédés par l'époux au jour de son décès. La part recueillie grâce à la donation entre époux varie en fonction de la composition de la famille.

2. Je veux partager mon patrimoine entre mes enfants

Pour être sûr de ne léser aucun de vos enfants, la donation-partage apparaît comme la solution idéale. Elle :

- évite les difficultés et les brouilles familiales pouvant naître lors du règlement d'une succession ;
- facilite l'attribution des biens conformément aux souhaits du donateur et aux besoins, capacités ou aptitudes de chaque enfant.

Vous êtes libre de composer à votre guise les lots distribués entre vos enfants.



En revanche, chacun doit recevoir au moins sa part comme prévu par la loi. Si ce n'était pas le cas, l'enfant s'estimant lésé pourrait agir "en réduction".

LA DONATION-PARTAGE : PAS QUE POUR LES ENFANTS

Depuis 2007, la donation-partage ne s'applique pas seulement aux enfants. Le donateur peut également gratifier ses petits-enfants. On parle de "donation-partage transgénérationnelle". La loi donne également la possibilité de faire des donations au sein des familles recomposées. Enfin, des personnes sans enfant peuvent faire une donation-partage au profit de leurs frères et sœurs (ou, en cas de décès de ceux-ci, de leurs neveux et nièces).

3. Je veux aider un de mes enfants

Deux options s'offrent à vous :

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

LE DON MANUEL

Quoi de plus simple que de donner une somme d'argent ou un bijou... sans intermédiaire ni formalité. Rien ni personne n'interdit cette pratique. Toutefois, cette simplicité peut s'avérer source d'ennuis si le donateur ne respecte pas un minimum de règles. Ainsi, la validité du don manuel repose sur l'accord des deux parties. Le donateur doit le faire sans aucune contrainte et celui qui reçoit le don doit l'accepter en parfaite connaissance de cause, sans y être forcé.

Le don manuel doit avoir une cause licite (dédommager quelqu'un qui vous a rendu un service, preuve d'un sentiment d'affection...). Enfin, il doit être fait dans les limites de la "quotité disponible" et ne pas porter atteinte aux droits successoraux des autres héritiers. Aucun texte n'oblige le donataire (celui qui reçoit) à révéler l'existence du don au fisc. Mais cela est recommandé. L'administration fiscale peut demander l'origine des fonds qui lui ont permis de réaliser telle opération ou tel placement. D'autre part, vis-à-vis des héritiers, cela évitera tout malentendu lors de l'ouverture de la succession.

À faire

Avant de concrétiser votre donation, pensez à faire un bilan de votre situation familiale et patrimoniale avec l'aide de votre notaire. Il vous conseillera la solution la plus opportune en fonction de vos besoins actuels et futurs.

4. Je profite des abattements

Les donations bénéficient d'une fiscalité très avantageuse. Des abattements, variables selon la personne à qui vous donnez, réduisent les droits à acquitter. Ces abattements se renouvellent tous les 15 ans. Vous pourrez donc en bénéficier plusieurs fois.

Vous faites une donation à...	l'abattement sera de...
votre père ou votre mère	100 000 € ⁽¹⁾
votre conjoint ou votre partenaire pacsé	80 724 € ⁽¹⁾
un enfant	100 000 € ^{(1) (2)}
un petit-enfant	31 865 € ^{(1) (2) (5)}
un arrière petit-enfant	5 310 € ^{(1) (2) (4) (5)}
un frère ou une sœur	15 932 € ⁽¹⁾
un neveu ou une nièce	7 967 € ^{(1) (3)}
une personne handicapée	159 325 €

(1) abattement cumulable avec l'abattement de 159 325 € en faveur des handicapés.

(2) abattement cumulable avec l'abattement spécial de 31 865 € prévu en cas de don familial en espèces.

(3) abattement cumulable avec l'abattement spécial de 31 865 € prévu en cas de don familial en espèces si le donateur n'a pas de descendants en ligne directe (enfants, petits-enfants...).

(4) abattement cumulable avec celui de 31 865 € en faveur des petits-enfants si l'arrière petit-enfant représente son père ou sa mère prédécédé(e).

(5) abattement cumulable avec celui de 100 000 € en faveur des enfants si le petit-enfant représente son père ou sa mère prédécédé(e) (ou sa grand-mère ou son grand-père prédécédé(e) dans le cas de l'arrière petit-enfant).

Donner en 2 temps

- La donation graduelle permet au donateur de donner un bien en pleine-propriété à un premier bénéficiaire qui a obligation de le conserver jusqu'à la fin de sa vie et de le transmettre, à son décès, à un second bénéficiaire désigné dans l'acte de donation. Le premier bénéficiaire ne peut ni le donner, ni le vendre de son vivant, ni le transmettre par testament.
- La donation résiduelle s'opère également en deux temps. Mais ici, le premier bénéficiaire n'est pas tenu de conserver le don dans son intégralité. Le second bénéficiaire ne recueillera que ce qui reste du don.

5. Je veux soutenir l'action d'une association

Les dons consentis à certaines associations ou fondations donnent droit à une réduction d'impôt égale à 66% du montant du don (dans la limite de 20% du revenu imposable). Pour les dons aux organismes d'aide aux personnes en difficulté, la réduction d'impôt est de 75% des dons versés (jusqu'à 529€ en 2015 pour les impôts qui seront payés en 2016). Pour savoir à qui donner, consultez le site www.francegenerosites.org.

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE

Héritage

Une affaire de famille

20

Réserve, ligne directe ou collatérale, ascendant, descendant, ordre... Qui sont mes héritiers ? Quelle est la place de mon conjoint dans ma succession ? Quel est l'intérêt de faire une donation ou un testament ? Pas toujours facile de s'y retrouver. Éclaircissements.

Le droit est souvent compliqué et plus spécialement en matière d'héritage. Voici quelques règles de base à connaître. Et surtout, pensez à consulter votre notaire.

Qui sont vos héritiers ?

Si vous n'avez pas manifesté de volonté particulière concernant votre succession, par testament ou donation, la loi se chargera de désigner les membres de votre famille qui se partageront votre patrimoine. On parle

alors de "dévolution légale" ou de "dévolution successorale". Celle-ci se fait en fonction des liens de parenté avec le défunt. Conjoint survivant mis à part, il existe quatre "échelons" d'héritiers (on dit 4 "ordres"). Chaque ordre prime sur le suivant et est exclu par le précédent. À l'intérieur de chacun, les héritiers sont classés selon leur "degré de parenté" avec le défunt. Le degré correspond en fait à une génération. C'est l'héritier le plus proche qui recueille la succession.

À quoi votre conjoint a-t-il droit ?

Depuis 2001, votre conjoint est également "héritier réservataire", à une double condition :

- vous ne devez pas avoir de descendants (enfants, petits-enfants...);
- vous devez être mariés au moment du décès.

Si ces deux conditions sont remplies, la loi attribuera à votre conjoint le quart de la succession. Les trois autres quarts pourront être librement légués aux personnes de votre choix.

Il est cependant possible d'augmenter la "quotité" revenant au conjoint par le biais d'une donation entre époux (également appelée donation au dernier vivant) ou d'un testament.



LA DONATION ENTRE ÉPOUX !

Elle présente de nombreux intérêts, notamment en présence d'enfants nés d'une autre union ou lorsque le défunt ne laisse ni ascendants ni descendants. Autre avantage : la donation entre époux est souple.

Le conjoint survivant qui en bénéficie peut choisir de ne recueillir qu'une partie de ce qui lui revient. Par exemple, il peut décider de ne garder que l'usufruit de son logement et ne pas profiter de ses droits sur les autres biens. La seule application de la loi ne lui permettrait pas cela.

Qu'est-ce que la réserve ?

Votre marge de manœuvre pour organiser votre succession dépend de la composition de votre famille et de la présence (ou non) "d'héritiers réservataires" (enfants, petits-enfants). Vous ne pouvez pas déshériter vos enfants. Chacun a droit à une part minimale (la réserve héréditaire) variable selon le nombre de frères et sœurs.

Répartition réserve héréditaire et quotité disponible		
Le défunt a	Réserve héréditaire	Quotité disponible
1 enfant	1/2	1/2
2 enfants	2/3	1/3
3 enfants et +	3/4	1/4

La donation-partage

La donation-partage dispense d'appliquer "à la lettre" les dispositions de la loi. Elle évite les difficultés pouvant naître lors du règlement d'une succession, facilite l'attribution des biens conformément aux souhaits du donateur et aptitudes de chaque enfant (les donataires). Certaines choses sont à savoir :

- pour être valable, la donation-partage doit être faite par acte notarié ;
- elle doit être acceptée par les bénéficiaires. Le refus de participation d'un enfant a une incidence importante pour ceux qui auront accepté. Dans un tel cas, pour l'établissement de la masse de calcul de la quotité disponible au décès, la règle de l'article 1078 du Code civil qui permet l'évaluation des biens donnés au jour de la donation-partage est écartée. Elle est traitée comme s'il y avait eu plusieurs donations individuelles. Le risque de réduction en cas d'atteinte à la réserve d'un enfant est donc bien plus important que si tous

Droits du conjoint survivant		
Situation familiale	Sans donation entre époux	Avec donation entre époux
Le couple a des enfants communs	- 1/4 en pleine-proprieté - ou la totalité en usufruit	- quotité disponible : 1/4 en pleine-proprieté et 3/4 en usufruit - ou la totalité en usufruit
Le défunt a des enfants d'une précédente union	- 1/4 en pleine-proprieté	- ou 1/2 en pleine-proprieté (1 enfant), 1/3 en pleine-proprieté (2 enfants), 1/4 en pleine-proprieté (3 enfants ou +)
En l'absence d'enfants		
Le défunt a ses 2 parents	1/2 en pleine-proprieté*	La totalité en pleine-proprieté*
1 seul des parents du défunt est en vie	3/4 en pleine-proprieté*	
Les deux parents du défunt sont décédés	La totalité en pleine-proprieté*	

* S'ils ont donné des biens à leur enfant, les père et mère du défunt bénéficient d'un droit de retour sur ces biens. Ce droit ne joue cependant que dans la limite des droits accordés par la loi aux parents, dans le cadre d'une succession (1/4 par parent). Lorsque le défunt ne laisse ni descendants (enfants) ni ascendants (parents), ses frères et sœurs peuvent également avoir droit à la moitié des biens de famille.

- les enfants acceptent ;
- la donation-partage est irrévocable (sauf cas exceptionnels) et le transfert de propriété est immédiat. Pour éviter d'être complètement dépourvu, vous pouvez effectuer une donation-partage sur une partie de votre patrimoine ou encore prévoir une donation-partage avec réserve d'usufruit. Il est également possible de vous réserver un droit d'usage et d'habitation de votre résidence, si celle-ci fait partie de la donation-partage.

MARIE-CHRISTINE MÉNOIRE

Le vocabulaire juridique est synonyme de grand mystère ou vous avez quelques notions ? À vos stylos pour faire le point sur votre culture juridique !

Quizz juridique

22

1 Votre notaire peut-il vous aider à vendre votre maison ?

- a) Oui cela fait aussi partie de son métier
- b) Non c'est interdit par la loi

3 Dans une succession, qui est le « de cujus » ?

- a) L'heureux conjoint survivant
- b) Le malheureux défunt
- c) L'héritier chanceux qui va peut-être toucher "le gros lot"

5 Acheter un appartement en copropriété, cela veut dire :

- a) C'est la même chose qu'acheter en indivision
- b) Acheter à plusieurs
- c) Acheter un appartement (partie privative) et la propriété indivise des parties communes (ascenseur)

6 Se retrouver en indivision pour vous c'est ?

- a) Changer de catégorie au foot
- b) Être propriétaire ensemble d'un même bien
- c) C'est en rapport avec les mathématiques... vous ne savez plus trop...

2 Donner avec une réserve d'usufruit signifie :

- a) Donner une maison avec une réserve de jus de fruits
- b) Donner un bien en s'en gardant la jouissance

4 C'est quoi acheter en tontine ?

- a) Acheter une maison avec son oncle et sa tante
- b) Acheter un bien en commun avec une clause particulière dans l'acte, en cas de décès



de votre notaire

7 **Changer de régime matrimonial c'est :**
a) Synonyme de faire attention à sa ligne
b) Possible si on est marié avec ou sans contrat de mariage

8 **Qu'est-ce que la garantie des vices cachés**
a) Il s'agit d'une assurance pour les bricoleurs
b) Elle permet d'être protégé contre les défauts cachés quand on achète une maison par exemple

9 **Qu'est-ce qu'un acte authentique ?**
a) C'est un acte rédigé par un notaire
b) C'est un acte fait par un avocat
c) C'est un acte fait "pour de vrai"

Résultats

1. Réponse a. Les notaires sont effectivement autorisés à pratiquer la négociation immobilière, à condition que cette activité reste accessoire. Ils alimentent une base de données contenant des références de ventes réalisées. C'est donc la seule profession à pouvoir estimer votre bien en comparant les prix pratiqués au jour le jour. Il est ainsi au plus proche de la conjoncture immobilière !

2. Réponse b. Donner un bien avec une réserve d'usufruit c'est faire une donation où celui qui donne (le donateur) conserve le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir ce que l'on appelle en droit les fruits (les loyers par exemple). Autrement dit, il conserve l'usufruit du bien. L'intérêt des donations avec réserve d'usufruit est de permettre d'anticiper une succession future tout en conservant, pour le donateur, l'usage des biens donnés. Vous donnez mais vous ne vous dépossédez pas totalement de vos biens. Ce type de donation permet aussi de réduire les droits dus à l'État.

3. Réponse b. C'est une expression latine qui désigne le défunt. Par délicatesse, les notaires ont pris l'habitude d'utiliser cette expression

d'une part dans le règlement des successions et d'autre part, quand ils rédigent un contrat de mariage ou un testament, afin qu'en sa présence le donateur ne soit pas désigné dans l'acte qu'il signe, par l'expression « le (futur) défunt ». Ménageons les susceptibilités !

4. Réponse b. On parle également de pacte « tontinier » ou de « clause d'accroissement ». Cette clause peut être insérée dans l'acte d'acquisition en commun d'un bien. L'achat en tontine constitue une sorte de pacte sur succession future, modifiant les règles du jeu successoral en parfaite légalité. Deux personnes peuvent donc acheter un bien en commun et stipuler qu'il reviendra au survivant, qui sera considéré comme seul propriétaire. Ses héritiers n'auront alors aucun droit dessus. En résumé : avec la tontine vous évitez les dangers de l'indivision et vous garantisiez au survivant la propriété de la totalité du bien.

5. Réponse c. Lorsque vous achetez dans une copropriété, cela veut dire que l'immeuble aura été divisé préalablement en lots, comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties

communes. Ainsi, vous serez propriétaire, par exemple, d'un appartement (lot n° 12 partie privative) dont vous aurez l'usage exclusif et des 450/1 000^{es} des parties communes (ascenseur...) dont vous partagerez l'usage avec les autres copropriétaires de l'immeuble. C'est le règlement de copropriété qui indique les conditions d'utilisation des différents lots.

6. Réponse b. L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien. Chaque acquéreur se retrouve ainsi propriétaire à hauteur de sa contribution financière lors de l'achat (exemple : 30 % Madame et 70 % Monsieur), sans que sa quote-part soit matérialisée. Vous pouvez acheter en indivision ou vous retrouver en indivision avec vos frères et sœurs lors de la succession de vos parents par exemple.

7. Réponse b. Quel que soit le régime choisi, vous pouvez en changer au bout de 2 ans, dans l'intérêt de la famille et si les deux époux sont d'accord. Exp : vous êtes mariés sous le régime légal et vous achetez un commerce : vous voulez adopter la séparation de biens.

Il faut s'adresser à un notaire qui va rédiger un acte de changement de régime. Les enfants majeurs des époux sont personnellement informés et la modification est publiée dans un journal d'annonces légales. S'il y a des enfants mineurs : l'acte sera soumis à l'homologation du Juge aux affaires familiales.

8. Réponse b. Quand on achète une maison et que l'on découvre un problème après la vente (par exemple la fragilité d'une poutre maîtresse), on dispose d'une action contre son vendeur : l'action en garantie des vices cachés. Un vice caché est un vice non apparent et qui n'a pas été dissimulé volontairement par le vendeur. Vous avez 2 ans pour intenter une action.

9. Réponse a. L'acte authentique est un acte signé obligatoirement par un officier public, ayant la compétence pour instrumenter, comme le notaire. L'acte établi par le notaire et revêtu de son sceau, est aussi appelé acte notarié. Il fait foi en lui-même de sa date, de son contenu et vous n'avez pas besoin d'obtenir une décision de justice pour l'exécuter. Le notaire assure ainsi la sécurité juridique des transactions.

STÉPHANIE SWIKLINSKI

VOTRE SCORE

Vous avez moins de 5 bonnes réponses

Le droit n'est pas votre tasse de thé. Révisez vos classiques et surtout consultez votre notaire avant toute prise de décision concernant votre famille

ou votre patrimoine.

Vous avez 5 bonnes réponses et plus

Bravo ! Vous allez pouvoir dénouer certaines situations juridiques. Vous avez de bonnes notions de droit. C'est un sacré

atout dans la gestion de votre quotidien. Mais attention à ne pas « zapper » le notaire. Ses services sont indispensables pour approfondir vos connaissances et faire les bons choix.

ON EN PARLE

Un nouveau diagnostic devrait faire son apparition courant 2017 : le risque d'exposition au radon. Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine

naturelle, issu de la désintégration de l'uranium et du radium. Certaines zones géographiques sont particulièrement concernées par la présence de

radon (Massif Central, Massif Armoricaïn). L'obligation de fournir ce diagnostic entrera en vigueur à une date qui sera fixée par décret. À suivre...

IDÉES REÇUES

On entend dire souvent qu'il est permis de faire la fête jusqu'à 22 h. Si l'on se réfère aux articles du Code de la santé publique et au Code pénal, il n'existe pas de plage horaire autorisant le tapage nocturne. Donc si vous voulez faire la fête, pensez à prévenir vos voisins !

Vrai, les diagnostics immobiliers sécurisent les transactions immobilières. Faux, ils ne constituent pas une sanction immuable quant à la qualité d'un bien. Ce test vous permettra de démêler le vrai du faux en matière de diagnostics immobiliers.

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS NE SONT EXIGÉS QU'À LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE



VRAI Ces documents, réunis dans le Dossier de diagnostics techniques, comptent parmi les pièces qui doivent être annexées à l'acte de vente. Dans les faits, le vendeur gagne à les faire réaliser le plus tôt possible, car l'acquéreur peut demander à les consulter pour l'aider à prendre sa décision d'acheter ou non. Généralement, le notaire s'assure que tous ces contrôles figurent bien parmi les pièces à fournir à la signature de l'avant-contrat (compromis de vente).

VRAI

LES BAILLEURS NE DOIVENT PAS FOURNIR DE DIAGNOSTICS



FAUX Avec la loi Alur de 2014, l'information des locataires évolue et le bailleur doit présenter certains diagnostics. Cela concerne le Diagnostic de performance énergétique (DPE), le Constat de risque d'exposition au plomb (Crep), une copie de l'état d'amiante, et l'état des risques naturels, miniers et technologiques. Ces documents doivent être annexés au bail lors de sa signature ou de son renouvellement.

LE DPE RESTE UNE INFORMATION FACULTATIVE



FAUX Le DPE (diagnostic de performance énergétique) doit être communiqué dès la mise en vente du bien et son résultat doit par conséquent figurer sur l'annonce immobilière. Il convient de mentionner l'échelle de performance énergétique du logement (A à G) et d'afficher l'étiquette "énergie" s'il s'agit d'une publicité sur internet. Précisons que le DPE mesure la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommée ou dégagée par un logement.

FAUX

LES DIAGNOSTICS PEUVENT COMPROMETTRE UNE VENTE



VRAI S'il s'avère qu'un diagnostic fait défaut ou qu'il est erroné, et que l'acquéreur découvre que le logement est situé dans une zone à risques, il peut saisir le tribunal d'instance pour demander la diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente. Cela vaut pour le diagnostic sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques par exemple.

LES DIAGNOSTICS NE MESURENT PAS LES RISQUES NATURELS



FAUX L'État des risques naturels et technologiques (ERNT) concerne tout bâtiment situé dans une zone à risques naturels (inondations, glissements de terrain...) et technologiques (industries...), définie par arrêté préfectoral. Ce constat doit établir la liste des risques auxquels le bâtiment est exposé.

BIENTÔT UN NOUVEAU DIAGNOSTIC ?

Les diagnostics à effectuer avant une vente immobilière ou une mise en location concernent l'amiante, plomb, termites, installation électrique et gaz, risques naturels, DPE et assainissement. La loi de transition énergétique pourrait bien compléter cette liste, en élargissant le champ d'investigation au risque d'exposition au radon courant 2017. À suivre...

OÙ TROUVER VOTRE NOTAIRE EN SAVOIE ET HAUTE-SAVOIE

À vos actes ! est à votre disposition chez votre notaire et à la chambre interdépartementale des notaires de Savoie et de Haute-Savoie,
130 route du Vieran - Proméry - 74370 PRINGY - Tél. 04 50 27 24 56 - Fax 04 50 27 25 13
ci.73.74@notaires.fr

SAVOIE

AIGUEBELLE (73220)

Maitre Béatrice BANI

Grande Rue - BP 1
Tél. 04 79 36 21 33 - Fax 04 79 36 27 99

AIME (73210)

SCP Tristan BOULLE et Nicolas BOUVIER

644 route de la Fortune - BP 63
Tél. 04 79 09 72 32 - Fax 04 79 09 77 79

AIX LES BAINS (73100)

Maitre Daniel BRUNEL

139 rue du Casino - BP 334
Tél. 04 79 35 01 28 - Fax 04 79 61 39 27

Maitre Bertrand CHAPAT

177 boulevard Wilson
Tél. 04 79 34 36 06 - Fax 04 79 54 27 72

Mes Gilles GREFFIOZ, Jean-Louis TOUVET, Stéphanie DAL DOSSO et Valérie PICHON

6 rue des Prés Riants - BP 119
Tél. 04 79 35 02 54 - Fax 04 79 88 91 50

SCP Jean-Yves OLLIER, David BORDET et Isabelle BENAT

17 rue du Temple - BP 222
Tél. 04 79 35 01 33 - Fax 04 79 88 87 60

ALBENS (73410)

SCP Claude GIROUD, Philippe JULLIAND et Alexandre GIROUD

238 rue du 8 Mai 1945 - BP 17
Tél. 04 79 54 16 16 - Fax 04 79 54 13 74

ALBERTVILLE (73200)

SCP Christine DUNAND-ROUSSET et Cécile GASCA

5 rue du Président Coty
Tél. 04 79 31 17 00 - Fax 04 79 37 05 94

SCP Sophie LAVOREL et Raphaël GUILLAUD

14 rue Gambetta - BP 172
Tél. 04 79 32 00 55 - Fax 04 79 37 12 71

SCP Jean-Charles POINSIGNON et Pascal JAFFLIN

144 avenue du Général de Gaulle - BP 50
Tél. 04 79 10 00 65 - Fax 04 79 10 00 73

BEAUFORT (73270)

SCP Jean-Charles POINSIGNON et Pascal JAFFLIN

Immeuble Mirantin - Tél. 04 79 38 71 05

BOURG ST MAURICE (73700)

SCP Olivier FALCY, Armelle BECOT-FALCY et Sébastien VALENTINO

Résidence "le Coeur d'Or"
141 Rue Saint Jean - BP 26
Tél. 04 79 07 04 61 - Fax 04 79 07 17 38

CHALLES LES EAUX (73190)

SCP André GIRARD, Richard ETÉOCLE, Nicolas MAILLOCHON et Caroline ROISSARD

7 Chemin des Primevères
Tél. 04 79 72 86 20 - Fax 04 79 72 75 54

CHAMBERY (73000)

SCP Michel CAMOZ, Delphine COTTAREL et Muriel GACHET-PERRIN

"Le Méridien" - 1 place du Centenaire
Tél. 04 79 33 69 21 - Fax 04 79 85 35 72

SCP Christophe CASTILLON et Guillaume DEVRED

"Le Sauter" - 1 rue Sauter
Tél. 04 79 33 09 64 - Fax 04 79 85 88 47

SCP Michaël GRANGE

6 avenue du Général de Gaulle - BP 757
Tél. 04 79 33 11 09 - Fax 04 79 33 55 10

SCP Michel HORTEUR, Benoît MARIGOT et Marie-Ange BARTOLI-CREPIN

3 rue des Fleurs
Tél. 04 79 62 35 62 - Fax 04 79 69 59 90

SCP Bruno LAUDET, Philippe PACHOUD et Sébastien TENOUX

45 faubourg Reclus - BP 40654
Tél. 04 79 33 56 14 - Fax 04 79 33 86 56

SCP Frédéric LE MOING, Guillaume ASSIER et Jean-François BILLARD

60 Promenade Jean MONNET - BP 329
Tél. 04 79 33 53 18 - Fax 04 79 33 19 53

Maitre Hugues MARTINET

24 rue du Commandant Perceval
BP 20402
Tél. 04 79 96 00 07 - Fax 04 79 69 98 76

Maitre Jean-François MONGELLAZ

21 rue de Boigne - BP 638
Tél. 04 79 70 55 86 - Fax 04 79 85 24 46

CHAMOIX SUR GELON (73390)

Maitre Jean-François FLAVENS

21 rue des Quatre Sétives - BP 5
Tél. 04 79 36 40 26 - Fax 04 79 36 49 59

FLUMET (73590)

SCP Julien CERUTTI et Julie BRUNET DUNAND CERUTTI

Le bourg
Tél. 04 79 31 71 18 - Fax 04 79 89 09 28

FRONTENEX (73460)

SCP Myriam BOIRON-MONTOUX et Patrick BOUILLOUX

17 Rue de la Mairie
Tél. 04 79 31 43 54

GRESY SUR ISERE (73460)

SCP Myriam BOIRON-MONTOUX et Patrick BOUILLOUX

254 Grande Rue
Tél. 04 79 37 90 08 - Fax 04 79 37 95 54

LA CHAMBRE (73130)

Maitre Paul BLANC

Grande Rue - Le Val Buch - BP 13
Tél. 04 79 56 20 70 - Fax 04 79 56 26 39

LA MOTTE SERVOLEX (73290)

SCP Jérôme DELAVENAY et Muriel BLANC-RESAUD

140 rue du Fontanil
Tél. 04 79 25 40 27 - Fax 04 79 25 46 81

LA ROCHETTE (73110)

SCP Amélie FERON et Nicolas ENGEL

18 bis, avenue des Alpes - BP 31
Tél. 04 79 25 50 04 - Fax 04 79 65 63 17

LE BOURGET DU LAC (73370)

SCP Jérôme DELAVENAY et Muriel BLANC-RESAUD

46 place du Général Sevez
Tél. 04 79 25 40 27 - Fax 04 79 25 46 81

LE CHATELARD (73630)

SCP Claude GIROUD, Philippe JULLIAND et Alexandre GIROUD

Avenue Denis Therme
Tél. 04 79 54 81 05

LE PONT DE BEAUVOISIN (73330)

Maitre Philippe ROUHETTE

La Baronnie - Rue Jean Jaurès - BP 3
Tél. 04 76 37 05 57 - Fax 04 76 37 37 21

LES ECHELLES (73360)

SELARL Alain MAISONNIER

50 Rue Jean-Jacques Rousseau - BP 13
Tél. 04 79 36 60 33 - Fax 04 79 36 66 91

MODANE (73500)

SELARL Sébastien MAURETTE

35 route de Bardonnèche - CS 80065
Tél. 04 79 05 06 64 - Fax 04 79 05 24 76

MONTMELIAN (73800)

SCP André GIRARD, Richard ETÉOCLE, Nicolas MAILLOCHON et Caroline ROISSARD

541 avenue du Gresivaudan - RD 1006
Tél. 04 79 84 05 69 - Fax 04 79 65 20 17

MOUTIERS (73600)

SCP Gilles AUBRY-MARAI, Murielle RABEYROLLES, Simon ATTEY et Christian DELPIERRE

Galerie des Victoires
20 A. des Salines Royal-BP 32
Tél. 04 79 24 21 48 - Fax 04 79 24 05 52

SCP Jean-François LEFEVRE et Claudine LEFEVRE

111 Avenue Salines Royales - BP 59
Tél. 04 79 24 10 88 - Fax 04 79 24 46 96

NOVALAISE (73470)

SCP Philippe ARMAND et Emmanuel LIONNARD

Maison du Bief-Moulin - Tél. 04 79 28 99 13

RUFFIEUX (73310)

SCP Valérie LAFAY et Michel CAPITAN

RD 991 - Saumont - BP 40654
Tél. 04 79 54 27 01 - Fax 04 79 54 51 11

SALINS LES THERMES (73600)

SCP Charles-Henri DELAHAYE, Gilles SALEUR et Laurent DELANOE

294 avenue du Grand Champ - BP 21
Tél. 04 79 24 62 22 - Fax 04 79 24 48 76

ST BON TARENDAISE (73120)

SCP Jean-François BOUDET et Dominique PERALDI

Les Chalets Praz - Courchevel Le Praz
Tél. 04 79 08 39 90 - Fax 04 79 08 33 71

ST GENIX SUR GUIERS (73240)

SCP Philippe ARMAND et Emmanuel LIONNARD

15 Rue du Collège - BP 19
Tél. 04 76 31 60 24 - Fax 04 76 31 66 89

ST JEAN DE MAURIENNE (73300)

Maitre Karine BELLOT-GUYOT

54 Avenue Henri Falcoz - BP 95
Tél. 04 79 64 10 99 - Fax 04 79 64 44 24

Maitre Guy BANNAY - suppléant Notaire de l'Etude de Maitre Hélène CANTA

127 rue de la sous-préfecture - BP 121
Tél. 04 79 64 02 20 - Fax 04 79 64 36 16

ST MICHEL DE MAURIENNE (73140)

SCP Olivier HIRTH et Olivier NICOLETTA

18 avenue de la République - BP 26
Tél. 04 79 56 53 05 - Fax 04 79 56 00 49

ST PIERRE D'ALBIGNY (73250)

SELARL Céline BEAL-CONESA et Clémentine DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE

Les Confrères - BP 7
Tél. 04 79 28 50 32 - Fax 04 79 28 50 99

UGINE (73400)

SCP Julien CERUTTI et Julie BRUNET DUNAND CERUTTI

5 rue Félix Chautemps
Tél. 04 79 37 31 75 - Fax 04 79 89 09 28

VAL D'ISERE (73150)

SCP Ludovic ARNAUD et Laure CATHALA

Avenue Olympique, Médival
Tél. 04 79 00 63 63 - Fax 04 79 22 20 10

VALLOIRE (73450)

SCP Olivier HIRTH et Olivier NICOLETTA
Résidence le bon accueil
Tél. 04 79 83 06 60 - Fax 04 79 83 06 61

YENNE (73170)

SELARL Sophie JOSSERAND-GUILLEMET et Eric MARCZEWSKI
ZA les Fontanettes
Tél. 04 79 36 70 13 - Fax 04 79 36 78 20

HAUTE-SAOIE**ABONDANCE** (74360)

SELARL Bruno CHAUVET
Chef lieu
Tél. 04 50 73 02 21 - Fax 04 50 73 08 16

ALBY SUR CHERAN (74540)

SCP Claude GIROUD, Philippe JULLIAND et Alexandre GIROUD
6 place du Pont Neuf
Tél. 04 50 68 21 61 - Fax 04 50 68 22 43

ANNECY (74000)

SCP Franck AYMONIER et Nathalie AYMONIER-MERLIN
Le Royal - 5 rue Montaigne
Tél. 04 50 66 01 36 - Fax 04 50 23 67 81

SELARL Pierre André GIRARD, Noëlle CAREL-LAMARCA, Antoine MARQUET et Me Nathalie THEVENET
26 avenue Berthollet - BP 283
Tél. 04 50 51 41 58 - Fax 04 50 52 96 23

SCP Michel GOISSET, Didier MOERMAN, Denis GILIBERT et Alexandre LONCHAMPT
6 avenue des Barattes - BP 56
Tél. 04 50 51 28 35 - Fax 04 50 52 96 20

Maitre Alain KROELY
28 Avenue du Parmelan
Tél. 04 50 45 09 40 - Fax 04 50 45 80 53

SCP Jean-Marc NAZ, Bernard PACAUD, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE et Chloé LALLEMANT
1 rue Paul Cézanne - CS 80363
Tél. 04 50 33 55 00 - Fax 04 50 33 55 33

SCP Trivier TARPIN, Laurence GIRAUD, Laetitia GIRAUD, Romain BAVEREZ et Sigrid BAVEREZ
86 Avenue Gambetta - BP 262
Tél. 04 50 66 18 63 - Fax 04 50 09 29 01

SCP Pierre VOLLAND et Pascal FALLARA
20 Boulevard du Lycée - BP 367
Tél. 04 50 45 00 30 - Fax 04 50 52 92 52

ANNECY LE VIEUX (74940)

Maitre Pauline MALAPLATE
2 Square d'Albigny - BP 70108
Tél. 04 50 02 26 00 - Fax 04 50 66 49 35

ANNEMASSE (74100)

SCP Thierry ANDRIER, Eric MOYNE-PICARD, Nathalie ANDRIER et Mathieu BARRALIER
2 place du Clos Fleury - BP 186
Tél. 04 50 95 05 10 - Fax 04 50 87 08 16

SCP Evelyne BRON-FULGRAFF, Anne-Marie LASSERRE et François-Xavier ROCHETTE
Immeuble le Président - 3 rue du Faucigny BP 206
Tél. 04 50 95 05 55 - Fax 04 50 37 17 84

SCP Christian VERDONNET, Alexandra TISSOT-GREVAZ et Katia GAUTHIER
15 Avenue Emile Zola - CS 30078
Tél. 04 50 92 07 67 - Fax 04 50 87 17 09

BOEGE (74420)

SCP Charles DELERCE et Marie-Odile EUVRARD-BURDET
Route de la Vallée Verte
Tél. 04 50 39 11 96 - Fax 04 50 39 03 36

BONNEVILLE (74130)

SCP Philippe DELUERMOZ et Régine SUBLET
"Le Conti" - 300 quai du Parquet - BP 71
Tél. 04 50 97 01 27 - Fax 04 50 25 78 85

SCP Yves MARTIN et Monique PICOLLET-CAILLAT
220 Boulevard des Allobroges - BP 27
Tél. 04 50 97 20 65 - Fax 04 50 97 19 24

BONS EN CHABLAIS (74890)

SCP Jean-François GRILLAT et Marie-Laure DÉGERINE-GRILLAT
27 impasse de champs Gervais - BP 27
Tél. 04 50 36 30 77 - Fax 04 50 36 18 38

CHAMONIX MONT BLANC (74400)

Maitre Eric BARBIERI
82 rue Joseph Vallot - BP 31
Tél. 04 50 90 26 90 - Fax 04 50 90 00 56

SCP Thierry BRAND
165 Rue Dr Paccard - Les Alpes 3 - BP 80
Tél. 04 50 53 29 04 - Fax 04 50 53 24 90

CHATEL (74390)

SELARL Bruno CHAUVET
Le bourg
Tél. 04 50 73 02 21 - Fax 04 50 73 08 16

CLUSES (74300)

SCP Jean-Marie CABOURDIN, Sabine LEGER-JUSKOWIAK, Emmanuel CIAVOLELLA et Sébastien LUX
9 Avenue de la Libération - BP 134
Tél. 04 50 98 12 98 - Fax 04 50 96 31 76

SCP Anne PIGNARD-EXBRAYAT, Luc GUIVARC'H et Charlotte PERNAT-GROSSET-GRANGE
Immeuble "Le Clos séréna" - 13 av. de la Libération - BP 90030
Tél. 04 50 98 00 21 - Fax 04 50 98 65 85

CRAN GEVRIER (74960)

SCP Thierry TISSOT-DUPONT, Nicolas FOLLIN-ARBELET, Xavier BRUNET, Vincent MORATI, Audef MARTIN-BOUVIER et Florent BILLET
11 rue du Rond Point
Tél. 04 50 51 23 11 - Fax 04 50 51 64 50

CRUSEILLES (74350)

SCP Jean-Marie DUJON et Rodolphe MERLIN
Immeuble Renoir - 250 Grande-Rue
Tél. 04 50 44 10 05 - Fax 04 50 44 01 07

CUSY (74540)

SCP Claude GIROUD, Philippe JULLIAND et Alexandre GIROUD
La Pallud
Tél. 04 50 52 50 22 - Fax 04 50 52 53 53

DOUVAINE (74140)

SCP Dominique NAZ, Jean-Baptiste DELÉCLUSE et Anthony BIRRAUX
88 rue du Centre - BP 23
Tél. 04 50 94 00 10 - Fax 04 50 94 34 58

EVIAN LES BAINS (74500)

SCP Olivier BAUD et Bernadette NEUVECELLE
1 avenue Jean Léger - BP 52
Tél. 04 50 75 00 22 - Fax 04 50 75 46 12

SELARL Emilie FUMEX, Nathalie VAILLANT et Sébastien WEBER
1 place d'Allinges - CS 10056
Tél. 04 50 75 00 65 - Fax 04 50 75 46 06

FAVERGES-SEYTHENEX (74210)

Maitre Catherine BALLALOU-LEVANTI
20 place de l'Eglise - BP 46
Tél. 04 50 44 52 08 - Fax 04 50 32 42 36

FRANGY (74270)

SCP Philippe CHATAGNIER et Gilles de GRUTTOLA
685 rue du Grand Pont - BP 4
Tél. 04 50 44 74 03 - Fax 04 50 32 26 37

GAILLARD (74240)

Maitre Hervé PAILLET
4 Rue des Jardins
Tél. 04 50 31 38 64 - Fax 04 50 39 84 55

GROISY (74570)

Maitre Maxence BERTA
61 Route du Plot
Tél. 04 50 68 00 27 - Fax 04 50 68 01 71

LA ROCHE SUR FORON (74800)

SELARL Emmanuelle DEMAGNY et Geoffroy LASSALLETTE
4 rue de l'Hôpital
Tél. 04 50 03 32 77 - Fax 04 50 25 80 22

SCP Nathalie THEVENET-GROSPIRON Administrateur
54-82 avenue Charles De Gaulle
CS 90068
Tél. 04 50 03 20 19 - Fax 04 50 25 80 03

MEGEVE (74120)

SCP François SOCQUET et Gilles MAHON
1104 route Nationale
Tél. 04 50 58 71 22 - Fax 04 50 93 08 25

MORZINE (74110)

SCP Marc-François JACQUIER, Georges LAGRANGE, Gérard BODINIER, Clément JACQUIER, Gaël MUFFAT
Résidence Alp Aïrelles
Tél. 04 50 74 84 84 - Fax 04 50 74 85 25

PASSY (74190)

SELARL Nathalie BARBE-BOUSSION
585 avenue Saint Martin
Tél. 04 50 18 66 73 - Fax 04 50 34 00 87

PRINGY (74370)

SELARL Vincent ORTOLLAND
79 route de Frangy
Tél. 04 50 77 20 76

REIGNIER ESERY (74930)

SCP Roger ACHARD et François CONVERS
400 Grande Rue - BP 90022
Tél. 04 50 43 40 05 - Fax 04 50 95 75 17

RUMILLY (74150)

SCP Annie COURAULT et Alexis BONNAVENTURE
Immeuble Carré Rumilly
2 place de la Manufacture - BP 45
Tél. 04 50 01 10 02 - Fax 04 50 01 18 15

SCP Dominique SOCQUET et Victor MARINE
3 Chemin de Surmotz - BP 4
Tél. 04 50 01 00 13 - Fax 04 50 64 54 69

SALLANCHES (74700)

SCP Gérard CUVIT, Catherine JACQUIOT et Roch PETULLA
32 avenue de Genève - BP 105
Tél. 04 50 58 33 17 - Fax 04 50 58 18 37

SCP Alban ROLLET, Benoît GRANGE et Hervé PLANTEVIN
333 Rue Pellissier - BP 83
Tél. 04 50 58 00 11 - Fax 04 50 58 57 12

SAMOENS (74340)

SCP Jacques SIMOND, Stéphanie SIMOND-TISSOT et Alex TISSOT
45 Chemin des Bornes - "Le Bourg" - BP 3
Tél. 04 50 34 40 08 - Fax 04 50 34 94 61

ST GERVAIS LES BAINS (74170)

Maitre Hervé JAY
101 Avenue du Mont Paccard - BP 14
Tél. 04 50 47 76 46 - Fax 04 50 47 76 03

ST JEAN D'AULPS (74430)

SCP Marc-François JACQUIER, Georges LAGRANGE, Gérard BODINIER, Clément JACQUIER, Gaël MUFFAT
76 Alée du Plan d'Avoz
Tél. 04 50 74 84 84 - Fax 04 50 74 85 25

ST JEOIRE (74490)

SCP Danièle RAFFIN-RENAND et Myriam MORET
96 place Germain Sommeiller
Tél. 04 50 35 80 02 - Fax 04 50 36 98 85

ST JORIOZ (74410)

SELARL Xavier GUILLAUD-BATAILLE
22 route d'Annecy
Tél. 04 50 23 11 10 - Fax 04 50 23 11 47

ST JULIEN EN GENEVOIS (74160)

SCP Thierry GABARRE, Fabien BRUGO et Cathy AUGEROT-BESSON
3 avenue Napoléon III - BP 80392
Tél. 04 50 49 00 53 - Fax 04 50 49 27 00

SCP Vincent PISSARD, Jacques PISSARD, David BOREY et Ludovic BARTHELET
Le Coeur de Ville - 41 Grande Rue
BP 50389
Tél. 04 50 49 20 75 - Fax 04 50 49 15 71

TANINGES (74440)

Maitre Laurence DELOINCE
10 Grande Rue
Tél. 04 50 34 22 41 - Fax 04 50 34 80 63

THONES (74230)

SCP Jean DERUAZ et Patrick GOUTARD
Les 2 Torrents - 8 Avenue d'Annecy - BP 40
Tél. 04 50 02 90 72 - Fax 04 50 32 10 12

SCP Brigitte PERRILLAT-MERCEROT, Blaise ROSAY et Séverine GRAVIER
8 route de Champriand - BP 37
Tél. 04 50 02 11 55 - Fax 04 30 29 01 75

THONON LES BAINS (74200)

SELARL Nadia BALLARA-BOULET et Joëlle DELÉVAUX
Le Président - 1 bis Avenue des Tilleuls BP 58
Tél. 04 50 71 60 57 - Fax 04 50 26 38 13

SCP Bénédicte BERNARD-PRADIER et Jean PIGNARD
20 boulevard Corniche - CS 60085
Tél. 04 50 71 00 24 - Fax 04 50 26 38 09

SCP Yannick GARNIER et François MINGUET
8 Bis, avenue Général de Gaulle - CS 10226
Tél. 04 50 71 24 67 - Fax 04 50 71 95 33

Maitre Agnès HILLARD-MANZI
1 rue de l'Hôtel Dieu
Tél. 04 50 17 17 20 - Fax 04 50 26 52 04

VIUZ EN SALLAZ (74250)

SCP Danièle RAFFIN-RENAND et Myriam MORET
64 route de la Léchère
Tél. 04 50 36 80 02 - Fax 04 50 36 98 85

AUTRE DÉPARTEMENT**AOSTE** (38490)

SCP Philippe ARMAND et Emmanuel LIONNARD
Rue des Nouveaux
Tél. 04 76 31 60 60

**80 000 BIENS
À VENDRE**

Retrouvez l'intégralité
des annonces sur

immonot.com



SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES



AIX LES BAINS (73)

98 000 € SOIT 93 000 € + NÉGO 5 000 €

Ds immeuble années 60, T2 lumineux de 47m² se composant d'entrée, sde, wc, ch ouverte sur loggia, cuis indépendante et salon, cuis sur terrasse. L'appt nécessite une remise aux goûts du jour et des travaux de rénovation au niveau des sanitaires. Le bien est vendu av une cave et un garage fermé.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr



AIX LES BAINS (73)

645 000 € DONT 25 000 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

Proche des Thermes, villa de 1993 offrant très jolie vue: 5 chambres, cuisine aménagée équipée ouverte sur séjour salon en demi niveau. Chauffage central gaz, panneaux solaires thermiques, poêle bois et pellet. Terrain env 1400m². Piscine. Classe énergie : B. Réf 73015-245084

SCP GIRARD, ETÉOCLE, MAILLOCHON et ROISSARD
06 46 90 57 79
73015.montmelian@notaires.fr



BARBERAZ (73)

720 000 €

BAS DES CHARMETTES - A proximité immédiate du centre ville de CHAMBERY, belle maison d'architecte de 226m² habitables sur 3920m² de terrain clos, arboré et piscinable. Vu magnifique sur le massif de Belledonne.

SCP LE MOING, ASSIER et BILLARD
04 79 33 53 18
frederic.lemoing@notaires.fr



BESSANS (73)

285 000 € SOIT 275 000 € + NÉGO 10 000 €

Maison 19e siècle à rénover située au coeur de BESSANS. Très belle cour privée fermée av vue montagne. Possibilité d'agrandir la maison de façon importante au moment des travaux. Un projet a déjà été réalisé par un architecte. Séj cuis, salle de bains wc, couloir avec escalier. Garage. Grenier. A l'étage: 3 chambres, combles.

SCP HIRTH et NICOLETTA
04 79 56 53 05 ou 07 86 16 07 31
scp.hirth.nicoletta@notaires.fr

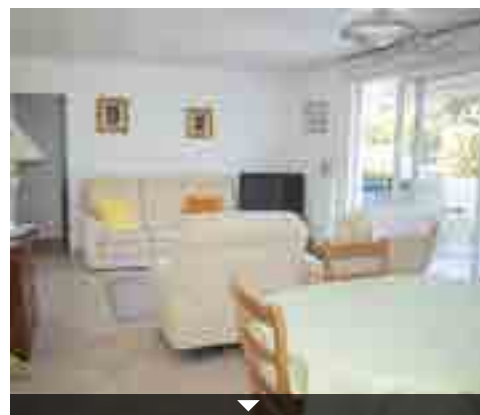


BRISON ST INNOCENT (73)

517 000 €

Maison individuelle de 1997 comprenant 2 niveaux d'habitation (135m² hab, env 155m² utiles) + sous sol complet. Très beau jardin arboré de 1972m² piscinable. Double vue lac.

SCP LE MOING, ASSIER et BILLARD
04 79 33 53 18
frederic.lemoing@notaires.fr



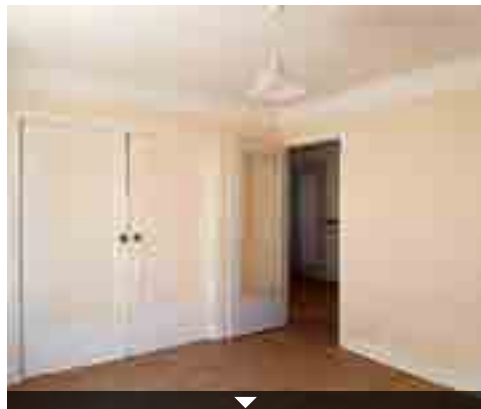
CHALLES LES EAUX (73)

369 000 €

Au dernier étage d'une copropriété récente de bon standing, vaste T5 de 142m², rénové en 2013 baigné de lumière et très agréable à vivre. Sal séjour 26m² sur terrasse 18m², cuis équipée haut de gamme, cellier buand, 4 ch dont suite parentale. Etage: dressing. Gd gge en ssol av accès direct à l'immeuble et parking privatif.

SCP CAMOZ, COTTAREL et GACHET-PERRIN
07 84 42 70 30
scp-camoz@notaires.fr

● La sélection des notaires ●

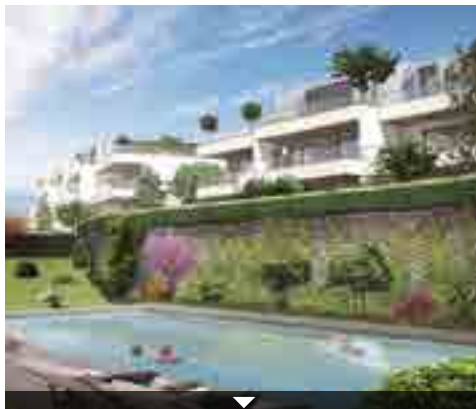


CHAMBERY (73)

150 000 € SOIT 145 000 € + NÉGO 5 000 €

LE PARADIS - Ensemble immo Le Paradis. Vaste T3 traversant au 3e étage sans asc: 2 ch, séj, cuis équipée indép, sdb et wc. Balcon et terrasse. Refait à neuf. Cuis neuve équipée. Pas de gge mais accès à la cour sécurisée de l'immeuble. Poss d'en faire location pour étudiants. Cave et grenier. Copropriété 925 € de charges annuelles. Classe énergie : E.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr



CHAMBERY (73)

172 000 €

COLLINE DES MONTS - Programme standing de 54 logements répartis en 3 résidences, vue Belledonne et Granier. Prestations haut de gamme, appartements du T2 au T5 avec terrasses ou jardins privatifs. Eligible PINEL. Livraison prévue 3e trimestre 2018. T2 de 46m² à partir de 172.000 Euros.

SCP LE MOING, ASSIER et BILLARD
04 79 33 53 18
frederic.lemoing@notaires.fr



CHAMBERY (73)

180 000 €

NICOLAS PARENT - Dans quartier calme mais vivant à proximité immédiate commerces, vaste appartement T4 traversant: double salon séjour, grande cuisine, 2 ch, sdb, toilettes séparées. Exposé sud ouest, grande pièce de vie lumineuse sur grand balcon. nombreux placards. Cave, local à vélos, accès à parking privé et garage.

SCP CAMOZ, COTTAREL et GACHET-PERRIN
07 84 42 70 30
scp-camoz@notaires.fr

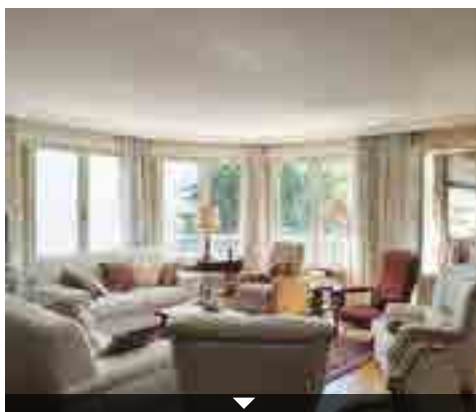


CHAMBERY (73)

290 000 €

CENTREVILLE - Dans résidence sécurisée et de bon standing, appartement 101 m² vaste et fonctionnel: dble salon séj 36m², cuisine équipée séparée, buand, 2 ch av chacune dress, sdb et toilettes av lave mains. Les pièces de vie s'ouvrent sur 2 grds balcons Est. Traversant, doté de prestations haut de gamme. Cave et garage.

SCP CAMOZ, COTTAREL et GACHET-PERRIN
07 84 42 70 30
scp-camoz@notaires.fr



CHAMBERY (73)

340 000 € SOIT 328 502 € + NÉGO 11 498 €

JEAN JAURES - A 2 pas de l'hyper centre, résidence années 70, bel apt 150m²: belle pce de vie env 50m², gde cuis indép av cellier attenant, 4 ch, 2 sde et wc séparé, gd balcon, véranda chauffée. L'apt a été bien entretenu mais nécessite une remise aux goûts du jour. Cave et grenier. Copropriété 291 € de charges annuelles. Classe énergie : D.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr



CHAMBERY (73)

344 000 €

CENTRE - 30mn Grenoble, 25mn Annecy. Prox immédiate centre ville, commodités, axes routiers. Loft 78m²: séjour 54m² baigné de lumière, dans résidence récente aux normes BBC et RT 2005, s'ouvre sur une terrasse 32m², vue dégagée sur les Belledonnes. Aménagé av goût, ce loft saura séduire le plus grand nombre. Double gge en ssol, av accès intérieur.

SCP CAMOZ, COTTAREL et GACHET-PERRIN
07 84 42 70 30
scp-camoz@notaires.fr



CHAMBERY (73)

450 000 € DONT 15 000 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

Villa T5 de 2001 sur terrain 800m², 2 chambres en rdc dont 1 avec sd'eau, cuisine équipée ouverte sur séjour. A l'étage: 2 pièces env 20 et 16m² avec coin kitchenette et sd'eau wc. Garage 35m². Chauffage électrique avec base au sol. Secteur calme. Classe énergie : E. Réf: 73015-250812

SCP GIRARD, ETÉOCLE, MAILLOCHON et ROISSARD
06 46 90 57 79
73015.montmelian@notaires.fr



CHANAZ (73)

280 000 € DONT 10 000 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

Maison avec une vue panoramique comprenant cuisine ouverte sur le séjour cathédral, salon, 3 chambres, salle de bains refaite à neuf. Garage, cave. Classe énergie : D.

SCP LAFAY et CAPITAN
04 79 54 27 01 ou 06 80 74 49 60
lafay-vinson.valerie@notaires.fr



CHATEAUFORT (73)

496 800 € SOIT 480 000 € + NÉGO 16 800 €

LE BOISSON - Ds écrin de verdure, 20mn centre Chambéry. Belle maison bois de plus de 240m² hab sur terrain 2800m². Idéale pour gde famille av 5 ch, suite parentale, 2 sdb et 3 wc, vaste pce de vie av cuis équipée et petit salon. Jacuzzi, terrasse ombragée. 2 gges, vaste buand pouvant être aménagée en T1 et cave. Classe énergie : B.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr

● La sélection des notaires ●



COGNIN (73)

750 000 € DONT 25 000 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

Superbe villa de 2009 offre une vue dégagée, construction originale: 5 chambres, studio indépendant, cuisine équipée ouverte sur salon. Terrasse sur piscine, terrain aménagé, abris jardin, garage triple. Chauffage par pompe à chaleur air eau. Cadre de vie agréable. Classe énergie : B. Réf 73015-245562

SCP GIRARD, ETÉOCLE, MAILLOCHON et ROISSARD
06 46 90 57 79

73015.montmelian@notaires.fr



CRUET (73)

490 000 € DONT 20 000 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

Cellier à usage d'habitation sur les hauteurs de CRUET, grandes pièces séjour et cuisine, 3 chambres. Terrasse, terrain en coteau arboré. Caves. Chauffage central. Vue dégagée sur la vallée et les montagnes. Emplacement de qualité, calme et bien exposé. Classe énergie : D. Réf 73015-250680

SCP GIRARD, ETÉOCLE, MAILLOCHON et ROISSARD
06 46 90 57 79

73015.montmelian@notaires.fr



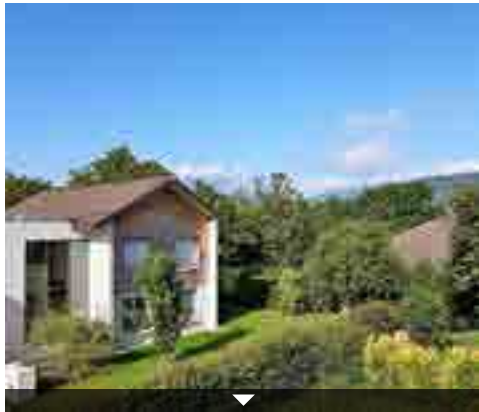
DRUMETTAZ CLARAFOND (73)

730 000 € DONT 25 000 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

Proche AIX LES BAINS. Villa récente sur terrain arboré de 1300m² avec piscine. Jolie pièce de vie ouverte et lumineuse, chambre en rez de chaussée avec salle d'eau, 4 chambres à l'étage, salle de bains aménagée. Chauffage central gaz. Garage double. Secteur calme. Classe énergie : B. Réf 73015-241370

SCP GIRARD, ETÉOCLE, MAILLOCHON et ROISSARD
06 46 90 57 79

73015.montmelian@notaires.fr



GRESY SUR AIX (73)

279 450 € SOIT 270 000 € + NÉGO 9 450 €

Dans jolie copropriété arborée, spacieux appartement 88m² avec terrasse 15m² plein sud: 3 ch, sdb, wc séparés, grande cuisine ouverte sur séjour et terrasse. L'appartement est en très bon état d'entretien, aucun travaux à prévoir. Vendu avec place de parking, possibilité acheter garage en plus. Copropriété 125 € de charges annuelles.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr

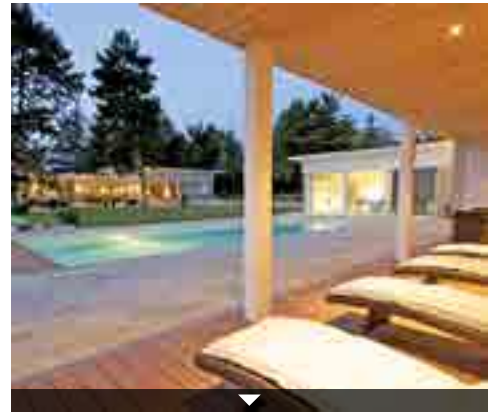


JACOB BELLECOMBETTE (73)

94 000 € SOIT 90 000 € + NÉGO 4 000 €

Idéal 1er achat ou investisseur! Appartement type 2 de 56m². Grande cuisine fermée, pièce de vie, ch, sd'eau et wc. Au 3e étage sur 4, cet appartement saura vous charmer par sa vue dégagée sur les montagnes. Travaux de confort à réaliser. Proche toutes commodités et stationnement facile. Cave et grenier. Copropriété de 41 lots, 1429 € de charges annuelles.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr

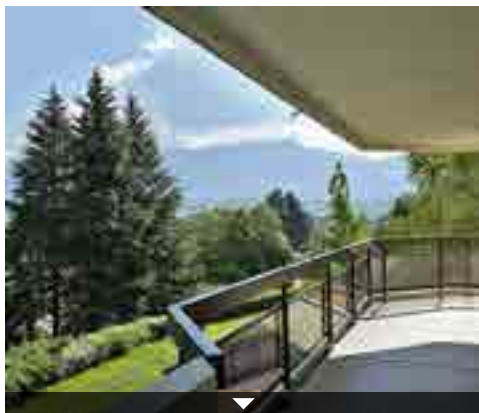


JACOB BELLECOMBETTE (73)

1 250 000 €

Propriété d'exception dans un écrin de verdure aux portes de CHAMBERY, 462m² hab et 3200m² de terrain. Prestations haut de gamme. Vue dominante et calme assuré.

SCP LE MOING, ASSIER et BILLARD
04 79 33 53 18
frederic.lemoing@notaires.fr



LA MOTTE SERVOLEX (73)

145 000 € SOIT 140 000 € + NÉGO 5 000 €

Exclusivité! Dans résidence recherchée, 4e étage avec ascenseur, vaste T2, belle luminosité: entrée placard, grande sdb, wc, chambre, bureau pouvant servir de ch, séjour et cuisine équipée avec loggia. Le grand balcon permettra de contempler les montagnes et d'apprécier le calme environnant. Vendu avec cave. Possibilité garage.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr

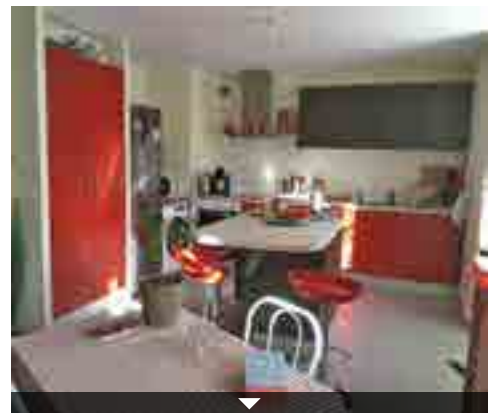


LAISSAUD (73)

280 000 € DONT 11 000 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

Entre PONTCHARRA et MONTMELIAN. Villa sur terrain arboré 1000m² comprenant rdc: chambre, sd'eau, wc, cuisine aménagée, séjour avec cheminée. À l'étage: 3 chambres, salle de bains et wc. Chauffage central au gaz de ville. Garage en sous sol. Proche commerces et écoles. Classe énergie : E. Réf 73015-243469

SCP GIRARD, ETÉOCLE, MAILLOCHON et ROISSARD
06 46 90 57 79
73015.montmelian@notaires.fr



MONTMELIAN (73)

173 000 € DONT 7 000 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

CENTRE - T3 duplex dans petit immeuble joliment rénové: cuisine ouverte sur séjour env 43m² exposé ouest, 2 ch, 2 salles d'eau. Chauffage individuel électrique en dalle. Cave, parking facile. Bien soumis au statut de la copropriété, 6 lots principaux, budget charges 500 Euros/an. Classe énergie : D. Réf 73015-250090

SCP GIRARD, ETÉOCLE, MAILLOCHON et ROISSARD
06 46 90 57 79
73015.montmelian@notaires.fr

● La sélection des notaires ●



RUFFIEUX (73)

294 000 €

Maison indépendante de 120m² habitables et 145m² utiles sur terrain aménagé de 2326 m² comprenant belle cuisine-séjour de 31 m² donnant sur terrasse, salon indépendant de 15m² ouvert sur vaste entrée, 3 chambres, dressing, salle de bain, 3 wc. Garage, dépendances, vue dégagée. Classe énergie : C. Réf 021/638

SCP LAFAY et CAPITAN
04 79 54 27 01 ou 06 80 74 49 60
lafay-vinson.valerie@notaires.fr



ST JEAN DE LA PORTE (73)

142 000 € SOIT 137 000 € + NÉGO 5 000 €

LES GRANGETTES - Joli petit village sur les hauteurs, cellier env 86m² mitoyen sur le coté. En rez-de-terrain: gge, belle cave voutée et 2 pcs aménageables. Au rdc surélevé: cuis équipée ouverte sur belle pce de vie de plus de 45m² chem, sdb et wc. A l'étage: 2 ch et bureau. Pas de terrain ni de jardin. Travaux de confort et de remise aux normes à prévoir.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr



ST PIERRE D'ALBIGNY (73)

155 250 € SOIT 150 000 € + NÉGO 5 250 €

Exclusivité! Au calme, à 1 mn centre et écoles, vaste et lumineux T4 idéal pour accueillir votre famille. Il se compose d'entrée, cuis équipée indép, bureau, belle pce de vie, 3 ch, sdb et wc. Loggia et petit balcon pourront accueillir vos déjeuners au soleil. Garage fermé et cave. Copropriété 1800 € de charges annuelles. Classe énergie : C.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr



ST PIERRE D'ALBIGNY (73)

170 775 € SOIT 165 000 € + NÉGO 5 775 €

LES GARNIERS - Maison de village rénovée (2006) env 84m², ssol semi-enterré 34m²: entrée, gge et buand. Au rdc surélevé: cuisine ouverte sur belle pièce de vie sur terrasse, wc. A l'étage: 2 ch, sdb, bureau et wc. Les combles de 30m² peuvent être aménagés. Le tt parfaitement entretenu, dans état neuf. Toiture neuve. Tout à l'égout.

SELARL BEAL-CONESA et DELAFONTAINE-BOVIER-LAPIERRE
06 38 41 23 68 ou 04 79 88 84 63
cecile.anastay.73024@notaires.fr

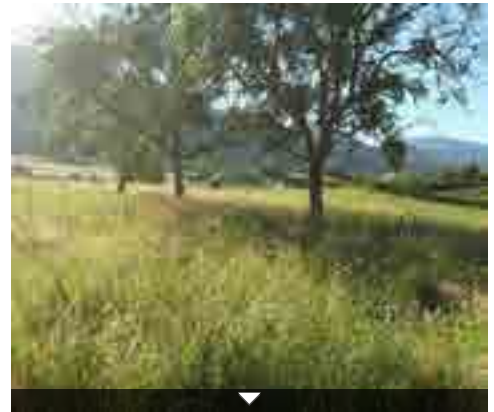


VALLOIRE (73)

140 000 € SOIT 132 000 € + NÉGO 8 000 €

Ce bel appt vient d'être rénové de 29,74m² dans petite copropriété à 2 pas des pistes. Il dispose d'une cuisine, ch, salle de bains, superbe balcon plein sud. Il est vendu av un local à ski + cave ainsi qu'une place de parking couvert. La résidence dispose d'une belle piscine. Charges annuelles de copro entre 1500 et 1800 Euros.

SCP HIRTH et NICOLETTA
04 79 56 53 05 ou 07 86 16 07 31
scp.hirth.nicoletta@notaires.fr



VIMINES (73)

156 300 € DONT 6 300 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

Dans un secteur très agréable, réalisez votre projet de construction de maison individuelle sur ce beau terrain. Prévoir assainissement individuel et raccordement réseaux. Réf 73015-245059

SCP GIRARD, ETÉOCLE, MAILLOCHON et ROISSARD
06 46 90 57 79
73015.montmelian@notaires.fr

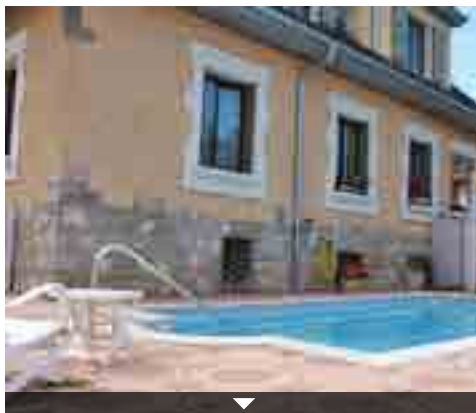


CHÂTEL (74)

525 000 €

Programme neuf dans secteur privilégié de la station, vue panoramique, ensoleillement optimal, départ et retour à ski depuis la résidence. Ensemble immo de 20 logts, chacun des appts dispose d'un beau volume, grde terrasse, minimum 2 places stationnement couvertes, grde cave et local à ski. Prix pour un T4. Classe énergie : DPE vierge. Réf 042/233

SELARL B. CHAUVET
04 50 73 02 21
sophie.marchand.74042@notaires.fr



THONON LES BAINS (74)

716 800 € DONT 16 800 € D'ÉMOLUMENTS DE NÉGO

Superbe maison en plein coeur de ville, prox tous commerces, écoles, transports. Propriété très bien entretenue, belles prestations, équipements de qualité. La maison dispose de 2 logts distincts, ssol complet, jardin av terrasse, cuis d'été, piscine chauffée. SH de l'ens des 2 logts 198m². Classe énergie en cours. Réf 042/285

SELARL B. CHAUVET
04 50 73 02 21
sophie.marchand.74042@notaires.fr

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





*Les «frais»
du notaire
sont petits
mais tellement
importants...*

TAXES

ÉTAT,
COLLECTIVITÉS
LOCALES
& DÉBOURS

9/10^{ème}

NOTAIRE

1/10^{ème}

