

VOTRE EXPERT IMMOBILIER ACHAT-VENTE-EXPERTISE

IMMO NOTAIRES

RENTRÉE IMMOBILIÈRE 2020

LES BONNES ÉTUDES
POUR VENDRE
OU ACHETER

APPARTEMENTS, MAISONS, TERRAINS

BIENVENUE POUR LA REMISE DES PRIX

PROCHAINES VACANCES

PARTONS EN RÉSIDENCE SECONDAIRE



Plus d'annonces
sur [immonot.com](https://www.immonot.com)

immo not

l'immobilier des notaires



Immobilier : c'est le moment de « rentrée » pour acheter !



Après des vacances méritées et appréciées, le moment est venu de faire votre rentrée. Un millésime 2020 où de nouveaux sujets viennent se glisser dans le cartable. On ne peut faire l'impasse sur la crise sanitaire qui nous impose des précautions pour lutter contre le virus. La nouvelle donne du monde d'après doit aussi vous inciter à concrétiser vos projets immobiliers. Si l'exercice ne semble pas des plus aisés, il se déroulera d'autant mieux que vous suivrez les conseils de votre notaire.

Sur des marchés tendus, comme celui de Bordeaux Métropole, le notaire peut vous accompagner pour trouver le bien correspondant à votre situation.

Lors de transactions avec plusieurs acquéreurs sur les rangs, le négocia-

teur notarial vous donnera des conseils pour valoriser votre profil aux yeux du vendeur, et obtenir le bien au bon prix.

Pour les produits offrant un vrai potentiel immobilier, l'étude notariale vous indique les ventes interactives en cours. Cela vous permet de faire une offre d'achat en ligne, à un prix de départ attractif selon un principe d'enchères, durant une période de 36 heures.

S'il s'agit de mettre la main sur un bien à l'échelle du département, les notaires s'appuient sur leur Groupement Notarial de Négociation du Sud-Ouest, leur donnant l'occasion de mettre en commun tous les produits proposés à la vente.

Dans le cas où vous venez vous installer en Gironde, les notaires vous accompagnent aussi pour négocier un bien éloigné. Grâce à la délégation de mandat, ils se rapprochent d'un confrère dans une autre région afin que l'opération achat/revente se déroule avec le plus de fluidité possible.

Comme le contexte des taux bas se poursuit, le financement immobilier peut s'envisager à des coûts de crédits intéressants. Certes, on ne peut faire abstraction des risques de chômage qui planent, mais la période doit être mise à profit pour se préparer à acheter dès que les conditions seront à nouveau réunies. Même en matière d'acquisition, l'anticipation vaut l'action !

Avec une rentrée placée sous le signe de l'immobilier, l'horizon se dégage car la pierre ouvre toujours des perspectives pour se loger et constituer un patrimoine ! Réussissez votre rentrée immobilière grâce à votre Maître préféré : le Notaire !

Me Mathieu MASSIE

Président de la Chambre des notaires de la Gironde

notariat services

groupe

Société éditrice :

NOTARIAT SERVICES

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

Siège social : 13 rue Bois Vert

19230 POMPADOUR

SA au capital de 143 448 €

Directeur de la publication

François-Xavier DUNY

Rédacteur en chef

Christophe RAFFAILLAC

Rédaction

N. DUNY - M-C MÉNOIRE

S. SWIKLINSKI

Graphisme

S. ZILLI

Maquette

A. BOUCHAUD

Publicité

Alix DUNY

aduny@immonot.com

Tél. 06 14 59 07 57

Petites annonces

Patricia NOGIER

pnogier@immonot.com

Tél. 05 55 73 80 33 - Fax 05 55 73 36 43

Diffusion

Marie-Laure REY - Tél. 05 55 73 80 58

Iconographie

Fotolia - Freepik (sauf mention autre)

Impression

FABRÈGUE

87500 ST YRIEIX-LA-PERCHE

Distribution

CIBLÉO - DPD - NOTARIAT SERVICES-

ML.REY - S.DUPUY

Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif.

ÉcoFolio : Notariat Services

encourage le recyclage des papiers.

En triant vos déchets, vous participez

à la préservation de l'environnement.

www.ecofolio.fr

Ne pas jeter sur la voie publique.

Ce magazine et le site immonot.com

sont certifiés qualité ISO 9001 par

l'AFAQ pour vous donner satisfaction.



FSC

MIXTE

Papier

FSC® C016758

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

Et si votre legs permettait plus de rencontres entre **aveugles** et **chiens guides** ?

Tom et Moby son chien guide.

EN 2020, IL RESTE BEAUCOUP À FAIRE!

Tous ensemble et dans toute la France, 10 écoles de chiens guides d'aveugles et notre fédération mettent tout en œuvre pour éduquer des chiens guides et les remettre gratuitement à des personnes aveugles ou malvoyantes.

Les legs consentis à notre Association rendent possible ces rencontres qui redonnent aux personnes handicapées visuelles mobilité et autonomie dans leur vie quotidienne.

Notre association est exonérée de droits de successions et utilise donc l'intégralité de votre legs pour sa mission.

Pour obtenir des renseignements sur le legs, demandez en toute confidentialité notre brochure gratuite avec le coupon ci-dessous ou contactez-nous **05 61 80 68 01** ou www.chiens-guides-grandsudouest.org



Tous unis dans la **Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles**.

Grâce à la **générosité du public** nous pouvons financer nos 5 missions :

- la formation des chiens guides,
- l'accompagnement des maîtres de chiens guides,
- le retour vers l'autonomie,
- la sensibilisation des publics,
- la formation des éducateurs.



ASSOCIATION CHIENS GUIDES GRAND SUD OUEST
DES CHIENS GUIDES POUR LES ENFANTS AVEUGLES

Partout en France nous agissons au plus près des personnes déficientes visuelles au quotidien.

© Chénouffe Chénouffe

DEMANDE DE DOCUMENTATION GRATUITE ET CONFIDENTIELLE

☐ **Oui**, je souhaite recevoir la brochure d'information sur les legs et les donations à l'Association Chiens Grand Sud Ouest - 44, rue Louis Plana 31500 Toulouse

☐ **Oui**, je souhaite être contacté(e) par téléphone.



☐ Mlle ☐ Mme ☐ M

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code postal : [][][][][] Ville :

N° :

Mes disponibilités

→ **Matin**

de h à h

→ **Après midi**

de h à h



N° 96 SEPTEMBRE 2020

SOMMAIRE

FLASH INFO 5

PAROLE DE NOTAIRE 7 et 13

SPÉCIAL RENTRÉE

Rentrée immobilière 2020,
suivez les bonnes ÉTUDES ! 8

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE 12

DOSSIER

Maisons, appartements, terrains :
bienvenue pour la remise des prix ! 14

IMMOBILIER

Crédit immobilier,
abattez vos atouts pour emprunter ! 20

CAS PRATIQUE

Prochaines vacances,
partons en résidence secondaire 22

VRAI/FAUX

L'isolation, la solution 100 % confort 24

MON PROJET

Le dépôt de garantie,
il scelle votre projet d'achat 27

LOGEMENT 28

TOIT & MOI 30

MON NOTAIRE M'A DIT

Servitudes,
au service de vos relations de voisinage 31

HABITAT 32

CHECK LIST 34

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Landes 35

Gironde 37

Dordogne 48



**Les annonces immobilières
de notaires partout à tout moment**



Le web
Toute l'offre
immobilière
des notaires



Le mobile
Applications
iPhone et Android



La tablette
Application
iPad



La vidéo
immonot.tv



Les réseaux sociaux
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **28 septembre 2020**

LES NOTAIRES DU SUD-OUEST À VOTRE SERVICE

Infos pratiques

GIRONDE

• Dans les études notariales

Pour prendre RDV, consultez l'annuaire des notaires sur www.chambre-gironde.notaires.fr

• Facebook

Pour ne rien manquer des actualités, événements, vidéos, temps forts... **venez-nous rejoindre sur notre page Facebook :**
www.facebook.com/ChambredesNotairesdeLaGironde

• Achat - Vente - Expertise :

consultez la liste des notaires dans ce magazine.
Les études ont des services de transactions immobilières répartis sur tout le département.
30 négociateurs sont à votre service.



[www.facebook.com/immobilier des notaires du Sud-ouest](https://www.facebook.com/immobilier-des-notaires-du-Sud-ouest)



Instagram : [immonotaires_sudouest](https://www.instagram.com/immonotaires_sudouest)

ACHETER, RÉNOVER, ENTREPRENDRE

Nouvel abattement de 100 000 €

Pour accélérer la transition énergétique des logements et soutenir les petites et moyennes entreprises, un projet de loi de finances rectificative pour 2020 encourage les donations.

Le 23 juillet, les députés ont en effet adopté une mesure créant un abattement applicable aux donations faites au profit d'un enfant, petit-enfant voire arrière-petit-enfant. Si le texte est définitivement adopté, tout don d'un montant de 100 000 €, utilisé pour financer sa résidence principale ou réaliser des travaux de rénovation énergétique dans celle-ci, sera exonéré de droits.

Applicable jusqu'au 30 juin 2021, cette mesure concernera chacun des parents de sorte qu'un enfant bénéficie d'une donation de 200 000 euros sans fiscalité. De plus, pour soutenir les petites entreprises mises à mal par la crise sanitaire, ce dispositif pourra également être utilisé pour aider un proche à créer ou développer sa PME.

Ce don financera l'investissement au capital d'une petite entreprise de moins de 50 salariés, en activité depuis moins



de 5 ans, n'ayant pas encore distribué de bénéfices et affichant un bilan inférieur à 10 M€. Sa direction doit être assurée par celui qui reçoit le don pendant une durée de 3 ans. Il peut s'agir d'une création d'entreprise. Enfin, la somme reçue par le donataire doit être utilisée dans les 3 mois après son versement.

Signalons que cet avantage fiscal se cumule avec l'abattement de 100 000 € pour les donations de parents à enfants et les 31 865 € sur les dons d'argent réservés aux enfants majeurs (dès lors que le donateur a moins de 80 ans).

Source : Projet de loi de finances rectificative pour 2020 (PLFR3) (texte initial n° 3074, AN 10/06/2020)

1,25 %

En juillet, le taux d'intérêt moyen des emprunts immobiliers s'est établi à 1,25 % contre 1,29 % au mois de juin. En effet, le deuxième trimestre a été caractérisé par des taux orientés à la hausse en raison de la montée des risques et des incertitudes au plan économique et financier. Mais les banques viennent de réviser leurs barèmes à la baisse afin de soutenir la demande de crédits immobiliers.

Source : www.lobservatoirecreditlogement.fr



C'est la hausse du prix médian des maisons proposées à la vente sur le site immonot.com au 2^e trimestre 2020 par rapport au trimestre précédent. Une valeur qui révèle que malgré le confinement, l'intérêt des Français pour l'immobilier ne s'est pas effrité !

Source : Indicateur immonot - 07/20

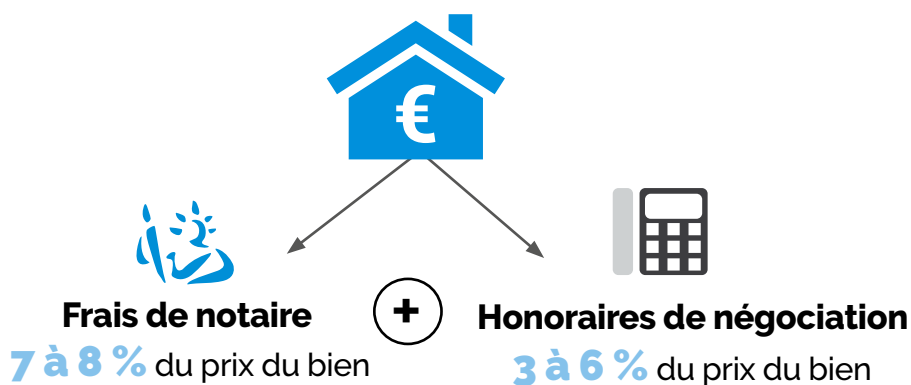
ACHAT IMMOBILIER

Votre prix tous frais compris

Au moment de réaliser l'acquisition de votre bien immobilier, pensez à demander l'addition détaillée. Ce qui vous permettra d'évaluer les frais de notaire et honoraires de négociation que vous pourrez éventuellement financer à l'aide de votre prêt bancaire.

Calcul des frais d'acquisition

Environ **10 %** du prix du bien



Droits de mutation

5,80 % du prix du bien dans tous les départements sauf Indre (36), Isère (38), Morbihan (56) et Mayotte (976) **5,09 %**



Rémunération du notaire

0,814 % + 405,41 €
pour les biens au-dessus de 60 000 €



Émoluments de formalités



Contribution de sécurité immobilière **0,10 %** du prix du bien

EXEMPLE : MONTANT
ESTIMATIF POUR
UN BIEN DE 150 000 €

- Frais de notaire :

$150\,000 \times 7\% = 10\,500\,€$

- Honoraires de négociation :

$150\,000 \times 4\% = 6\,000\,€$

- Contribution sécurité immobilière :

$150\,000 \times 0,1\% = 150\,€$

TOTAL : 16 650 €

La pratique notariale à l'épreuve des plateformes électroniques de réservation

Après de nombreuses semaines de confinement, les touristes vont se ruier sur les locations de courtes durées. Ces séjours, le temps d'un week-end plus ou moins long, sont dus à l'expansion des plateformes électroniques de réservation. Cela a contraint les pouvoirs publics à adopter de nouvelles règles. La dernière en date, la loi ELAN, durcit les conditions applicables à ces locations de courtes durées. Le notaire, spécialiste du droit immobilier, sera le premier concerné. Il sera sollicité tant au niveau de son devoir de conseil que dans la rédaction des actes de vente qu'il reçoit.



Qu'est-ce qu'une location meublée de tourisme ? :

L'alinéa 1^{er} de l'article L. 324-1-1 du Code de tourisme définit les meublés de tourisme comme « *des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois* ».

La qualification de meublé oblige :

- à ce que le logement soit pourvu de meubles, de lits, d'appareils de cuisson et de conservation des aliments ;
- à ce que l'accès au bien loué soit réservé uniquement au locataire. Exit donc les halls de réception, les services et équipements mis à la disposition des occupants ;
- à ce qu'un même locataire n'y séjourne pas plus de 90 jours d'affilée par an.

Quelle autorisation doit être obtenue par le propriétaire loueur en meublé ?

Le rôle du notaire sera ici de sécuriser le projet du propriétaire-bailleur en interrogeant tant les règles d'urbanisme que celles de la copropriété.

1°) **En matière d'urbanisme**, devront être effectuées les démarches suivantes :

- **Dépôt** auprès de la mairie, sauf à ce que le bien loué constitue la résidence principale du propriétaire-bailleur, de la **déclaration** prévue par l'article L 324-1-1, II nouveau du Code de tourisme à effectuer sur l'imprimé Cerfa n° 14004*3. L'absence de ce dépôt sera sanctionnée par une amende de 450 euros maximum.
- **Obtention**, mais uniquement dans certaines villes, d'une **autorisation préalable de changement d'usage** (CCH, art. L. 631-7), en cas de passage de l'habitation principale à une habitation meublée de courte durée. L'absence d'obtention de cette autorisation peut être sanctionnée d'une part par une amende de 50 000 euros par logement accompagnée d'une astreinte de 1 000 euros par mètre carré et par jour de retard jusqu'à régularisation, et d'autre part par une sanction pénale. L'article L 631-7 considérant même comme nuls les baux ainsi conclus en violation de cette obligation.
- **Télédéclaration** (article L. 324-1-1 III du Code de tourisme), dans les communes ayant décidé que le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation était soumis à autorisation préalable. Cette formalité est rendue obligatoire, que la location porte sur la résidence principale ou secondaire du loueur et entraîne l'attribution d'un numéro d'enregistrement devant figurer sur l'annonce de location publiée en ligne.

- Et enfin, pour les propriétaires-bailleurs qui loueraient en location meublée leur résidence principale, et l'ayant déclarée comme indiqué ci-dessus, la loi ELAN les oblige à ne pas louer leur bien plus de 120 jours par an. L'absence de numéro d'enregistrement expose le propriétaire à une amende de 5 000 euros et la location pour une durée supérieure à 120 jours à une amende de 10 000 euros. Le Code de tourisme prévoit également des sanctions à l'encontre des plateformes de réservation pour le cas où elles ne procéderaient pas à un comptage du nombre de jours de location.

2°) **En matière de copropriété**, il conviendra que le notaire vérifie si le règlement de copropriété comporte ou non une **clause d'habitation dite bourgeoise**, cette clause étant compatible avec une location en meublé longue durée (location étudiante), mais contraire à la location en meublé courte durée. La jurisprudence, de plus en plus abondante, va régulièrement dans le sens des copropriétaires souhaitant interdire cette activité. **Désormais, les locations de meublés de tourisme demeurent illicites tant en présence d'une clause d'habitation bourgeoise exclusive que d'un usage mixte habitation/professionnel.** Pour y remédier, le propriétaire-bailleur devra solliciter la modification du règlement de copropriété afin que l'usage de l'immeuble soit à usage commercial ou bien autorise expressément ce type de locations.

Technique sociétaire et location en meublé, une bonne idée. Mais sous quelle forme ?

À la question, est-il opportun de constituer une société pour acquérir un immeuble destiné à la location, la réponse est positive. Néanmoins, pas n'importe laquelle et les enjeux sont immenses. Là encore, le rôle du notaire sera primordial.

- La SCI est à proscrire, puisque son objet obligatoirement civil s'oppose à l'exercice d'une activité commerciale. Si la SCI se livrait à cette activité, elle serait fiscalement considérée comme ayant un objet commercial, et perdrait ainsi sa transparence fiscale et donc redevable de l'impôt sur les sociétés.
- La SARL de famille présente l'intérêt tant civil de limiter la responsabilité des associés que fiscal puisque celle-ci pourra opter pour le régime de l'impôt sur le revenu. Sans compter le fait qu'en cas de cession de l'immeuble loué, la plus-value sera soumise au régime des plus-values immobilières et non à celui des plus-values professionnelles.

Il est donc recommandé d'être vigilant quant au projet envisagé par un loueur en meublé courte durée, afin de lui garantir l'exploitation pérenne de son bien.

Rentrée immobilière 2020

Suivez les bonnes ÉTUDES !



Un projet immobilier nécessite de maîtriser pas mal de sujets ! Estimation, budgétisation, négociation... autant de domaines où les conseils d'un bon maître permettront de réaliser un beau parcours pour vendre ou acheter un bien en cette période de rentrée. Il ne reste plus qu'à se diriger vers les bonnes études de notaires :)

Par Christophe Raffailac

Avec un trimestre quelque peu sacrifié en raison de la crise sanitaire, la rentrée de septembre nous promet un beau programme. Pour répondre à toutes les sollicitations des candidats acquéreurs ou vendeurs, les notaires du Groupement Notarial de Négociation du Sud-Ouest ont mis à profit ces derniers jours pour peaufiner l'accueil de la clientèle. Il faut dire qu'en raison de l'actualité, les questions en matière de transaction immobilière ne manquent pas ! Avec l'engouement pour les biens disposant d'un extérieur, l'intérêt marqué des jeunes pour l'immobilier ou encore les aléas de financement suite au confinement, beaucoup attachent une importance toute particulière à la parole du maître.

Une voix que nous vous proposons d'écouter et de suivre au travers des témoignages de deux négociateurs immobiliers qui exercent dans des études notariales :

- Sèverine Yaigre, négociatrice au sein de la société YAIGRE NOTAIRES ASSOCIES à Bordeaux ;
- Laurent Keiflin, négociateur au sein de la SCP LOURAU, FONTANILLE, et ENAULT à Mérignac.

Ils mettent à profit cette rentrée pour aborder des sujets auxquels il faut se préparer.

Des cas pratiques qu'ils nous proposent de résoudre ensemble, comme d'acheter un bien à sa juste valeur dans un marché très porteur ; ou encore sur la façon de présenter sa maison pour qu'elle séduise un maximum d'acquéreurs, même en dehors de Bordeaux et de sa métropole.

Et enfin, comment allons-nous valoriser au mieux notre projet d'acquisition afin de convaincre le banquier de nous prêter ?

Découvrons les derniers enseignements tirés du Covid, qu'il convient de suivre pour réussir.

Marché bordelais

L'immobilier au prix de détails

Parole d'expert

Séverine YAIGRE

NÉGOCIATRICE

**AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ YAIGRE NOTAIRES ASSOCIÉS
À BORDEAUX**

En quoi la crise Covid a-t-elle impacté le marché bordelais ?

Pendant le confinement, le marché immobilier a connu une activité en dents de scie avec des sous-seing privés annulés et des ventes retardées. Depuis le déconfinement, les demandes des acquéreurs se sont multipliées. Il semble que cette période ait été propice à la réflexion des clients, avec pour corollaire un meilleur ciblage de leurs critères de recherche. Pour d'autres personnes, cette crise sanitaire a donné une impulsion déterminante dans le désir d'acheter. Plus motivés que jamais à la fin de cette période, ils ont pu confirmer leur projet en mettant tout en œuvre pour atteindre leur objectif. Ainsi, le marché immobilier bordelais se caractérise par sa belle dynamique et une bonne santé retrouvée.

Quels effets avez-vous constatés au niveau des appartements avec balcons ou terrasses ?

Les biens offrant un espace extérieur avec terrasse, balcon, cour... ont fait l'objet d'une forte demande dès la fin de la période de confinement. Preuve de cette nouvelle tendance, la vente d'un appartement avec deux grands balcons que notre étude a signée dans les premiers jours du déconfinement ! Les acquéreurs semblent avoir pris conscience de la nécessité de s'aérer !

Quels éléments prenez-vous en compte pour définir la valeur d'un bien ?

Voilà une question qui revêt toute son importance dans un marché bordelais qualifié de « tendu ». Pour commencer, nous procédons à la visite détaillée du bien ! Sur place, nous demandons au propriétaire de fournir différents documents comme les plans, le montant de la taxe foncière, les charges de copropriété, les baux, les diagnostics techniques, le titre de propriété... En effet, ces éléments sont indispensables pour valoriser le bien. Ensuite, nous prenons en compte la superficie, l'environnement (proximité des commerces, transports, école-collège-lycée...), la vétusté du lieu, l'état de la toiture, l'orientation du bien, les éléments valorisants (prestations anciennes, les matériaux utilisés pour la construction) ou dévalorisants (travaux à prévoir, distribution des pièces...). Les prestations extérieures, comme les emplacements de parking, garage, piscine, dépendances constituent aussi des critères essentiels à prendre en compte lors d'une estimation.



Pourquoi les vendeurs ont-ils intérêt à faire estimer leur bien par un notaire ?

En tant que professionnel de l'immobilier, le notaire maîtrise parfaitement les dernières tendances du marché immobilier. En effet, à chaque fois qu'une vente se signe dans son étude, il envoie les principales caractéristiques liées à sa localisation, son mesurage, sa composition, son prix... à la base de données « PERVAL ». Ce fichier centralise les informations de toutes les transactions réalisées en province. En région Île-de-France, il s'agit du fichier « BIEN ». Toutes ces missions relatives à la négociation immobilière et à la valorisation des biens immobiliers s'exercent avec le plus grand devoir d'impartialité, compte tenu du statut d'Officier public et ministériel du notaire. Par ailleurs, le notaire apporte toute son expertise juridique dans le cadre du droit de l'urbanisme, de la copropriété, de la famille, de la fiscalité... autant de domaines qui peuvent avoir une incidence sur la valeur d'un bien immobilier.

Pouvez-vous nous faire part d'une anecdote suite à une vente récente ?

À la fin du confinement, un couple a contacté notre étude au sujet d'une belle maison à vendre au sud de l'agglomération bordelaise. Originaire de Lille et ne pouvant se déplacer, il a demandé à effectuer une visite virtuelle. Les photos et le descriptif du bien ont suffi à déclencher « le coup de cœur ». Après réflexion, les personnes se sont arrangées pour venir sur les lieux à l'heure du rendez-vous. Après 2 h 30 de visite, ils ont fait une offre au prix du mandat !

Achat immobilier avec son notaire

Le compte est bon !

Parole d'expert

Laurent KEIFLIN

NÉGOCIATEUR

**AU SEIN DE LA SCP LOURAU, FONTANILLE, ET ENAULT
À MÉRIGNAC**

Que préconisez-vous pour obtenir son prêt immobilier dans ce contexte post Covid ?

Au préalable, je conseille de discuter avec son banquier afin de valider l'enveloppe à consacrer à une acquisition. Il sera le plus qualifié pour évaluer la durée du crédit, la capacité de remboursement, l'apport à consacrer à cet achat. Cela évite de perdre du temps avec des biens hors budget ou de se positionner sur un achat qui n'aboutira pas faute de financement. Si des acquéreurs se retrouvent en « concurrence » pour acheter un même bien, chose qui arrive actuellement, le vendeur sera plus attentif au dossier dont la capacité de financement a été validée par la banque. Rappelons la recommandation du HCSF (haut conseil de stabilité financière) remontant à décembre 2019. La durée du prêt ne doit plus excéder 25 ans ; ce qui exclut les ménages aux revenus modestes et jeunes couples qui empruntaient sur une période plus longue pour obtenir un endettement acceptable. De plus, le taux d'endettement se limite à 33 % ; cela pénalise les ménages aux revenus confortables dont le reste à vivre permettait d'aller au-delà de ce ratio.

Faut-il craindre l'augmentation des taux ?

Historiquement bas il y a quelques mois, les taux restent très attractifs pour le moment, avec une augmentation moyenne de 0,2 %. Dans une vente récente, j'ai constaté un crédit accepté au taux de 0,78 % hors assurance. Ce n'est certainement pas une exception. Preuve de ces conditions d'emprunt toujours intéressantes, le taux moyen s'établit à 1,25 % en juillet selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA contre 1,29 % en juin.

Ces taux bas sont-ils une aubaine pour autant ?

Avec des taux bas, les acquéreurs peuvent acheter des logements plus grands car le crédit ne « coûte » pas cher. La part de la mensualité non utilisée dans le crédit est alors mise à profit pour acheter un bien plus grand, souvent plus cher. Par voie de conséquence, cela peut engendrer une hausse des prix de l'immobilier et un endettement soutenu des ménages qui vont au maximum de leur capacité d'emprunt. Les vendeurs ont utilisé « cette part du crédit » à leur profit, et contribuent à faire gonfler le prix de vente. Si les conditions d'accès au crédit se durcissaient et les taux remontaient, le marché se régulerait de lui-même avec une durée de mise en vente plus longue et des prix qui finiraient par baisser... ou des acquéreurs qui réduiraient la surface à acquérir !

Qu'avez-vous observé sur les prix depuis le Covid ?

Il est un peu tôt pour tirer des conclusions sur les prix des biens. Avec cette crise sanitaire, le confinement a fait son



œuvre et des locataires d'appartements en ville envisagent de devenir propriétaires de maisons avec jardin. Par exemple, une maison de 100 m² avec extérieur, située en dehors de Bordeaux, a vu de nombreux primo accédants se manifester. Le bien s'est rapidement vendu à son prix de présentation, sans négociation. Pour autant, le confinement ne fait pas tout ! Une maison identique, située dans la même rue à 2 numéros près, n'a pas trouvé preneur car elle se vendait 30 000 € plus cher. Cependant, bon nombre de mes collègues négociateurs constatent que des maisons en vente depuis bien longtemps se sont négociées à la sortie du confinement. Est-ce un effet Covid ou simplement une conséquence du rattrapage des prix ? Trop cher hier, au prix aujourd'hui !

Pourquoi faut-il faire appel au notaire pour acheter ?

En tant que professionnel de l'immobilier, le notaire sait accompagner ses clients sur les aspects juridiques des acquisitions immobilières. Sa véritable force consiste à associer ses compétences avec celles du négociateur. Présent sur le terrain, ce dernier connaît les biens, apprécie la qualité de leur environnement et analyse les points forts et les faiblesses des logements visités. Pour un acquéreur, il est rassurant de savoir qu'il paye son logement à son juste prix ! La transaction doit être équilibrée pour les deux parties : vendeur et acquéreur. Malheureusement, sur des marchés « vendeurs », avec une forte demande, ce n'est pas toujours le cas.

Avez-vous un exemple d'acquisition post Covid ?

Par exemple à Mérignac, une maison T5 de 80 m² sur 2 niveaux, avec de très petites chambres à l'étage, un séjour de 21 m² et des traces de ponts thermiques, le tout pour des prestations basiques, se vend 395 000 €. En 2019, le prix médian des maisons de 110 m² atteignait 390 000 € dans le secteur. Face à cette tension immobilière, il importe de consulter son notaire lors d'une acquisition pour acheter au bon prix !



Des biens au prix du marché

Des conseils immobiliers

Un fichier immobilier commun

Des ventes interactives

La connaissance du marché

Des compétences juridiques

Un interlocuteur unique

Les bons plans de la rentrée !

*De belles rencontres
immobilières chez votre notaire*



3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

Droit d'usage et d'habitation Une bonne alternative ?

La réserve du droit d'usage et d'habitation est moins connue et moins utilisée que la réserve d'usufruit. Elle peut avoir son intérêt dans certains cas. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous éclaire sur le sujet.

Plus
d'INFOS



Abonnez-vous à la newsletter « Questions à mon notaire » sur le site immonot et recevez tous les mois les conseils de Stéphanie Swiklinski en vidéo ou contactez directement votre notaire.

1 Comment distinguer un droit d'usage et d'habitation d'un usufruit ?

Quand vous êtes propriétaire d'un immeuble, vous pouvez céder, transmettre par donation ou succession ou vendre l'usufruit de ce bien. Vous avez également la possibilité (la plus fréquente) de vendre ou de donner la nue-propriété, en vous réservant l'usufruit. Il s'agit dans ce cas de droits réels démembres : usufruit/ nue-propriété. Vous pouvez aussi de manière plus restreinte céder un droit personnel appelé droit d'usage ou d'habitation. Seul le titulaire de ce droit, les membres de sa famille proche (enfants, conjoint) ou des tiers explicitement mentionnés dans l'acte notarié pourront alors utiliser le logement. Ce droit est donc strictement personnel. Il ne peut être cédé, donné ou hypothéqué, contrairement à l'usufruit qui peut quant à lui se vendre, se transmettre à titre gratuit voire se donner en garantie avec la prise d'une hypothèque.

du Code civil qui répartit les réparations et l'entretien du bien entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, la charge des réparations sera librement établie par les parties lors de la rédaction de l'acte notarié établissant le droit d'usage et d'habitation. Ce droit d'usage et d'habitation doit d'ailleurs être publié au service de la publicité foncière.

3 En quoi le droit d'usage et d'habitation peut-il être avantageux ?

Il peut effectivement avoir un intérêt fiscal. En effet, pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit (donation ou succession) ou à titre onéreux (vente), le droit d'usage et d'habitation est assimilé à un usufruit. De ce fait, on utilise pour son évaluation le barème administratif qui prend en compte l'âge de l'usufruitier, conformément à l'article 669 du Code civil. Ce droit d'usage et d'habitation sera donc calculé de la même manière ; mais étant plus restreint, il ne sera évalué qu'à 60 % de la valeur de l'usufruit viager.

Par ailleurs, d'un point de vue civil, alors qu'une vente à un enfant avec une réserve d'usufruit pourra être assimilée à une donation déguisée (sauf si les autres enfants sont d'accord), ce ne sera pas le cas avec une réserve du droit d'usage et d'habitation. Cette présomption ne concerne que la conservation de l'usufruit. L'enfant devra alors payer les droits de succession au décès de l'usufruitier (article 751 du Code civil) ; ce qui ne sera pas le cas avec une transmission du simple droit d'usage et d'habitation. Selon les cas, cela peut présenter un intérêt.

2 En quoi consiste le droit d'usage et d'habitation ?

Ce droit permet à son titulaire (l'usager) de se servir d'un bien appartenant à une autre personne, en l'habitant personnellement par exemple. Il peut aussi en percevoir les fruits (les revenus), mais uniquement à hauteur de ses besoins et de ceux de sa famille. Ce droit est en conséquence plus restreint qu'un usufruit. Le propriétaire du bien va concéder ce droit en considération de la personne. L'usager devra alors se comporter comme s'il s'agissait de son propre immeuble. Contrairement à l'article 605

La vente de plus de 5 logements loués **Loi « Aurillac »**

La loi « Aurillac » du 13 juin 2006 assure la protection des locataires à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel. Ils peuvent se porter acquéreurs par priorité en cas de vente d'un immeuble entier (« vente en bloc »). Depuis la loi ALUR, en cas de vente dans sa totalité et en une seule fois d'un tel immeuble composé de plus de 5 logements, soit l'acquéreur s'engage à proroger les baux en cours pour 6 ans à compter de la signature de la vente, soit le vendeur purge un droit de préemption auxdits locataires.

Comment ce droit de priorité a-t-il vocation à s'appliquer ?

Ce droit s'exerce dans le cas où le bailleur vend « occupé », en conservant le locataire dans les lieux et sous les conditions cumulatives suivantes :

- l'immeuble doit être vendu en son entier. Ce droit de préemption s'appliquera que le vendeur soit une personne physique ou une personne morale, une personne publique ou une personne privée ;
- l'immeuble doit être « à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ». Sont exclus les locaux à usage mixte commercial et d'habitation et les locaux dans lesquels est exercée toute « profession qui ne puisse à aucun moment revêtir un caractère commercial » ;
- l'immeuble vendu devra comporter plus de cinq logements. Ce chiffre se réfère au nombre de logements compris dans l'immeuble et non à la quantité de logements loués. Les locaux vacants qui ne méritent pas la qualification de « logements » et les logements ne remplissant pas les caractéristiques de décence ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

À quelles conditions peut-on échapper à l'exercice de ce droit de préemption ?

Cette législation n'a pas vocation à s'appliquer :

- si la vente porte sur un immeuble de moins de six logements ;
- si l'acquéreur de l'immeuble est un parent ou allié jusqu'au 4^e degré du propriétaire, un organisme HLM ou une société mixte sous conditions ;
- si le droit de préemption urbain (ou ZAD et périmètres provisoires) est exercé ;
- si l'acquéreur de l'immeuble s'engage à proroger les baux à usage d'habitation en cours pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, ce qui entraînera un report du terme. Cet acte de vente « contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail ». Le point de départ de cette prorogation sera la date de l'acte de vente. Le terme sera identique pour tous les baux en cours. Cette obligation présente un caractère personnel. Si le locataire quitte ultérieurement les lieux, le locataire qui lui succédera ne pourra pas se prévaloir de cet engagement qui deviendra caduc. Cette promesse a aussi un caractère unilatéral car il n'est précisé à aucun moment que cet engagement doit être accepté par les locataires.

Quelles sont les conséquences de la prorogation des baux ?

Il sera prudent de consulter votre notaire afin qu'il puisse vous conseiller et vous indiquer quelles sont les conséquences du report de terme des baux en cours. En effet, à compter de la signature de l'acte comprenant cet engagement, l'acquéreur devenu bailleur s'interdira pendant un délai de 6 ans d'exercer l'un des droits de reprise prévus par la loi du 1^{er} septembre 1948. Il pourra éventuellement se prévaloir pendant ce délai



des diverses causes de déchéance du droit au maintien dans les lieux. La notification d'engagement de prolongation de la durée des baux par l'acquéreur devra proposer la signature d'un avenant et devra indiquer de façon explicite qu'à défaut de réponse, le locataire sera réputé avoir refusé la prolongation du bail. Le rôle du notaire ayant ainsi toute son importance en proposant à l'acquéreur un modèle de notification afin d'éviter toute imprécision. À défaut de promesse de prorogation prise par l'acquéreur, le droit de priorité des locataires doit être mis en œuvre sous peine de la nullité de la vente de l'entier immeuble.

Comment purger le droit de préemption offert au locataire ?

La notification de purge de ce droit doit être faite à chaque locataire titulaire d'un bail d'habitation ou mixte d'habitation et professionnel par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de colocation, ou de locataire marié ou pacsé, chacun devra être destinataire d'une notification individuelle et séparée. Cette dernière devra comprendre :

- la reproduction des termes de l'article 10-1, I, A de la loi du 31 décembre 1975, ceci « à peine de nullité » ;
- l'indication du prix et des conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois et l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe ;
- un projet de règlement de copropriété ;
- les résultats d'un diagnostic technique.

Quels sont les effets de la purge de ce droit ?

La notification vaut offre de vente uniquement pour le logement occupé par le locataire. Elle est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire peut soit décliner l'offre, soit l'accepter. Dans ce dernier cas, il dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de 2 mois pour la réalisation de l'acte de vente. Dans le cas où il souhaiterait recourir à un prêt, le délai de réalisation est porté à 4 mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

En cas de préemption par l'un des locataires, le vendeur aura la qualité de diviseur de l'immeuble et ce dernier sera de plein droit placé sous le régime de la copropriété. Il sera donc prudent de conditionner la promesse de vente par l'absence de préemption des locataires, afin qu'en cas d'exercice dudit droit, l'acquéreur puisse ne plus être tenu d'acquiescer les lots restants. En conséquence, et compte tenu des effets de l'engagement pris par l'acquéreur de proroger les baux ou, à défaut, de la purge du droit de préemption par le vendeur, le conseil préalable de votre notaire sera précieux.

Maître Audrey VIVIAN

Notaire à Saint-Emilion au sein de la SARL François COUTANT,
Elisabeth SEYNHAEVE et Franck LACAPE



Maisons, appartements, terrains

Bienvenue pour la remise des prix !

Rarement un événement n'a attiré autant de public que la scène immobilière ! Malgré la crise sanitaire, les acquéreurs jouent habilement des coudes pour acheter. Dans ce marché plutôt convoité, découvrons le prix du ticket d'entrée pour disposer d'une maison, d'un terrain ou d'un appartement.

par Christophe Raffailac



PRIX DU BIEN COUP DE CŒUR

LA MAISON AVEC TERRAIN

Le confinement reste une expérience inédite qui s'est traduite par une forte envie de se mettre au vert pour bien des Français. Depuis, ce n'est pas surprenant que les maisons avec terrain constituent le logement idéal pour de nombreux ménages. Dans ces conditions, découvrons tous les prix de référence dans ce marché de plus en plus convoité de la maison individuelle.

Les clés du succès ? Pour bien comprendre tout l'intérêt de la maison, il convient de faire un rapide tour du propriétaire pour constater ses nombreux avantages. À commencer par l'espace qu'elle offre par rapport à un appartement avec, généralement, sa vaste pièce à vivre et ses 3 chambres. Son autre atout repose aussi sur son potentiel en termes d'évolution. Une extension lui permet de gagner en espace de vie et en caractère. Enfin, son jardin ouvre plein de perspectives pour disposer d'un cadre superbement végétalisé et agréablement aménagé pour se baigner par exemple. Les terrasses, pergolas, piscines ou spa en témoignent.

Le budget à consacrer ? En Gironde, les maisons affichent un prix médian de 265 000 € à l'échelle du département. Des disparités importantes se ressentent selon que l'on se trouve dans la métropole bordelaise, sur la côte littorale ou plus à l'est, sur une ligne allant de Libourne à Langon.

S'il faut un budget médian de 370 000 € pour acheter sur le Bassin d'Arcachon, l'enveloppe reste tout aussi importante en périphérie de Bordeaux, où il faut 332 100 € pour faire l'acquisition d'une maison. Dans ce périmètre de Bordeaux Métropole, Le Bouscat figure comme la ville plus élitiste. Elle fait payer très cher ses prestations, comptez un budget de 445 500 €. Cependant, Lège Cap-Ferret, du haut de ses 785 000 €, la toise allègrement !

À l'inverse, l'Entre-deux-Mers et le Nord-Gironde s'adressent à un plus large public, puisqu'ils réclament respectivement 188 900 et 158 000 €.

Quant au Médoc, il atteint les 215 000 €, et devance le Libournais avec ses 190 000 €.

Si l'on se transporte en Dordogne, le département nous réserve une belle surprise puisque le prix médian de 119 500 € des maisons s'avère deux fois moins élevé

DE BONS

TAUX DE CRÉDIT !

Malgré une légère remontée des taux d'intérêt des emprunts immobiliers, les conditions de financement restent très intéressantes.

Le taux de crédit moyen se situe à 1,25 % au mois de juillet contre 1,12 % en décembre dernier selon l'Observatoire Crédit Logement-CSA.

L'année 2020 semblait bien partie pour battre les records de vente enregistrés un an plus tôt tant le public manifestait de l'intérêt pour acheter ! Mais avec la crise de la Covid, bien des projets ont souffert de l'allongement des délais pour visiter et pour obtenir un prêt.

Des difficultés bien comprises de tous, qui n'ont pas entamé le moral des particuliers, bien au contraire. Depuis le 11 mai, au sortir du confinement, les intentions d'achat ont fait un bond ! Les signes d'une crise pronostiquée par bien des Cassandra semblent s'éloigner de jour en jour. Les effets collatéraux de la crise sanitaire risquent plutôt de se ressentir sur l'évolution des prix dans les zones dites «tendues» où la demande dépasse l'offre.

Aujourd'hui, il reste à savoir comment les prix ont évolué dans un marché quelque peu chahuté cette année. Les villes vont-elles continuer d'affirmer leur suprématie en matière de prix ? Les biens ruraux peuvent-ils regagner de l'intérêt compte tenu de l'attrait pour la résidence secondaire ? Le moment semble tout indiqué pour se poser et assister à la remise des prix après un semestre mouvementé pour l'immobilier !



332 100 €

**C'EST LE PRIX MÉDIAN
D'UNE MAISON
ANCIENNE AU SEIN
DE BORDEAUX
MÉTROPOLE,
EN HAUSSE DE 1,5 %
SUR 1 AN AU 31/03/20**

De 30
à 39 ans

C'est la tranche d'âge
la plus représentée
parmi les acquéreurs
en Gironde,
à savoir 30 %.



146 000 €

**C'EST LE PRIX MÉDIAN
D'UNE MAISON
ANCIENNE
À PÉRIGUEUX,
EN HAUSSE DE 1 %
SUR 12 MOIS.**

Sources : Marchés
immobiliers des notaires
de la Dordogne (02/20)
et de la Gironde (06/20)

qu'en Gironde. Le territoire réserve aussi de belles disparités entre Bassillac-et-Auberoche à 180 000 € et La Coquille à 63 100 €. De son côté, Périgueux exige un budget médian de 146 000 €.



PRIX MÉDIAN MAISON

- DORDOGNE : 119 500 €
- GIRONDE : 265 000 €

PRIX DU PLACEMENT IDÉAL LA RÉSIDENCE SECONDAIRE

Véritable star de l'été, la résidence secondaire occupe le devant de la scène dans bien des villes balnéaires ou des villages touristiques. Elle séduit de plus en plus de Français qui y voient l'occasion de réaliser un bon investissement sans sacrifier au désir de dépaysement. Elle mise sur son bel emplacement pour attirer les clients. Combien fait-elle payer ses prestations ?

Les clés du succès ? Les amateurs de résidences secondaires souhaitent avant tout disposer d'un pied-à-terre au bord de la mer ou à la campagne. Face à la faible rémunération des placements financiers, la pierre constitue une valeur refuge. Pour le vérifier, il suffit de se référer au prix médian des appartements sur le bassin d'Arcachon et dans le Médoc. En hausse de 2,3 et 12,7 %, ces valeurs prouvent la vitalité du marché.

À cela s'ajoutent des usages post-confinement visant à faire de cette résidence secondaire un lieu privilégié pour s'échapper des grandes villes et, pourquoi pas, envisager du télétravail...

Le budget à consacrer ? Sur le littoral girondin, le prix des maisons atteint 301 800 € à Lacanau, dans un marché haussier de 6,1 % sur 12 mois. Du côté de La Teste-de-Buch, sur le Bassin, le prix s'établit à 370 000 €, avec une progression annuelle de 2,8 %. Preuve de l'attractivité du littoral girondin auprès des seniors : près d'1 sur 3 a plus de 60 ans !

En Dordogne, le Périgord Noir apparaît comme la terre de prédilection des acquéreurs de résidence secondaire. Dans le secteur, il faut compter 134 500 €. La ville du Bugue, réputée grâce à la grotte de Lascaux, s'affiche à 116 500 €.



RÉSIDENCE SECONDAIRE

- ARCACHON : 640 600 €
- LE BUGUE : 116 500 €

PRIX DU BON INVESTISSEMENT L'APPARTEMENT

Avec l'expérience du confinement, l'appartement avec extérieur se voit pousser des ailes. Les acquéreurs aspirent à des logements avec balcon ou terrasse pour avoir l'impression d'être au vert.

Les clés du succès ? Largement concentré dans les plus grandes villes du littoral, le marché des appartements en Gironde ne connaît pas la crise. Ce type de logement permet d'accéder à de beaux emplacements tout en offrant un bel agrément.

Le budget à consacrer ? À 3 450 €/m², le prix des appartements girondins poursuit son ascension puisqu'il a enregistré 2,6 % de hausse sur 12 mois.

Bordeaux calme le jeu en contenant son prix déjà élevé de 4 320 €/m². En effet, la hausse se limite à 1,2 %.

À l'échelle de la métropole, la situation se tend sous l'effet de la forte demande. Avec + 5,5 %, le prix s'établit à 3 030 €/m².

Le Bassin d'Arcachon rivalise avec la ville de Bordeaux et vient s'établir à 4 300 €/m².



PRIX APPARTEMENT

- DORDOGNE : 1260 €/m²
- GIRONDE : 3 450 €/m²

PRIX DE LA CRÉATIVITÉ LE TERRAIN

Le terrain à bâtir reste la solution idéale. Non seulement la maison répond à un maximum d'aspirations, mais elle permet aussi de disposer d'un extérieur personnalisé.

Les clés du succès ? Avec des parcelles déjà loties, des emplacements près des commerces, bon nombre de terrains à bâtir ont la préférence de nombreux acheteurs. Notamment les primo-accédants qui peuvent bénéficier du prêt à taux zéro (PTZ). De plus, les maisons neuves respectent des normes de construction (RT et bientôt RE 2020) qui les rendent performantes au plan énergétique.

Le budget à consacrer ? En Gironde, le prix médian des terrains atteint 92 400 €. Notons une forte pression foncière au sein de l'agglomération bordelaise puisque les parcelles se négocient en moyenne 186 000 € ! En embuscade, nous trouvons le Bassin d'Arcachon à 170 500 €, qui distance le Médoc à 87 400 €.



Bien plus abordable, la Dordogne se satisfait d'un budget de 23 600 €. Cette fois, c'est le Périgord Pourpre qui ravie la première place en ce qui concerne le prix des terrains avec ses 26 000 €. À 25 000 €, le Périgord Noir le talonne !



PRIX MÉDAIN TERRAIN

- DORDOGNE : 23 600 €
- GIRONDE : 92 400 €

PRIX DE L'INNOVATION

LE NEUF

Les programmes neufs sortent leurs atouts environnementaux pour séduire les acquéreurs. Ils misent aussi sur leurs vastes loggias et terrasses qui procurent un agrément sans équivalent. Sans oublier de mettre à profit leurs garages et places de parking qui les démarquent des immeubles plus anciens.

Les clés du succès ? Dans le département de la Gironde, les programmes neufs poussent essentiellement au sein de Bordeaux Métropole et du Bassin d'Arcachon. La réponse à d'importants besoins en logement, que cela concerne la résidence principale ou secondaire.

Le budget à consacrer ? Que l'on achète sur le Bassin ou à Bordeaux, les prix sont au coude à coude. Pour un pied-à-terre près de la mer à Arcachon, il faut un budget de 4 370 €/m².

S'il s'agit d'acheter dans la métropole, le budget reste élevé puisqu'il se situe à 4 070 €/m². Notons que le prix varie de 3 560 €/m² à Parempuyre à 4 780 €/m² au Bouscat.



PRIX MÉDIAN APPARTEMENT NEUF EN GIRONDE

=> 4 200 €/m²

Transition énergétique Quel changement ?

Le dernier Conseil de défense écologique a défini les grandes lignes concernant la rénovation énergétique des logements. Place à l'écologie !

Passoires thermiques : obligation de rénover

À partir de 2023, si vous louez un logement mal isolé, il sera considéré comme indécemment car représentant une véritable passoire thermique. Il s'agit des habitations les plus mal classées (G) dans le diagnostic de performance énergétique (DPE). Aujourd'hui, le nombre de logements mal isolés et donc mal chauffés serait de 7 millions (selon le journal Les Echos du 28/07/2020) ! Les locataires pourront alors se retourner contre le propriétaire pour qu'il effectue des travaux. S'il ne fait rien, le juge pourrait lui interdire de percevoir les loyers, voire lui interdire de louer son bien ne répondant pas aux critères de décence d'un logement.

Rénovation : extension de MaPrimeRénov'

Avec toujours la même optique de rénover l'ensemble du parc immobilier, le dispositif MaPrimeRénov' qui remplacera définitivement le crédit d'impôt pour la transition énergétique en 2021, sera ouvert aux propriétaires bailleurs. Il sera également élargi aux ménages les plus aisés. On pourra aussi utiliser MaPrimeRénov' pour les travaux en copropriété. La ministre Emmanuelle Wargon a souligné qu'il était « *important que les propriétaires qui louent leurs logements puissent aussi faire des travaux au bénéfice de leurs locataires* ».

Chauffage : remplacement des chaudières fioul

À compter du 1^{er} janvier 2022, il vous faudra remplacer votre chaudière au fioul ou à charbon par un système moins polluant. Attention, ce sera une obligation dans certains cas ! Dès que votre chaudière tombera en panne, vous devrez la remplacer par une pompe à chaleur, une chaudière à gaz à haute performance ou une chaudière à granulés. Pour les logements neufs, les chaudières les plus polluantes seront interdites. Le projet de loi sera ensuite présenté au conseil des ministres en novembre, pour un examen au Parlement en janvier 2021. La route verte est longue et sinueuse...

LES TROPHÉES 2020 DE L'IMMOBILIER DANS LE SUD-OUEST





Aménagement Foncier

LA FORCE D'UN GROUPE MUTUALISTE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES COLLECTIVITÉS

CM CIC AMÉNAGEMENT FONCIER est devenu CIC AMÉNAGEMENT FONCIER

Seul notre nom change, nous restons la filiale de production du Groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Spécialisés depuis plus de trente-cinq ans dans la production de parcelles à bâtir à destination des particuliers et des professionnels, CIC Aménagement Foncier mène conjointement avec les collectivités toutes les réflexions nécessaires à l'élaboration d'un projet de lotissement, de ZAC ou de requalification urbaine.

Pour mener à bien cette mission, nous veillons à nous entourer des meilleures compétences auprès de partenaires fiables et solides.



CIC AMENAGEMENT FONCIER est un aménageur privé engagé dans une démarche qualité.

Nous imaginons de nouveaux lieux de vie et de partage en recherchant l'équilibre entre les besoins actuels et le bien-être des générations futures, tout en plaçant l'Homme au cœur de nos projets.

Notre philosophie s'articule autour de 3 axes de développement durable :

- L'axe économique en maîtrisant les coûts afin de proposer des terrains abordables et contenir les effets de l'inflation foncière en garantissant une politique de prix raisonnés.
- L'axe partenarial avec les collectivités tout en assurant une offre de logements et de services pour tous afin d'assurer une diversité urbaine et fonctionnelle, sociale et une offre intergénérationnelle.
- L'axe environnemental en recherchant continuellement des solutions techniques innovantes pour la préservation des ressources et le développement des énergies vertes. Nous accompagnons nos clients et partenaires dans les démarches de développement durable dans leur projet de construction permettant également la réduction des émissions de carbone dans nos réalisations.

Véritable Acteur d'urbanisme du territoire et de son développement local

Nathalie Boutigny – Directrice d'agence

Nicolas Garcia, Laurent Mourcel et Denis Tastet - Chargés d'Affaires

Forts de l'éthique de notre actionnaire Crédit Mutuel Alliance Fédérale, où la solidarité, l'ouverture, l'égalité et la responsabilité sont les fondamentaux, nous sommes à votre écoute pour vous accompagner tout au long de votre projet de développement de nouveaux quartiers d'habitat (lotissement, ZAC, requalification urbaine).

Pour vous Collectivité, **CIC AMENAGEMENT FONCIER** vous dédie un interlocuteur unique qui vous accompagne tout au long du projet jusqu'à la rétrocession des espaces communs de ses réalisations.

Au service de vos projets d'urbanisation

Quel que soit votre niveau d'ambition : création d'un quartier innovant ou durable, requalification de terrains, insertion de nouveaux tissus urbains au sein de votre agglomération,

CIC AMENAGEMENT FONCIER vous offre les meilleures garanties en termes d'éco-aménagement et de respect de la mouvance urbaine.

Notre démarche d'experts

En associant des partenaires de qualité et des prestataires pluridisciplinaires reconnus pour leur savoir-faire, nous réunissons tous les atouts pour conseiller puis proposer aux Collectivités des projets vertueux qui s'intégreront parfaitement et durablement dans leur environnement.

Chacun de nos projets intègre des innovations exclusives, issues de la réflexion et du dialogue entre nos équipes d'experts. Nous cherchons à favoriser le développement d'espaces de vie et de partage.



NOTRE RESPONSABILITÉ : AMÉNAGER LE BIEN-ÊTRE ET LE BIEN-VIVRE DE NOS CONCITOYENS !

CIC Aménagement Foncier

1 rue du golf - Parc Innolin - CS 60073 - 33701 MERIGNAC cedex

<https://www.cic-foncier.fr>

Crédit immobilier

Abattez vos atouts pour emprunter !

À la base de tout projet immobilier, le financement repose sur quelques principes pour décrocher le meilleur taux et obtenir le fameux sésame pour emprunter.

par Marie-Christine Ménoire



LA DOMICILIATION DE REVENUS

Depuis la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises (loi Pacte) de 2019, les banques ne peuvent plus imposer aux emprunteurs de transférer leur salaire dans leurs établissements lorsqu'elles octroient un crédit immobilier. La domiciliation des revenus fait dorénavant partie des arguments pour mettre en concurrence les banques et négocier les conditions d'emprunt.

Présentez un bon dossier

Il faut que vous fassiez bonne impression. C'est la base de tout. Pour cela vous devez vous montrer sous votre meilleur profil et :

- adopter un comportement financier exemplaire. Les banques aiment la stabilité et la sécurité. Alors attention aux trois derniers relevés de compte ! Ce sont eux qui vont leur permettre d'analyser précisément la façon dont vous gérez vos finances. Évitez les défauts de paiement en général et les découverts... Une banque préférera quelqu'un qui gère bien ses comptes plutôt qu'une personne ayant de gros revenus, mais qui n'arrive ni à épargner ni à "boucler" ses fins de mois ;
- avoir un minimum d'apport personnel. C'est la somme dont vous disposez immédiatement avant même de demander un prêt. C'est un élément déterminant et "sécurisant" pour les banques. Elles y

voient votre faculté à mettre de l'argent de côté et à gérer correctement votre budget. Plus la somme dont vous disposez en propre, avant le recours à l'emprunt, sera conséquente et meilleures seront les conditions consenties par la banque. La loi ne fixe aucun montant minimal concernant l'apport personnel. En pratique, elles demandent généralement un apport minimum de 10 % sur le montant de l'achat ;

- préparer votre plan de financement. Cela vous permettra de savoir où vous allez financièrement et vous pourrez ainsi négocier avec votre banquier, en mettant en avant des arguments chiffrés. Cela signifie qu'au préalable vous aurez évalué l'épargne dont vous disposez (économies, produit de la vente d'un bien immobilier...) et estimé votre capacité de remboursement, c'est-à-dire la part de budget que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement de votre crédit. Selon les préconisations du Haut Conseil de Stabilité Financière, le taux d'endettement ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus ;
- présenter un projet cohérent avec vos capacités financières et vos besoins. Inutile de voir trop grand, trop atypique, trop éloigné de tout... Un appartement bien situé, dans une grande ville ou à proximité, séduira plus qu'une vieille maison au fond des bois nécessitant de lourds travaux. Un bien facile à revendre sera un atout supplémentaire pour rassurer l'établissement prêteur.

Mettez les banques en concurrence

Votre dossier sous le bras et votre projet en tête, il ne vous restera plus qu'à frapper aux portes du plus grand nombre d'établissements bancaires possible. Ne vous limitez pas à votre banque habituelle où vous

avez déjà vos comptes. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, ce ne sera pas forcément elle qui vous proposera les meilleures conditions d'emprunt. Au-delà du taux, ce sont les caractéristiques du prêt qui devront retenir votre attention. Chaque contrat de prêt, voire chaque établissement prêteur, aura ses spécificités qui feront peut-être la différence.

C'est pourquoi il ne sera pas inutile de comparer notamment :

- le TAEG (taux annuel effectif global) qui prend en compte la totalité des frais occasionnés par la souscription d'un prêt (intérêts bancaires, frais de dossier, coût de l'assurance obligatoire, frais de garantie ainsi que tous les autres frais qui vous sont imposés pour l'obtention du crédit) ;
- les offres de prêt à taux fixe et à taux révisable ;
- les possibilités et modalités pour augmenter ou diminuer le montant des mensualités ;

- les conditions pour rembourser par anticipation et le coût de cette opération ;
- les frais de tenue de compte.

Comparez aussi les assurances. Si l'assurance emprunteur s'avère obligatoire, le choix de contrat peut s'effectuer en toute liberté. Depuis les lois Lagarde (2008), Hamon (2014) et l'amendement Bourquin de janvier 2018, profitez de la délégation d'assurance. Cette option vous donne plus de latitude pour choisir votre assureur. Vous n'êtes pas obligé d'opter pour le contrat groupe proposé par la banque qui vous accorde le prêt. À condition cependant de respecter une équivalence de garanties. Rappelons que pour déterminer la prime d'assurance, qui pèse de 25 à 30 % dans le coût total d'un crédit immobilier, le contrat tient compte de trois critères clés : l'âge de l'emprunteur, son état de santé, actuel et passé, et le montant du crédit emprunté. Il est donc judicieux de bien négocier et de comparer son assurance emprunteur pour faire baisser la note de votre crédit immobilier.

FAITES-VOUS ACCOMPAGNER PAR UN COURTIER

Vous manquez de temps pour faire le tour des banques. Aucune des propositions faites par les établissements bancaires ne vous convient. Votre cause n'est pas perdue pour autant. Frappez à la porte d'un courtier. Ses atouts : une parfaite maîtrise de la politique commerciale des banques et un accompagnement complet jusqu'à ce que votre dossier soit ficelé ! Il vous fera gagner du temps et de l'argent. Il négociera pour vous un prêt à des conditions attractives (taux, délégation d'assurance, montage financier, baisse ou suppression des pénalités de remboursement anticipé...).

Il vous aidera à monter et ficeler votre dossier de financement et trouvera pour vous la bonne solution à la fois en termes de durée et de type de prêt.





PROCHAINES VACANCES

Partons en résidence secondaire

Martin et Sophie s'interrogent sur la façon de passer leurs vacances. Entre des voyages à l'étranger plus compliqués en raison du coronavirus et le budget nécessaire pour une location saisonnière en été, ils se disent que l'achat d'une résidence secondaire peut être un bon compromis.

La résidence secondaire, voilà un autre concept de type pierre et vacances, puisqu'il permet d'investir dans l'immobilier tout en profitant d'un lieu privilégié pour se ressourcer ! Une approche qui ne laisse pas indifférents Martin et Sophie. Propriétaires de leur résidence principale, ils envisagent d'acquérir un bien qui générera des revenus le moment de la retraite venu ou procurera un capital une fois revendu. Une opération qui demande de s'entourer de précautions, d'où la nécessité de prendre l'avis de Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire.

Martin

Une résidence secondaire est-elle une bonne décision au plan patrimonial ?

Stéphanie Swiklinski : Si l'acquisition d'une résidence secondaire représente un budget important, cela constitue un excellent investissement. Son financement à crédit va permettre à Martin et Sophie de profiter des conditions d'emprunt favorables malgré

la légère remontée des taux d'intérêt (de 1,18 % en moyenne en avril à 1,25 % en mai selon l'Observatoire crédit logement CSA). Cette acquisition permet d'être sécurisée par l'assurance décès, chômage, invalidité qui prendra le relais en cas de nécessité. Comme notre couple n'a pas encore passé le cap des 50 ans pour Martin comme pour Sophie, le taux ne va pas excéder 0,36 %. Enfin, il faut reconnaître que la pierre constitue un bon placement dans un contexte de prix régulièrement haussier. À titre d'exemple, le secteur littoral en Ille-et-Vilaine - de St-Briac-sur-Mer à Roz-sur-Couesnon - a vu ses maisons augmenter de 20,6 % en 10 ans ! À condition de bien choisir l'emplacement, un bien conserve une bonne cote sur le marché. Comme Martin et Sophie peuvent s'endetter, cette acquisition doit être envisagée.

Sophie

Quels critères faut-il privilégier pour choisir le bien ?

Stéphanie Swiklinski : À l'instar de tout bien immobilier, il importe d'attacher un soin particulier au choix de l'emplacement.

C'est un critère qui participe à la valorisation du bien dans le temps et à sa facilité de revente. Même s'il s'agit d'une maison de vacances, il faut privilégier les offres à proximité d'un bourg offrant assez de commodités. Des services appréciables au quotidien pour pleinement profiter du bien. Il faut aussi cibler les zones dans un rayon à moins de 2 heures de la résidence principale de Martin et Sophie, sinon les trajets pèseront sur tout l'agrément que peut procurer une maison de vacances. J'attire également l'attention de notre sympathique couple sur l'ampleur des travaux à réaliser. Soit il s'agit de remettre la maison au goût du jour et cela pourra s'effectuer sans trop dépenser... Soit il faut envisager de la réhabiliter en profondeur et cela entraîne des investissements conséquents. D'autant plus s'il s'agit d'une demeure en pierre avec murs à reprendre ou d'une bâtisse avec une couverture en ardoises à refaire. L'addition correspondant à la rénovation peut très vite dépasser le coût d'acquisition. L'avis du notaire et les devis des artisans permettront de chiffrer précisément le montant de l'opération. S'ajoute la prise en compte de la taxe foncière qui, selon les régions, peut représenter une charge importante. De plus, si la valeur locative n'a pas été réévaluée depuis des années, un changement de propriétaire peut déclencher un contrôle des impôts. Une prise en compte des équipements de confort peut s'accompagner d'une hausse de la fiscalité.

Martin

Comment cet investissement pourra-t-il être amorti ?

Stéphanie Swiklinski : En plus des impôts, une résidence secondaire entraîne différentes charges de fonctionnement qu'il ne faut pas négliger. Cela passe par les dépenses de chauffage, eau, électricité, entretien extérieur... qui viennent s'ajouter aux mensualités du crédit. Comme Martin et Sophie envisagent d'acheter une maison dans le Finistère, ils pourront aisément la louer durant la saison estivale. Une activité saisonnière qui nécessite de consacrer un peu de temps mais qui va générer de l'argent.

Pour éviter que ces revenus fonciers ne soient trop taxés, Martin et Sophie vont gagner à opter pour le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) qui concerne la location meublée. Pour y prétendre, il ne faut pas que les revenus générés par cette activité excèdent 23 000 € par an ou qu'ils représentent 50 % des revenus globaux de Martin et Sophie. Les rentrées d'argent seront imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) selon 2 régimes :

- le régime forfaitaire (ou micro BIC) qui réclame seulement d'indiquer le montant total des revenus, avec un abattement de 50 % prévu pour les locations meublées classiques ne dépassant pas 70 000 € ;
- le régime réel qui impose de tenir une comptabilité dans laquelle figure la déclaration des loyers ainsi que la déduction des charges pour obtenir le montant réel. Un bilan, un compte de résultat avec annexes seront nécessaires chaque année. Contraignant, ce régime réel s'avère souvent plus intéressant fiscalement, dès lors que les charges et amortissements dépassent 50 % des recettes. Le déficit est reportable sur les revenus de même nature pendant les 10 années suivantes.

Voilà des pistes qui permettent de rentabiliser avantageusement l'acquisition de cette résidence secondaire !

Sophie

Quel budget faut-il prévoir ?

Stéphanie Swiklinski : Une question qui revêt toute son importance avant de se lancer. La priorité pour Martin et Sophie consiste à rencontrer leur banquier pour déterminer l'enveloppe dont ils peuvent disposer. Ce sera aussi le moment d'évaluer le montant de l'apport personnel qu'ils vont consacrer à ce projet.

À titre d'exemple, une petite maison dans les environs de Plouhinec, secteur cher à Martin et Sophie, se trouve pour un budget de 160 000 €. En admettant que notre couple apporte 30 000 €, ils vont devoir emprunter 130 000 € et 12 746 € frais de notaire compris, soit 142 746 €. Ce qui représente une mensualité de 715 € pour un emprunt sur 20 ans à 1,25 % avec une assurance emprunteur au taux de 0,36 %. Soit un coût de crédit annuel de :

$$715 \text{ €} \times 12 = 8\,580 \text{ €}.$$

En déduisant les revenus locatifs annuels de 5 600 €, soit 700 € sur 8 semaines de location, cela nous donne 2 980 € à consacrer chaque année au remboursement de la maison. À cela s'ajoute environ 1 500 € de charges, soit un total de 4 880 € pour le budget vacances annuel de Martin et Sophie. Une opération qui, au regard de l'intérêt du projet immobilier, semble tout à fait envisageable.

LE PROJET CHIFFRÉ DE MARTIN ET SOPHIE

Découvrons le détail du plan de financement de Marc et Sophie, ainsi que le tableau d'amortissement qui découle du régime du micro-BIC pour lequel ils ont opté en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP).

PLAN DE FINANCEMENT		TABLEAU D'AMORTISSEMENT	
Prix d'achat de la maison :	160 000 €	Fiscalité micro-BIC pour des revenus locatifs inférieurs à :	70 000 €
Frais de notaire :	12 746 €	Prix de la semaine de location saisonnière :	700 €
Apport personnel :	30 000 €	Nombre de semaine de location	8
Emprunt :	142 746 €	Revenus locatifs :	5 600 €
Mensualité sur 20 ans :	715 €	Régime d'imposition forfaitaire avec abattement de 50 % :	2 800 €

L'isolation

La solution
100 % confort



Vos factures énergétiques n'en finissent pas de flamber. Votre confort n'est pas à la hauteur de vos espérances.

La solution : l'isolation. Vous y gagnerez sur tous les plans, été comme hiver. Voici quelques réponses à vos interrogations pour vous aider à prendre votre décision.

par Marie-Christine Ménoire

IL EST POSSIBLE
D'ISOLER AVEC DES MATÉRIAUX BIO



L'isolation est une des composantes essentielles de la construction durable. Elle concerne bien évidemment les combles mais aussi les murs. L'isolant choisi sera efficace et inoffensif pour la santé des occupants du logement. Parmi les matériaux écolos les plus courants, vous pourrez opter par exemple pour la laine de chanvre, la ouate de cellulose, le liège mais aussi la laine de mouton, les plumes de canard, la laine de roche...

C'EST LA TOITURE
QU'IL FAUT ISOLER EN PRIORITÉ



C'est prouvé. Les plus importantes déperditions de chaleur se situent au niveau de la toiture et des combles. Près de 30 % de l'énergie s'échappe par là (contre 20 à 25 % pour les murs et 10 à 15 % pour les fenêtres).

L'ISOLATION DOIT ÊTRE DOUBLÉE
D'UNE BONNE VENTILATION



Les deux opérations sont indissociables. D'ailleurs la ventilation, tout comme l'isolation, occupe une place importante dans la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Elle a pour but d'évacuer l'humidité, la vapeur d'eau et la pollution liées à l'occupation des bâtiments. Ce qui garantit l'hygiène des lieux et la santé des occupants. Pour être efficace, cette ventilation (VMC), à simple ou double flux, doit être associée à une isolation performante. Combiner isolation et ventilation c'est l'assurance d'une maison plus saine, confortable et économe en énergie.

JE DOIS FAIRE RÉALISER UN BILAN THERMIQUE POUR SAVOIR S'IL FAUT ISOLER MA MAISON



Vos factures peuvent être un indice concernant votre consommation énergétique. Mais elles ne sont pas suffisantes pour savoir si votre maison est bien isolée. Un bilan thermique est indispensable pour déterminer avec précision les sources de déperdition de chaleur. Cela vous permettra de cibler précisément les points sensibles et les travaux les plus pertinents pour réaliser des économies d'énergie.

L'ISOLATION DES COMBLES N'EST PAS TOUJOURS POSSIBLE SI LE TOIT A UNE CONFIGURATION PARTICULIÈRE



Que vos combles soient aménageables, perdus, pen-tus... il n'y a pas de souci. L'isolation s'adapte à toutes les toitures. Selon le cas, vous aurez le choix entre un isolant en panneaux, en rouleaux, en vrac, soufflé... Il y aura toujours une solution. Pour vous aider à trouver l'isolant qu'il vous faut, faites appel à un professionnel.

LES TRAVAUX D'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR NÉCESSITENT UN PERMIS DE CONSTRUIRE



L'isolation extérieure modifie l'aspect extérieur du bâtiment. Une simple déclaration de travaux auprès de la mairie est nécessaire. Ce document permettra à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur (couleur des murs...). Cependant, si les travaux d'isolation extérieure concernent un bâtiment classé ou situé dans un secteur sauvegardé, il faudra demander un permis de construire (voire l'aval des architectes des bâtiments de France). Pour être plus sûr, renseignez-vous auprès de votre mairie.

LE BÉNÉFICE DE L'ISOLATION NE SERA VISIBLE QUE L'HIVER



Les bienfaits de l'isolation dureront toute l'année, quelle que soit la saison. L'hiver, elle empêchera les déperditions de chaleur. Vos factures énergétiques seront nettement allégées. L'été, elle conservera la fraîcheur intérieure de votre habitation. Une bonne façon de remplacer la climatisation.

ISOLER SA MAISON DONNE DROIT À MAPRIMERÉNOV'



Les ménages aux ressources modestes et très modestes peuvent bénéficier de cette prime forfaitaire, distribuée par l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat). Par exemple, pour l'isolation des murs par l'extérieur, le montant de MaPrimeRénov' sera de 100 euros/m². Une isolation par l'intérieur donnera droit à 25 euros /m². Mais les travaux de rénovation vous donnent également droit à d'autres aides financières (Éco-PTZ, crédit d'impôt rénovation énergétique...).

L'ÉPAISSEUR DE L'ISOLANT EST LE SEUL CRITÈRE D'EFFICACITÉ



L'épaisseur de l'isolant aura son importance, mais ce n'est pas le seul critère à prendre en compte. En fait, l'efficacité de l'isolant dépendra aussi de sa conductivité thermique (ou coefficient lambda de conductibilité en W/m°C), c'est-à-dire sa capacité à conduire la chaleur. Si un matériau possède une conductivité thermique élevée, il sera conducteur de chaleur et sera donc un mauvais isolant. Il faudra également prendre en compte sa résistance thermique, c'est-à-dire sa capacité à « faire barrage » au froid et à la chaleur. Plus elle est élevée, plus l'isolant est efficace. Elle est indiquée par la lettre R sur l'emballage et exprimée en m² K/W (Kelvin par Watt).

Rejoignez les notaires de Dordogne sur le site web de la Chambre des Notaires et sur Facebook



www.chambre-dordogne.notaires.fr

@NotairesdeLaDordogne



Le dépôt de garantie

Il scelle votre projet d'achat

Lors de l'achat d'un bien immobilier, la signature de l'avant-contrat est souvent assortie du versement d'un dépôt de garantie par le futur acquéreur. Cet usage très répandu rassure le vendeur sur la solvabilité et le « sérieux » de l'acheteur. C'est la garantie que la vente sera bien menée à son terme.

par Marie-Christine Ménoire

Une garantie pour le vendeur...

Lors de la signature d'un compromis de vente chez un notaire, il est fréquent de procéder au versement d'un dépôt de garantie. C'est en quelque sorte un acompte ou une avance sur le prix de vente qui viendra en déduction du solde restant à payer. Ce paiement est un usage et non une obligation. Il est laissé à la libre appréciation des parties. Mais ce geste n'est pas sans importance. Il scellera le « pré-accord » concernant la vente d'un bien immobilier. Cela rassurera le vendeur. C'est la preuve du sérieux de l'acheteur, de son implication et de sa solvabilité. L'acquéreur, de son côté, se sentira engagé.

Tout comme l'obligation de verser un dépôt de garantie n'est inscrite dans aucun texte, son montant ne l'est pas non plus. Généralement, il est compris entre 5 et 10 % du prix de vente. Cette somme sera déposée par le notaire sur un compte spécial, en attendant la réalisation de l'acte définitif.

... mais qui n'est pas irréversible

Logiquement, il est impossible de revenir sur un engagement. Mais dans le cas d'un dépôt de garantie, c'est un peu différent. Suite à la signature de l'avant-contrat, l'acheteur potentiel bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours à partir du lendemain de la réception du compromis ou de la promesse de vente par lettre recommandée avec accusé de réception. Pendant ce délai, il peut revenir sur sa décision, sans avoir à se justifier. Le cas de figure le plus fréquent est la non réalisation d'une clause suspensive (non obtention d'un permis de construire ou du prêt pour financer l'achat...). Le dépôt de garantie lui est alors restitué. À l'inverse, le vendeur peut conserver le



dépôt de garantie si l'acheteur n'honore pas ses engagements et que le délai de rétractation est dépassé. Cette somme est alors assimilée à un dédommagement du préjudice subi. Le bien ayant été « immobilisé » empêchant d'autres ventes potentielles.

Dépôt de garantie et VEFA

L'achat d'un bien en état futur d'achèvement (VEFA) est une transaction particulière. L'acquéreur achète un bien qui n'est pas encore construit et qu'il a juste vu sur un plan ou des plaquettes publicitaires.

La procédure d'achat est également différente d'un achat classique. Elle se déroule en 3 étapes. La vente proprement dite est précédée d'un avant-contrat par lequel le promoteur réserve à l'acquéreur un lot déterminé du programme de construction. C'est le contrat de réservation. Viendront ensuite la vente définitive devant notaire et la livraison du logement. C'est lors

de la signature du contrat de réservation que l'acquéreur verse le dépôt de garantie. Son montant est plafonné, selon la date prévisionnelle du contrat de vente définitif : 5 % maximum dans le cas d'une signature dans un délai d'1 an ou 2 % dans un délai de 2 ans. Aucun dépôt ne sera demandé si le délai excède 2 ans.

Comme lors d'une vente classique, l'acquéreur en VEFA dispose de 10 jours pour se rétracter. Sous certaines conditions, il pourra également faire une demande de remboursement du dépôt de garantie même si le délai est dépassé.

C'est le cas notamment si, à la livraison, le bien ne correspond pas à la description du contrat de réservation. Peut également être invoquée une qualité du logement en dessous de celle prévue,

entraînant une diminution de la valeur du bien ou encore le non respect de la date de signature de l'acte de vente du fait du vendeur.

L'avant-contrat

Que l'avant-contrat prenne la forme d'un compromis ou d'une promesse de vente, c'est un acte important. D'où l'utilité de recourir à un notaire.

Assainissement individuel

La vie de la maison s'écoule paisiblement !

Pour mener une paisible existence, certaines maisons se voient dans l'obligation de recourir à un système d'assainissement individuel. Une solution limpide qui leur permet d'être à flot dès lors qu'il faut se débarrasser de quelques impuretés grâce à un dispositif autonome !

par Christophe Raffailac

Une vie de maison n'est pas de tout repos ! En plus d'abriter ses occupants, elle se doit d'assurer de parfaites conditions de vie au plan sanitaire. Ce qui n'est pas une mince affaire dans le contexte actuel... D'où la nécessité de disposer d'un système d'évacuation des eaux usées fiable et performant. Si le raccordement au tout-à-l'égout permet de se reposer sur ses lauriers, tous les biens ne peuvent en profiter. Pas de panique pour autant, les autres s'appuient sur des systèmes autonomes qui maîtrisent parfaitement la situation. Découvrons tout ce qui participe à la bonne fluidité d'un assainissement individuel.

Des solutions pour toutes les constructions

Chaque maison rejette quotidiennement de l'eau pour des besoins aussi divers et variés que la vaisselle, les douches, les toilettes... et il faut bien l'évacuer ! Mais avant d'être rejetées dans le milieu naturel, ces eaux usées domestiques doivent être épurées. C'est à ce moment qu'intervient le dispositif d'assainissement individuel qui comprend une fosse septique ou fosse toutes eaux. Cette dernière reçoit aussi bien les eaux-vannes des toilettes que les eaux ménagères de l'évier.

Comment fonctionne cet assainissement individuel ? Les solutions les plus simples comprennent une cuve en

béton ou en plastique qui accumule et liquéfie les eaux des toilettes, lavabos, éviers, douches et baignoires, ainsi qu'un épandage, posé à la suite de la fosse toutes eaux. Il est constitué d'un réseau de tuyaux en plastique, percés en partie inférieure et enterrés à faible profondeur. Il assure la dispersion des eaux usées. Le traitement est assuré par les bactéries contenues dans le sol superficiel. Il importe de choisir une fosse qui correspond à la taille de la maison. Pour 5 pièces, elle doit avoir une capacité de 3 m³.

Les clés d'un bon fonctionnement

La nature du sol joue sur le fonctionnement du dispositif d'assainissement. Selon qu'il s'agit d'un terrain argileux ou non, pentu ou pas, spacieux ou réduit, les contraintes de mise en œuvre diffèrent. Par exemple, les sols argileux très imperméables doivent recevoir de préférence un lit de sable pour permettre l'évacuation des eaux usées.

Quelles précautions faut-il prendre ?

Il est important de s'adresser à un professionnel pour disposer d'une étude sur-mesure. En cas de doute, il demandera à un cabinet d'architectes spécialisé de réaliser une étude de sol. N'oublions pas de consulter le Spanc (Service public d'assainissement non collectif) qui maîtrise bien le sujet puisqu'il effectue un contrôle des instal-

lations. S'ajoute un entretien régulier, gage d'une bonne longévité du dispositif. Il convient de vérifier le non-colmatage du bac à graisse tous les 6 mois. De plus, il est conseillé de retirer le matériau filtrant du pré-filtre (dans la fosse ou après la fosse), de le laver et de procéder à une vidange de la fosse par une société spécialisée tous les 4 ans.

Quelles autorisations pour réaliser un assainissement ?

D'un point de vue réglementaire, tout propriétaire d'immeuble ou de maison individuelle non desservie par le réseau public d'assainissement collectif doit, préalablement à l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif, déposer un dossier technique de demande d'installation à la mairie.

Quand les travaux peuvent-ils commencer ? Ce dossier technique doit être déposé simultanément avec la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux pour les aménagements soumis à l'une ou l'autre de ces procédures un mois au moins avant la réalisation des travaux. Les travaux d'assainissement ne peuvent débuter qu'après accord explicite de la mairie.

Le sésame du Spanc

Instauré par la loi sur l'eau de 1992, le Spanc - Service public d'assainissement non collectif - intervient au niveau

de chaque commune pour vérifier les installations d'assainissement non collectif.

Quelles sont ses missions ? Ils se charge d'instruire les dossiers d'assainissement et apporte des conseils techniques ou réglementaires aux usagers, pour le traitement individuel des eaux usées. Dès qu'une installation arrive au stade opérationnel, le Spanc vérifie la conception technique, l'implantation et la bonne exécution des travaux. Il se charge en outre d'effectuer les contrôles de fin de travaux et de contrôle périodique des installations, tous les 4 à 8 ans.

Des contrôles lors des transactions

Lors de la vente d'un bien immobilier, le contrôle de l'assainissement individuel doit dater de moins de 3 ans au moment de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente. Le SPANC entre à nouveau en scène pour vérifier

l'installation et délivre un diagnostic. Ce rapport précise :

- les éventuels dysfonctionnements ;
- et/ou des risques pour la santé ou l'environnement.

Ces travaux de mise en conformité de l'installation sont à la charge du vendeur. Ce dernier peut néanmoins décider de ne pas les faire. Dans ce cas, il en informe le futur acquéreur qui décidera ou non d'acquérir le bien en l'état. Les travaux peuvent alors faire partie de la négociation financière. Dans tous les cas, ils devront être réalisés au plus tard 1 an après la signature de l'acte de vente.

Toujours raccord avec le réseau collectif ?

L'assainissement collectif vient généralement mettre un terme aux bons et loyaux services du dispositif individuel lorsque le raccordement peut s'envisager.

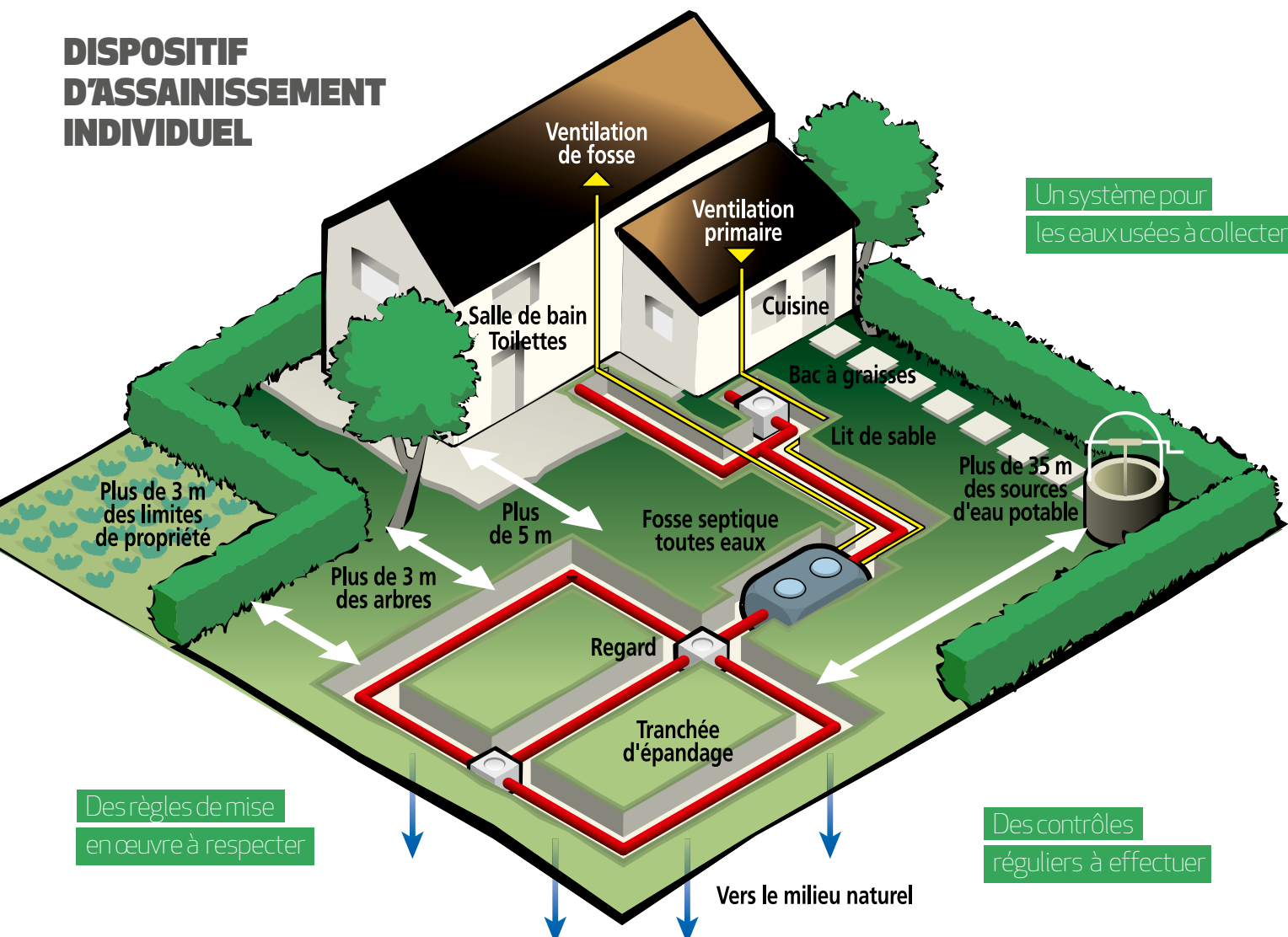
Dans quelle mesure est-il obligatoire ? Il faut que les trois critères suivants soient réunis cumulativement :

- Le réseau public de collecte des eaux usées domestiques est établi sous la voie publique ;
- L'immeuble concerné a accès à cette voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage ;
- Le bien se situe sur une parcelle de la zone d'assainissement collectif où sera assurée la collecte des eaux usées domestiques.

Lorsque ces trois conditions sont remplies, l'immeuble doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

Ce raccordement est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL



Relations de voisinage

QUAND RIEN NE VA PLUS !

Comme dirait le philosophe Sartre, "*l'enfer c'est les autres*". Cela peut être particulièrement vrai dans un immeuble où des nuisances peuvent vite devenir gênantes et nuire aux bonnes relations de voisinage.

par Damien Aymard

BRUITS ET CRIS

Ils peuvent être des troubles anormaux de voisinage



Mme Hugo est locataire dans une HLM. En avril 2014, un voisin emménage dans l'appartement contigu à celui de Mme Hugo. Depuis, cette dernière se plaint auprès de son bailleur de nuisances sonores importantes tant diurnes que nocturnes, provenant de l'appartement de M. Isidore. Celles-ci ne s'arrêtant pas, Mme Hugo saisit le tribunal d'instance du XIX^e arrondissement de Paris, afin d'obtenir la condamnation de M. Isidore. Par jugement en date du 14 juin 2016, le tribunal considère que Mme Hugo n'établit pas

la réalité des nuisances alléguées, ni leur caractère anormal ni leur origine. Elle est donc déboutée de ses demandes à l'encontre de M. Isidore.

Mme Hugo fait appel de cette décision. Elle verse aux débats 17 attestations de personnes ayant constaté les nuisances dont elle est victime. Certaines sont particulièrement circonstanciées, notamment celles de ses deux enfants étudiants qui précisent ne pas pouvoir travailler en raison du bruit et avoir des difficultés à se reposer convenablement la nuit. D'autres attestations proviennent de personnes venant lui rendre visite.

La Cour estime qu'il peut être déduit de ces attestations, même si leurs auteurs sont des proches de Mme Hugo, que la réalité des bruits perçus depuis son appartement excède les inconvénients normaux de voisinage, notamment par le fait qu'ils ont lieu la nuit.

Contrairement à ce qu'a considéré le premier juge, "les cris d'enfants, bruits de perceuse, claquement de porte permanents" s'ils sont fréquents ou nocturnes, et a fortiori si les appartements sont mal insonorisés, constituent des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage même dans des immeubles collectifs ! Par conséquent, la Cour condamne M. Isidore à des dommages et intérêts.

Source : Cour d'appel de Paris, 30 juin 2020

DÉGÂT DES EAUX

Cherchez le responsable

Mme Rose est propriétaire d'un appartement au 4^e étage d'une résidence à Bastia. L'appartement du dessus appartient à M. André, qui le loue à M. Bernard. La rupture d'une canalisation d'eau incorporée à la dalle de l'appartement de M. André cause des dégâts dans le logement du dessous.

Mme Rose assigne M. André devant le tribunal de grande instance de Bastia, sur la base d'un rapport d'expertise, pour obtenir l'indemnisation de son préjudice. M. André soutient que la canalisation défectueuse est une partie commune. Ce qui a pour conséquence de faire peser la responsabilité du sinistre sur le syndicat des copropriétaires. À titre subsidiaire, il prétend que ce sont ses locataires les responsables de la fuite, en leur qualité de gardien de l'appartement. Mais la Cour ne le suit dans aucune de ces deux voies.

Au sujet de la canalisation qui serait une partie commune, l'article 4 du règlement de copropriété définit les parties communes comme "*celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé, elles comprennent notamment : les planchers à l'exclusion du revêtement des sols et plafonds*". La Cour estime que le carrelage de la cuisine de M. André étant à usage privatif, il ne saurait être considéré comme étant une partie commune. Concernant la responsabilité de ses locataires, la Cour juge que la canalisation litigieuse n'était ni visible ni accessible pour en vérifier l'état ni la réparer. Par conséquent, c'est bien le propriétaire et lui seul qui en avait gardé la direction, l'usage et le contrôle. La demande subsidiaire de M. André est donc également écartée.

Source : Cour d'appel de Bastia, 24 juin 2020



Servitudes

Au service de vos relations de voisinage

De nombreux conflits de voisinage naissent du non-respect d'une servitude. Mais savez-vous ce qui se cache derrière ce mot ? Quelques petites précisions à ce sujet vous aideront sans doute à entretenir de bonnes relations avec vos voisins.

par Marie-Christine Ménoire

Cultivez votre jardin

Comme le dirait Candide « *il faut savoir cultiver son jardin* ». Mais dans le respect notamment des règles de distances. La loi prévoit que les plantations de plus de deux mètres de haut doivent être à au moins deux mètres de la limite séparative des deux terrains voisins. La distance sera réduite à 50 centimètres si elles sont moins hautes. Certaines communes peuvent avoir leur propre réglementation. Dans ce cas, ce sera elle qui primera sur le Code civil. Faites un détour par la mairie pour vérifier ce point. Ensuite, se posera la question de l'entretien desdites haies. Elles ne doivent pas générer de troubles pour le propriétaire voisin. Si ce n'est pas le cas, il peut demander réparation et, parfois, versement de dommages et intérêts. Selon l'article 673 du Code civil, le voisin qui subit le « dommage » peut contraindre le propriétaire de la haie à la couper jusqu'au niveau de la limite séparative. En revanche, il n'a pas le droit de couper lui-même les branches qui dépassent sur son terrain.

Passez votre chemin

Le droit de la propriété est sacré. On ne peut pas pénétrer et passer chez son voisin comme on veut. Mais parfois la configuration du terrain oblige à déroger à ce principe. On a alors affaire à une servitude de passage (ou droit de passage). Elle permet à un propriétaire ne pouvant pas ou difficilement accéder à sa propre propriété de passer par celle de son voisin. Le passage doit permettre la circulation de véhicules mais également l'installation des aménagements nécessaires à l'utilisation du terrain enclavé (canalisations d'eau,



câblage électrique...). Le passage doit suivre le tracé le plus court entre le terrain enclavé et la voie publique. Les modalités d'exercice de cette servitude (entretien, bénéficiaires, indemnisation...) doivent faire l'objet d'un écrit de préférence notarié pour éviter toutes contestations ultérieures.

Soyez discret

Vous voulez plus de lumière dans votre maison et vous envisagez d'ouvrir une nouvelle fenêtre. Mais la loi impose de respecter une distance minimale pour créer une ouverture (fenêtre, balcon, terrasse...), dès lors qu'elle risque d'offrir une vue plongeante chez votre voisin. Vous ne pouvez créer une « vue » (c'est-à-dire une ouverture permettant de voir à l'extérieur) qu'à condition de respecter une certaine distance entre le mur où l'ouverture est faite et la limite de la propriété voisine. Elle est de 1,90 m pour une « vue droite » (lorsqu'on voit la propriété voisine sans se pencher ni tourner la tête) ou 0,60 m pour une « vue oblique » (lorsqu'au contraire

il faut se pencher ou tourner la tête pour voir chez son voisin).

Au fil de l'eau...

La servitude d'écoulement des eaux pluviales n'est pas du fait des propriétaires des lieux mais de la configuration du terrain. Les propriétés en contrebas se doivent de recevoir les eaux naturelles (pluie, fonte des neiges...) s'écoulant de celles situées plus haut. Le propriétaire d'un terrain accueillant ces eaux peut cependant l'aménager pour rendre le phénomène moins gênant. Mais cela ne doit pas porter préjudice au terrain supérieur (travaux entraînant une stagnation des eaux...). Le propriétaire de celui-ci, quant à lui, ne doit faire aucuns travaux risquant d'aggraver la servitude pesant sur le terrain en contrebas. En ce qui concerne l'eau tombant des toits, elle ne doit pas être évacuée directement sur la propriété voisine. Tout propriétaire doit veiller à ce qu'elle soit évacuée sur son propre terrain ou sur la voie publique (via des gouttières notamment...).

Décoration

Des tendances à suivre

Il faut parfois peu de chose pour donner une nouvelle jeunesse à votre déco intérieure. Matières, couleurs, forme des meubles... voici quelques pistes à suivre pour que votre décoration soit de bon ton.

par Marie-Christine Ménoire

LE FAIT MAIN

Ce grand retour à la simplicité et aux vraies valeurs se traduit aussi dans les accessoires de déco, et même la vaisselle, pour lesquels on privilégiera l'artisanat et le fait main, qui offrent des pièces uniques à mettre en valeur sur votre table ou vos étagères. Les tendances 2020-2021 offrent un vaste choix de poterie, céramique ou encore verre soufflé...

Soyez authentique

Comme dans beaucoup de domaines, le retour aux sources, l'authenticité et le naturel occupent une place de choix dans la décoration intérieure. La tendance se confirme aussi bien pour vos sols que pour vos éléments de décoration et dans le mobilier. Pour preuve le retour en force du rotin (pour vos meubles et vos tapis) et le cannage qui apportent une note bohème, mais aussi conviviale et chaleureuse à votre intérieur. Sans oublier le lin lavé, le bambou, le jonc de mer ou encore le chanvre... déjà très tendance les années précédentes. Avec ces matières naturelles, votre intérieur aura un esprit campagne chic plein de charme.

Longtemps boudé, le cannage revient sur le devant de la scène et s'associe à merveille avec l'acier, le velours ou le cuir,

sur le dossier d'un fauteuil, les portes d'un buffet ou l'abat-jour d'une suspension. Mais cependant à utiliser avec discernement et parcimonie pour le mettre en valeur et ne pas s'en lasser.

Le bois massif est également sur le devant de la scène même dans le mobilier moderne. Il est en effet très apprécié pour sa longévité. Certaines essences peuvent se garder durant plusieurs décennies sans avoir à utiliser des produits de traitement spécifiques qui dégradent l'environnement.

Osez la couleur

Il en est de la décoration comme de la mode. À chaque saison sa tendance. La nature et l'écologie étant bien présentes dans l'esprit du moment, les couleurs de vos murs s'en inspireront aussi avec le



vert qui se décline en plusieurs nuances et sera adouci en se teintant de bleu avec une montée du vert céladon et vert de gris. Autre couleur de l'année : le brun mais aussi, encore et toujours, la couleur terracotta qui semble devenir un grand classique car facile à associer à tous les styles de décoration et parfaitement en accord avec la terre cuite, la céramique et la tendance végétale voulant que les plantes soient omniprésentes.

Les plus "audacieux" et les amoureux des couleurs plus franches opteront pour le jaune qui se décline en couleurs estivales pour illuminer votre intérieur ou en nuances plus proches de la paille ou de la corde. Là encore, notons le rappel à la nature et aux couleurs des bouquets de fleurs séchées, très en vogue en ce moment. Toujours dans l'esprit tonique et vivifiant, le orange crée la surprise au rayon peinture. Cette couleur un peu "audacieuse" n'est pas forcément "évidente" pour beaucoup car difficile à associer et à insérer dans sa décoration. Mais pourquoi ne pas tenter l'expérience en commençant par quelques touches par exemple dans le choix de vos coussins. Si vous êtes plus "classique" vous pourrez toujours opter pour le bleu. Cette couleur intemporelle offre un vaste panel de nuances et vous en trouverez forcément une qui conviendra à vos goûts et votre personnalité. Facile à associer avec d'autres couleurs, il mettra aussi en valeur vos meubles en métal peint ou en rotin coloré.

Arrondissez les angles

Fini les coins de table aux angles pointus (où l'on se cogne systématiquement) ou les lignes épurées où rien ne dépasse. Désormais, l'ambiance de votre intérieur

sera chaleureuse et accueillante grâce à un choix de meubles tout en courbes et formes arrondies. Et cela est particulièrement vrai pour les canapés, fauteuils et assises en tout genre mais aussi les tables basses, les meubles de rangement, les miroirs, les luminaires... Si vous devez changer votre table de salle à manger, choisissez un nouveau modèle rond, qui favorisera la convivialité. Tout droit inspiré du style Art Déco du siècle dernier et de l'univers du vintage, les meubles incurvés et enveloppants apporteront une note de douceur et un style "cosy", invitant à la détente et à une certaine zénitude. Mais attention, pour un style harmonieux, ne tombez pas dans l'excès et mixez les courbes avec des éléments plus graphiques, aux lignes droites.

Pas un, mais des styles

La grande tendance de l'année est aussi au mélange des styles. Appropriiez-vous tout ce qui vous plaît pour créer votre propre décoration et en avoir une correspondant vraiment à votre personnalité. Alors n'hésitez pas à apporter des touches ethniques dans votre salon plutôt industriel ou encore à disposer quelques éléments "vintage" dans une déco moderne. Pour donner de la personnalité à votre salle à manger, optez pour un style décalé en plaçant des chaises différentes autour de la table. Dossier, assise, courbes... variez complètement les styles ! Et le tour est joué. Mais cela devra être harmonieux et équilibré. Pour mettre en valeur vos styles de décoration, choisissez un fil conducteur. Une couleur, une ligne, une matière... Le principe est de suggérer que le mélange de styles n'est pas juste le fruit du hasard mais qu'il a été pensé, voulu et organisé.



FINI LE STYLE SCANDINAVE, PLACE AU SCANDICRAFT

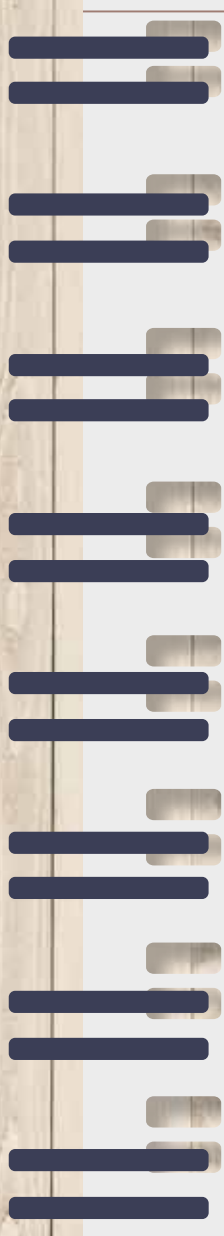
Parfois décrié pour son aspect un peu trop minimaliste et épuré, le style nordique se réchauffe avec plus de textures, plus de couleurs, des matières naturelles pour une ambiance plus "cocooning". Le végétal y a aussi une place importante. Pour finaliser la déco de votre intérieur, introduisez des plantes et des fleurs ! Les fleurs séchées sont également très en vogue et offrent une plus longue tenue dans le temps.





CHECK LIST

OPÉRATION RENTRÉE FAITES LE TOUR DE VOS CONTRATS



Pour bien commencer la rentrée, soyez « scolaire » et étudiez avec soin les contrats liés à votre habitation. Quelques changements pourraient vous faire réaliser des économies...

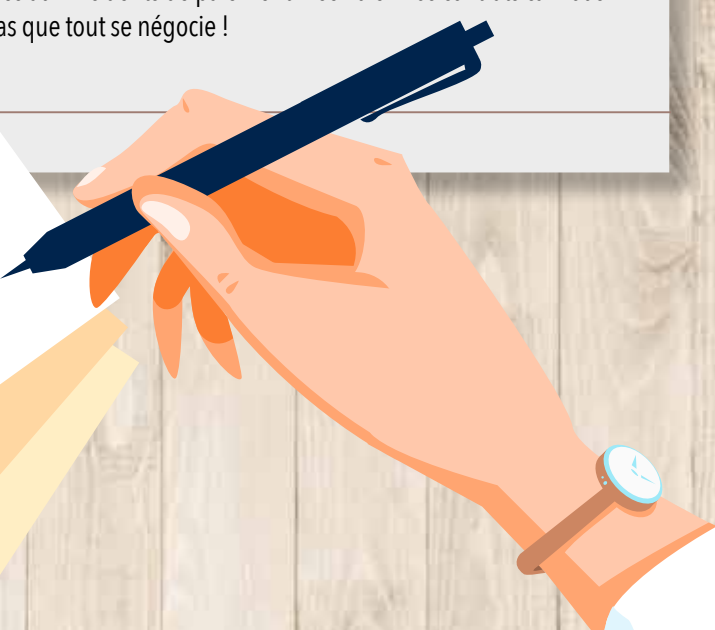
☒ **VÉRIFIEZ VOTRE ASSURANCE HABITATION.** Regardez surtout quels sont exactement les sinistres couverts par votre assureur. Examinez ensuite à la loupe les points importants comme le montant de la franchise, quelles sont les garanties, quelles sont les clauses d'exclusion, pour quelles valeurs vos biens mobiliers sont assurés...

☒ **REGROUPEZ VOS CONTRATS.** Il est possible de regrouper ses contrats chez le même prestataire. Cela peut vous permettre de bénéficier de tarifs plus avantageux si vous avez votre assurance auto et habitation chez le même assureur. À la clé, vous simplifiez la gestion de vos assurances.

☒ **TESTEZ L'EFFICACITÉ DE VOTRE TÉLÉPHONE ET INTERNET.** Pour vos contrats téléphone et internet, le prix ne doit pas être le seul critère décisif. N'oubliez pas le côté pratique : l'éligibilité à internet haut débit ou à très haut débit ou la carte de couverture de réseaux doivent également être pris en considération. Si vous désirez changer de contrat, appelez le 3179 pour connaître votre date de fin d'engagement.

☒ **COMPAREZ LES CONTRATS D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ.** Si vous trouvez votre facture de plus en plus « salée », il est peut-être temps de changer de fournisseur. Depuis l'ouverture du marché de l'énergie, il existe des comparateurs vous permettant de choisir l'offre la plus adaptée et surtout la plus économique.

☒ **METTEZ LE NEZ DANS VOS COMPTES.** C'est l'occasion de faire le point sur les frais bancaires qui peuvent vous être prélevés pour la réalisation d'opérations, la fourniture d'un produit (chèque de banque par exemple) ou ceux liés aux incidents de paiement. Lisez bien vos contrats car vous pourriez être surpris et n'oubliez pas que tout se négocie !



NOTAIRES ANNONCEURS DANS LES LANDES

Retrouvez l'annuaire
des notaires sur

immo not

Notaires Sud-Ouest est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la Chambre Interdépartementale des notaires,
Maison du Notariat- 1 avenue Alfred de Vigny - 64000 Pau - Tél. 05 59 80 33 18 - Fax 05 59 02 77 62
chambre.pau@notaires.fr - www.cr-pau.notaires.fr

SARL COYOLA, CAPDEVILLE & DAGNAN

10 rue de Mounsempès
BP2 - 40231 SAINT VINCENT DE TYROSSE cédex
Tél : 05 58 77 48 00 - Fax : 05 58 77 18 49
E-mail : tyrosse@notaires.fr

26 rue du Général De Gaulle
BP 74 - 40131 CAPBRETON cédex
Tél : 05 58 41 09 74 - Fax : 05 58 41 49 60
E-mail : capbreton@notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION EXPERTISE :

Violaine HERRERA
Tél. 06 95 80 05 12
E-mail: immonot.capbreton@gmail.com

Paul DAGNAN
Tél: 06 23 85 88 67
E-mail: negociation.40030@notaires.fr



Retrouvez les annonces de l'étude du réseau sur immonot.com



GOOS 241 500 €
230 000 € + honoraires : 11 500 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison • 6 pièces
130 m² • Terrain 4704 m²
A 20 min de DAX maison de
2005 SH 130 m² sur 2 niveaux
séjour-salon 30 m² cuisine 5
chambres SDB 2 W.C garage ter-
rasse couverte. Parc de 4704 m²
Réf 1205905/351 **C**



ST VINCENT DE TYROSSE
275 600 €

260 000 € + honoraires : 15 600 €
soit 6 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces
116 m² • Terrain 996 m²
Dans un quartier calme et rési-
dentiel maison de plain pied SH
env 116 m² compr : entrée, cuis,
sép, buand, wc, sde, sdb, 4 ch. Gge
attenant. Terrain de 996 m². DPE
en cours Réf 1205905/361



**SARL COYOLA, CAPDEVILLE
& DAGNAN**

26 Avenue du Général de Gaulle - BP 74 - 40131 CAPBRETON

Tél. 06 95 80 05 12 ou 05 58 41 49 65

immonot.capbreton@gmail.com - etude-coyola-capdeville.notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION
Violaine HERRERA

SIRET : 309 979 078 00024



Ces annonces sont une invitation à entrer
en pourparlers en vue de négocier
avec d'éventuels candidats à l'acquisition.

**En aucun cas, les prix indiqués
dans les annonces et les surfaces ne
valent pollicitation.**

BIENTÔT CHEZ VOUS



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !

NOTAIRES ANNONCEURS EN GIRONDE

Retrouvez l'annuaire
des notaires sur

immo not



Notaires Sud-Ouest est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la chambre des notaires de Gironde,
6 rue Mably - CS 31454 - 33064 Bordeaux Cedex - Tél. 05 56 48 00 75 - Fax 05 56 81 34 75
chambre-gironde@notaires.fr - www.chambre-gironde.notaires.fr



BORDEAUX **399 000 €**
380 000 € + honoraires : 19 000 € soit 5 % charge acquéreur

Appartement • 4 pièces • 102 m²

FONDAUDÈGE - Rue de Turenne, proche de ttes commodités, appt au 1er étage avec asc ds résidence sécurisée : salon séj, cuis, cellier, 3 ch, sdb, sde, wc, cave, 2 places de parkings sécurisées, chauff au gaz. Emplact de qualité. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Copropriété de 200 lots, 560 € de charges annuelles. Réf 11610/179 



BORDEAUX **1 420 000 €**
1 360 000 € + honoraires : 60 000 € soit 4,41 % charge acquéreur

Appartement • 6 pièces • 207 m²

HYPER CENTRE - A 2 pas du Cours de l'Intendance, appt ds immeuble en pierre au 3e étage avec asc de 207m² hab env : pce à vivre, salon séj avec chem, coin bureau, buand, wc, cuis équipée, bureau, 4 ch, wc, sdb, sde avec wc. chauff au gaz. Cave. Emplact de qualité. Copropriété de 24 lots, 3600 € de charges annuelles. Réf 11610/175



SERVICE NÉGOCIATION
Laurène BOSSIS
06 75 81 22 55

SCP COSTE et LEBRIAT

1 cours Georges Clémenceau - 33000 BORDEAUX

Tél. 06 75 81 22 55

negotiation.33014@notaires.fr - coste-vidal-lebriat.notaires.fr/

SIRET : 342 298 411 00014 - TVA : FR89 342 298 411



ARES **417 900 €**
398 000 € + honoraires : 19 900 € soit 5 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces • 98 m² • Terrain 647 m²

Proche centre dans quartier pavillonnaire, maison de 1998 plain pied compr: 4 pièces dont 3 chambres pour 98m² habitables. Salon/séjour de 33m². Cuisine indépend pouvant être ouverte. Salle de bains, wc séparés. Très lumineuse. Cellier et garage attenant. Parcelle de 647 m². Jardin entour. Réf 008/293



TALENCE **525 000 €**
500 000 € + honoraires : 25 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison • 3 pièces • 72 m² • Terrain 165 m²

Secteur Bordeaux-St Genès. Échoppe style Art-déco de 1940 comportant 3 pièces principales pour 72 m² et rez-de-jardin partiellement aménagé de 53 m². Véranda. Très agréable jardin sur l'arrière. Quartier calme proche commerces, écoles et transports. Réf 008/287



SERVICE NÉGOCIATION
Laurent PRIVAT
06 43 93 65 27

SCP DUQUESNOY, LABORDE-LATOUCHE et BARBÉ-DUQUESNOY

Place de la Comédie - 54 Cours du Chapeau Rouge - 33025 BORDEAUX CEDEX
Tél. 06 43 93 65 27 - laurent.privat.33008@notaires.fr
www.scp-duquesnoy-laborde-barbe-bordeaux.notaires.fr/

SIRET : 379 005 291 00024 - TVA : FR24 379 005 291

*Régalez-vous
avec votre
magazine
en ligne*

Magazine des Notaires
by immo not



www.magazine-des-notaires.com
Savoureuse lecture !



BORDEAUX 252 000 €

240 000 € + honoraires : 12 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Appartement • 3 pièces • 61 m²

TONDU/MOUNEYRA - CENTRE, INVESTISSEMENT
LOCATIF. TYPE 3 + PARKING VENDU LOUE, Pce de vie/
cuis, 2 ch, wc, sdb. Bon état. Copropriété de 103
lots, 1561 euros de charges annuelles. www.sudre-
associes.notaires.fr/ Réf 33145/APPT/1607 **D**



MERIGNAC 235 900 €

224 667 € + honoraires : 11 233 €
soit 5 % charge acquéreur

Appartement • 3 pièces • 68 m²

LA GLACIÈRE - Dans résidence R+2, type 3 en parfait
état, av balcon, cellier et pkg, belle pce de vie av cuis
ouverte, 2 chs, sdb, wc. Parfait état d'entretien. Copropriété
de 49 lots, 1303 euros de charges annuelles. www.sudre-
associes.notaires.fr/ Réf 33145/APPT/1611 **D**



ARES 210 000 €

200 000 € + honoraires : 10 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison • 2 pièces • 27 m² • Terrain 99 m²

A 15 mn à pieds du bassin et du bourg, proche piste cyclable,
Maison de type 2bis av jardin de 99m² ds pte copropriété:
pce ppale av kitch et mezz, une ch sur jardin, wc séparés,
sdb. Copropriété de 51 lots, 612 euros de charges annuelles.
www.sudre-associes.notaires.fr/ Réf 33145/MAIS/1625 **E**



LEGE CAP FERRET 680 000 €

647 619 € + honoraires : 32 381 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces • 108 m² • Terrain 899 m²

CLAQUEY - Maison de plain-pied de type 5 de 108 m² sur par-
celle de 899 m², 4 ch. Gge indépendant de 30m² env, jardin, Vente
interactive sous forme d'enchères en ligne EVENTE sur 36h-
immo.com. 1ère offre possible à partir de 680 000 € HNI. Visites
obligatoires pour participer à la vente sur rendez-vous. www.
sudre-associes.notaires.fr/ Réf 33145/MAIS/1624 **E**



MERIGNAC 1 181 250 €

1 125 000 € + honoraires : 56 250 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison • 7 pièces • 235 m² • Terrain 2187 m²

EYQUEMS - Maison Architecte 235 m², parcelle
2187 m², pce de vie + 70 m² avec chem av ouver-
tures sur jardin et piscine, cuis aménagée, 4 ch av
sdb ou sde + dressing, 2 garages. www.sudre-asso-
cies.notaires.fr/ Réf 33145/MAIS/1612 **B**



CENON

Loyer 650 €/mois CC
+ frais de bail 440 €

Location • 2 pièces • 44 m² • Terrain 30 m²

4 PAVILLONS Très joli appt meublé et bien équipé, de
type 2 de ppied avec jardin privatif : séj avec cuis
américaine, ch + placard, sde avec wc. Pkg priva-
tif. www.sudre-associes.notaires.fr/ Réf 33145/
APPT/1614 **D**



SERVICE NÉGOCIATION

Julie FILLANCO
06 84 97 90 23

SCP Thibault SUDRE, Caroline JEANSON et Stéphane BROUCA - notaires

12 place des Quinconces - 33000 BORDEAUX

Tél. 06 84 97 90 23

sm.nego@notaires.fr - www.sudre-associes.notaires.fr/

SIRET : 323 491 217 00036 - TVA : FR12 323 491 217

SERVICE LOCATION/ GERANCE

Agnès PESCATORE
05 56 01 45 83



BORDEAUX 549 000 €

530 000 € + honoraires : 19 000 €
soit 3,58 % charge acquéreur

Appartement • 3 pièces • 103 m²

BELCIER/GARE ST JEAN - Grand T3
ds Résidence 2012 au Gème ét av belle
terrasse dominante de 47 m² av vue
dégagée 2 empl parking Copropriété
de 329 lots, 3312 euros de charges
annuelles. Réf 026/818



ARSAC 828 000 €

800 000 € + honoraires : 28 000 €
soit 3,50 % charge acquéreur

Maison • 11 pièces

260 m² • Terrain 4835 m²

Jolie maison contemporaine R+1 de
1984 sur une parcelle arborée de 4835
m² avec piscine chauffée et terrasses
comprenant belle pièce de vie lumi-
neuse, 5 chambres dont une en RDC
Réf 026/817

CENON 476 500 €

460 000 € + honoraires : 16 500 €
soit 3,59 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces • 153 m²

BAS CENON - Maison contemp R+1 de
2002 av terrasse 20m², compr: Séjour,
cuisine ouv, 4 ch dont 1 en RDC, SDE,
SDB, garage BE général. Copropriété
de 2 lots, 1 euro de charges annuelles.
Réf 026/816



LA BREDE 471 300 €

455 000 € + honoraires : 16 300 €
soit 3,58 % charge acquéreur

Maison • 6 pièces

152 m² • Terrain 1001 m²

Maison contemporaine R+1 (1985)
d'env 152 m² sur parcelle de 1001
m² comprenant séjour/SAM, cuisine,
5 chambres, SDE et SDB atelier et un
garage jardin piscinable Réf 029/819



SERVICE NÉGOCIATION

Séverine YAIGRE
07 83 03 27 84

SARL YAIGRE NOTAIRES ASSOCIES

14 rue de Grassi - CS 21038 - 33074 BORDEAUX CEDEX

Tél. 07 83 03 27 84

yaigre.immo@notaires.fr

SIRET : 318 123 155 00026 - TVA : FR57 318 123 155



BORDEAUX 407 000 €
 390 595 € + honoraires : 16 405 €
 soit 4,20 % charge acquéreur
 Appartement • 3 pièces • 72 m²
FONDAUDÈGE - EXCLUSIVITE: ds rue calme et à prox de la place MARIE BRIZARD, appt duplex situé au 1^{er} et dernier étage d'un Immeuble pierre. Pce de vie av séj cuis, 3 ch, sdb, wc. Pas de charges. Copropriété de 3 lots. Réf 33020/332 **D**



AMBARES ET LAGRAVE 824 000 €
 790 787 € + honoraires : 33 213 €
 soit 4,20 % charge acquéreur
 Maison • 7 pièces • 245 m² • Terrain 2424 m²
CENTRE - A 20 MN de BORDEAUX, maison de maître du XIX siècle parfaitement entretenue. Rdc: salon, sàm, cuis, arr cuis, une ch avec sde, bureau. Etage: 3 ch, sdb. Parc: maison de gardien, gge, atelier. Réf 33020/331 **D**



BORDEAUX 640 000 €
 614 203 € + honoraires : 25 797 €
 soit 4,20 % charge acquéreur
 Maison • 6 pièces • 145 m² • Terrain 153 m²
BASTIDE/RIVE DROITE - A prox de la place Stalingrad, ds rue calme, Charmante Maison en pierre: pce de vie avec cuis ouverte, 4 ch, 2 sde, 2 wc, cellier, salon ouvert sur un ext plein sud à l'abri des regards. Réf 33020/333



SAS BREYNE et BREYNE-TALUCIER
 47 cours Xavier Arnozan - 33000 BORDEAUX
Tél. 06 37 29 45 47

negociation.33020@notaires.fr
 etude-breyne-arnozan-chartrons.notaires.fr/
 SIRET : 452 275 951 00013 - TVA : FR13 452 275 951

SERVICE NÉGOCIATION
 Géraldine GÖDIN



BRUGES 368 000 €
 352 000 € + honoraires : 16 000 €
 soit 4,55 % charge acquéreur
 Maison • 4 pièces
 86 m²
 Maison ville proche place RAVEZIES: Séj, cuis, buand, wc. Etage 3 ch, wc, sde, terrasse av jolie vue, jardinet, 2 places de stat. Pompe à Chaleur. DPE: A et A Visiophone Charges ASL: 33
 Réf 016/838



VILLENAVE D'ORNON 256 700 €
 245 000 € + honoraires : 11 700 €
 soit 4,78 % charge acquéreur
 Terrain à bâtir
 244 m² • Terrain 1627 m²
 5 minutes du tramway, avec un arrêt de bus en face[domaine du Parc] Parcelle arborée (non divisible), permet constr plain pied uniq av emprise bâtie inf ou égale à 15% soit 244 m² max. ZONE UM21
 5L 30 Réf 016/841



SCP DUTOUR, DE RUL, LACOSTE, PAGÈS, PELLET-LAVÈVE, DANDIEU et REMIA

34 cours du Maréchal Foch - 33000 BORDEAUX

Tél. 06 62 39 84 44 - lise.dutour@notaires.fr

www.dutour-derul-lacoste-pages-pellet-laveve-dandieu.notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION
 Lise DUTOUR

SIRET : 327 234 076 00021 - TVA : FR63 327 234 076



ARCAÇON 300 000 €

290 000 € + honoraires : 10 000 €
 soit 3,45 % charge acquéreur

Appartement • 1 pièces • 29 m²

CENTRE - Studio Type T1 bis avec Vue et pieds dans l'eau, Accès direct à la plage et gde terrasse complète l'ensemble, Une place de pkg, TENNIS Travaux de rafraîchissement à prévoir.Copropriété de 200 lots, 1000 euros de charges annuelles. Réf 022/808 **D**



BORDEAUX 468 000 €

450 000 € + honoraires : 18 000 €
 soit 4 % charge acquéreur

Appartement • 5 pièces • 123 m²

MONDESIR BEL AIR - Appt avec gde TERRASSE: séj, cuis, 3 ch. 57m², 2 sdb, 3 wc, cellier. Pkg en sus du prix. Rue calme, résidence en retrait de rue, jardin, ASC.Copropriété de 15 lots, 2000 euros de charges annuelles. Réf 022/792 **C**



BORDEAUX 697 000 €

670 000 € + honoraires : 27 000 €
 soit 4,03 % charge acquéreur

Appartement • 4 pièces • 142 m²

SAINT SEURIN - CROIX BLANCHE - Appt traversant, lumineux, rénové, 2/3 Ch, dble séj, 2 sde, cuis équipée, buand. Equipé et accessible aux personnes à mobilité réduite. 2 Caves, gge. BOX en loc.Copropriété de 62 lots, 1600 euros de charges annuelles. Réf 022/811 **C**



SERVICE NÉGOCIATION
 Sybille BIAIS
 06 78 42 79 84

SELARL BIAIS, VERGEZ- PASCAL et GIRARDOT, notaires associés

30 cours de l'Intendance - 33000 BORDEAUX

Tél. 06 78 42 79 84 ou 05 57 14 21 90

nego.intendance@notaires.fr

SIRET : 504 865 247 00010 - TVA : FR20 504 865 247



LE BOUSCAT

365 750 €

350 000 € + honoraires : 15 750 €
soit 4,50 % charge acquéreur

Appartement • 5 pièces • 103 m²

Proche Barr du Médoc et du Tram. Dans copropriété de 48 lots dt 18 appts, appt T5 au 5^e étage av asc: cuis, séj, 4 ch, sde, wc. Cellier, 2 box gge. Appt occupé par locataire de 92 ans moyennant un loyer de 1300€ net charges Charges de copropriété: 590€ env/Trim (eau froide fond travaux compris). RÉF 011/908



LEGE CAP FERRET

627 000 €

600 000 € + honoraires : 27 000 €
soit 4,50 % charge acquéreur

Appartement • 3 pièces • 54 m²

LE MIMBEAU - A 2 pas de la plage, appt T3 en rdc: terrasse avec vue bassin et dune du Pyla. Séj avec coin cuis, 2 pièces à usage de ch, 2 sde avec wc, véranda, 3 parkings. Copropriété de 36 lots, 1440 euros de charges annuelles. RÉF 011/905 **D**

CARCANS

313 500 €

300 000 € + honoraires : 13 500 €
soit 4,50 % charge acquéreur

Maison • 3 pièces

65 m² • Terrain 1095 m²

MAUBUISSON - Très proche du lac à pieds. Sur beau terrain de 1095m² env Maison à rénover en totalité, élevée d'un rdc: séj avec chem, cuis, 2 ch, wc, sde, gge de 25m² env. DPE vierge. RÉF 011/907



CARIGNAN DE BORDEAUX

465 000 €

450 124 € + honoraires : 14 876 €
soit 3,30 % charge acquéreur

Maison • 7 pièces

154 m² • Terrain 2990 m²

Proche Bouliac, sur 2900m² env de terrain, maison familiale T7 de 154m². Rdc: gge, atelier, cave à vins, une ch avec sde et wc, bureau/ch. Rdc: salon séj, cuis aménagée, 4 ch, sdb wc, wc, véranda. Piscine, jardin. RÉF 011/901 **E**



SCP CHAMBRIÈRE, GRANDIN et FIGEROÙ

8 cours de Gourgue - BP 50703 - 33007 BORDEAUX CEDEX

Tél. 06 82 53 70 10 ou 05 56 52 76 80

cds.immo@notaires.fr - www.chambriere-notaires.fr

SIRET : 348 321 621 00024 - TVA : FR74 348 321 621

SERVICE NÉGOCIATION
Fabienne ROUMEGOUS
06 82 53 70 10



BLANQUEFORT

198 080 €

190 000 € + honoraires : 8 080 €
soit 4,25 % charge acquéreur

Appartement • 3 pièces • 71 m²

Proche centre, secteur calme, résidence Cimbats, appt 2ème étage avec asc., 71 m² hab, vue dégagée. Salon, SAM atten. ou ch, cuisine, cellier, SDE, Ch. Copropriété de 120 lots, 2100 euros de charges annuelles. RÉF 032/1288 **C**



EYSINES

342 560 €

330 000 € + honoraires : 12 560 €
soit 3,81 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces

85 m² • Terrain 919 m²

CENTRE - Proche centre et TRAM, maison an.60 PP, 81 m² hab. env. sur un terrain non divisible de 919 m². Salon 22,8m², cuisine 11,3m², 2 chs, bureau, garage, CCGAZ. RÉF 032/1292 **D**

LE PIAN MEDOC

366 296 €

353 000 € + honoraires : 13 296 €
soit 3,77 % charge acquéreur

Maison • 6 pièces

147 m² • Terrain 1113 m²

Secteur Feydieu, quartier calme, maison 147 m² hab, sur 2 niv, an1990, parcelle 1113 m². RDC : cuisine, sal/sam, cel. sdb 3 chbres. ÉTGE : 2 chbres sde, gge, abri. RÉF 032/1267 **D**



GUJAN MESTRAS

518 000 €

500 000 € + honoraires : 18 000 €
soit 3,60 % charge acquéreur

Terrain à bâtir

500 m² • Terrain 1285 m²

Proche centre et Bassin dans secteur calme, terrain à bâtir 1 285 m², Zone UB du PLU : 60 % d'emprise au sol. Possibilité faire 2 maisons. RÉF 032/1281



SERVICE NÉGOCIATION

Loïc ARNOUX
05 56 95 56 60
Sylvette SOYER
05 56 95 56 60

SCP CAMPAGNE-IBARCQ, VEYSSIERES, BUGEAUD, PRAX et CORTI

12 rue Tastet Girard - BP 12 - 33291 BLANQUEFORT

Tél. 05 56 95 56 60

loicarnoux@notaires.fr - bugeaud-campagne-veyssieres.notaires.fr/

SIRET : 379 980 873 00010 - TVA : FR86 379 980 873

BORDEAUX
416 500 €400 000 € + honoraires : 16 500 €
soit 4,12 % charge acquéreurAppartement • 3 pièces • 91 m²CAUDÉRAN - Appt villa en triplex avec gge proposant : entrée en rdc avec gge et rangt. 1^{er} niveau, belle pce de vie avec dble exposition et cuis ouverte. Niveau supérieur, 2 ch et sdb. Réf 051/674**CESTAS**
499 000 €480 000 € + honoraires : 19 000 €
soit 3,96 % charge acquéreur

Maison • 7 pièces

140 m² • Terrain 1129 m²MONSALUT - Agréable maison landaise de 7 pièces principales édifiée sur une parcelle de 1129 m² environ. Cette maison familiale à rafraîchir propose de jolis volumes et 5 chambres. Réf 051/676**GRADIGNAN**
333 600 €320 000 € + honoraires : 13 600 €
soit 4,25 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces

62 m² • Terrain 518 m²CENTRE - Proche du centre. Maison de ppied de 4 pces ppales édifée sur parcelle de 518m² env. Maison à rafraîchir avec gge indépendant à rénover. Séj, cuis, cellier, wc, sde, 2 ch, bureau. Réf 051/681**TALENCE**
416 580 €400 000 € + honoraires : 16 580 €
soit 4,15 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces

102 m² • Terrain 360 m²Maison à étage de 5 pièce principales proposant en rdc : cuis, séj traversant, wc et buanderie. A l'étage, une salle d'eau et 3 chambres. Un garage indépendant et une parcelle de 360m² env. Réf 051/672**SERVICE NÉGOCIATION**
Jean-Philippe MEMET
05 56 89 36 16**SCP MASSIE, DELPERIER, BALLADE, DAVID
et SCHILDKNECHT-COLLON**

15 route de Léognan - BP 40096 - 33172 GRADIGNAN CEDEX

Tél. 05 56 89 36 16 - jpmemet@notaires.fr - massie-delperier.notaires.fr/

SIRET : 321 894 172 00014 - TVA : FR95 321 894 172

COUTRAS
175 950 €

(honoraires charge vendeur)

Maison • 4 pièces

97 m² • Terrain 511 m²Pavillon plain pied: Cuis ouverte, gge attenant, sal séj, wc, sdb, 3 ch. Chauff électrique. Pour les visites contactez mme sophie baugier 06 07 39 25 33 Réf 034/271 **MARTIGNAS SUR JALLE**
688 275 €

(honoraires charge vendeur)

Maison • 7 pièces

203 m² • Terrain 800 m²

Maison familiale: 5 chambres + mezzanine, 2 s d'eau priv- 1 sdb priv, 3 wc. Terrain piscine, garage. Réf 034/268

**MARTIGNAS SUR JALLE**
776 250 €

(honoraires charge vendeur)

Maison • 8 pièces

220 m² • Terrain 1654 m²Très agréable maison, construction Solange Pitois, cadre verdoyant, piscine 10 x5, cuisine d'été - garage, cave - 5 ch ou 4 ch bur - 2 sde privée - 1 sdb - chauff gaz Réf 034/269 **ST AUBIN DE MEDOC**

Maison • 5 pièces

120 m² • Terrain 770 m²A 2 pas du centre ville. Viager occupé 2 têtes H-F. M. 79 ans, Mme 75 ans. Plain-pied: sal séj chem ins, 4 ch, sde, wc, coin repas, cuisine, arrière cuis, véranda. Abri voit. Réf 034/258 **SERVICE NÉGOCIATION**
Véronique MAY
05 56 05 92 89**SELARL MELLAC, DELAFRAYE, PULON,
AVINEN-BABIN et NAUTIAQ**

5 place de l'Hôtel de Ville - BP 9 - 33165 ST MEDARD EN JALLES

Tél. 05 56 05 92 89

veroniqueamay@notaires.fr - officenotarialdesjalles.fr

SIRET : 782 001 176 00026 - TVA : FR49 782 001 176

CASTILLON LA BATAILLE 63 172 €

60 000 € + honoraires : 3 172 €
soit 5,29 % charge acquéreur

Maison • 3 pièces

65 m² • Terrain 87 m²

Avec vue sur l'eau, charmante maison en pierre, cuisine, séjour, 2 chambres, salle d'eau wc, véranda (10 m²), terrasse. DPE E. GES F. Réf 039/851



CASTILLON LA BATAILLE 83 772 €

80 000 € + honoraires : 3 772 €
soit 4,71 % charge acquéreur

Maison • 3 pièces

83 m² • Terrain 60 m²

Vue sur la Dordogne, charmante maison de ville, cuisine séjour, cellier buanderie, wc, à l'étage palier, 2 chambres, bureau, salle d'eau, wc. DPE vierge. Réf 039/857

YVRAC 459 722 €

445 000 € + honoraires : 14 722 €
soit 3,31 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces

152 m² • Terrain 2630 m²

Au calme, Maison Traditionnelle, à moderniser: cuis, séj salon, 3 ch, dressing, sdb, wc, cellier, garage non attenant, atelier, sur terrain arboré de 2630m². Combles aménageables 100m² env. Réf 039/878 **D**



ST LOUBES 742 972 €

720 000 € + honoraires : 22 972 €
soit 3,19 % charge acquéreur

Immeuble • 12 pièces

400 m² • Terrain 557 m²

Proche de la Dordogne, immeuble en pierre, sur deux niveaux, offrant de nombreuses possibilités d'exploitation. Surface totale 400m² sur un terrain clos et paysagé de 557m². DPE en cours. Réf 039/879



SERVICE NÉGOCIATION
Laurent TEYSSANDIER
05 57 77 96 57

SCP PEYRÉ, CROQUET, ILLHÉ et NUGÈRE

96 rue Edmond Faulat - BP 42 - 33440 AMBARES ET LAGRAVE

Tél. 05 57 77 96 57

laurent.teyssandier.33039@notaires.fr - www.notaires-ambares.fr

SIRET : 331 386 565 00013 - TVA : FR14 331 386 565



QUEYRAC 381 000 €

360 000 € + honoraires : 21 000 €
soit 5,83 % charge acquéreur

Immeuble • 364 m²

CENTRE - A 5 mn de Lesparre : Très bel immeuble de rapport compr 5 appts de type T2 à T4 refaits à neuf et une maison T4 à rafraîchir. Excellent placement financier, rentabilité possible de 9 à 10 % selon loyers des logements vides. Réf 11638/143



LORMONT

1 045 000 €

1 000 000 € + honoraires : 45 000 €
soit 4,50 % charge acquéreur

Propriété • 6 pièces • 180 m²

Propriété : maison T6, de 180m² habitables environ sur 2 niveaux, avec garage de 27m², grange, parcelles de terrain d'une surface totale de 14 499m². Zone Nh1 et Nb du PLU. Réf 11638/168



SCP LOURAU, FONTANILLE et ENAULT

20 rue Camille Goillot - BP 10126 - 33706 MERIGNAC CEDEX

Tél. 06 07 04 86 14 - immobilier.33132@notaires.fr

lourau-fontanille-enaault-jais-beau-lamaison-merignac.notaires.fr/

SIRET : 332 321 272 00020 - TVA : FR59 332 321 272

SERVICE NÉGOCIATION
Laurent KEIFLIN

**reduc
avenue
.com**

**bons de réduction
& codes promo**





AYGUEMORTE LES GRAVES

520 000 €

500 000 € + honoraires : 20 000 €
soit 4 % charge acquéreur

Maison • 8 pièces • 250 m² • Terrain 1840 m²
Maison pierre+logt att et dépend. Maison:Rdc: Sal, séj, cuis, sdb. Et: 3 ch, grenier aménageable. logt att: Véranda, pce de vie, cuis, sdb, wc. Gge.DPE vierge. www.orsoni-et-associes.notaires.fr/ Réf L-DE-438



CARDAN

187 200 €

180 000 € + honoraires : 7 200 €
soit 4 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces • 105 m² • Terrain 673 m²
Proche Langoiran, maison pierre style Longère, 5 pces en enfilade. Nécessite trvx modernisation et restructuration. Dépend attenante. Grenier. Terrain 673m².www.orsoni-et-associes.notaires.fr/ Réf C-VSM-433 



STE CROIX DU MONT

115 500 €

110 000 € + honoraires : 5 500 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison • 3 pièces • 63 m² • Terrain 470 m²
Dans hameau au calme. Maison pierre sur 2 niveaux, bon état général, avec garage attenant de 46m² et dépendance séparée d'environ 100m².DPE vierge. www.orsoni-et-associes.notaires.fr/ Réf C-VSM-414



SCP ORSONI, ESCHAPASSE, SARRAZIN-MATOUS, MAMONTOFF, ABBADIE-BONNET et LAGARDE

49 avenue Michel Picon - 33550 LANGOIRAN
Tél. 05 56 67 43 20 - marie.forniaux.33035@notaires.fr
www.orsoni-et-associes.notaires.fr/
SIRET : 781 861 760 00036

SERVICE NÉGOCIATION
Marie FORNIAUX



BELLEBAT

178 500 €

170 000 € + honoraires : 8 500 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces
118 m² • Terrain 8000 m²
Bien Positionné sur la rte de Bordeaux, à moins d'une 1/2h de la rocade, corps de ferme à rénover 118m² hab sur 2 nivx : 3 ch, bureau, sde, cuis, séj. 2 granges, gge. Parcelle de 8000m² env en nature de prairie avec pt étang. DPE vierge. Réf 097/363



ST LOUBES

270 400 €

260 000 € + honoraires : 10 400 €
soit 4 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces
90 m² • Terrain 1176 m²
CENTRE VILLE - A proximité du collège, maison de ppied: cuis, séj, 3 ch, sde, wc, cellier, véranda, gge. Surf hab : 90m² env. Constr en BE d'usage et d'entretien, clim réversible. Parcelle de 1176m². Réf 097/349 



Office Notarial de SAUVETERRE DE GUYENNE

11 rue Saint Romain - 33540 SAUVETERRE DE GUYENNE

Tél. 06 77 33 11 79

olivier.jacob.33097@notaires.fr - laveix-deche-rouliere.notaires.fr/
SIRET : 351 380 183 00027 - TVA : FR45 351 380 183



CREON

545 000 €

524 000 € + honoraires : 21 000 €
soit 4,01 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces

187 m² • Terrain 2402 m²

Quartier privilégié belle maison env 187 m² avec jardin paysagé env 2400 m² piscine garage indépendant env 70 m². Rare. Réf 045/1099 



HAUX

430 000 €

412 800 € + honoraires : 17 200 €
soit 4,17 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces

230 m² • Terrain 10263 m²

Au coeur d'un parc boisé env 1 hectare belle maison d'architecte année 1975 env 260 m². Travaux de modernisation à prévoir. Réf 045/2011 

SADIRAC

348 400 €

335 000 € + honoraires : 13 400 €
soit 4 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces

118 m² • Terrain 930 m²

Belle contemporaine de type 4 env 118 m² avec garage attenant. Agréable jardin env 900 m² avec terrasse couverte. Réf 045/2021



SALLEBOEUF

228 800 €

220 000 € + honoraires : 8 800 €
soit 4 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces

105 m² • Terrain 727 m²

Secteur privilégié pour cette maison de type 4 env 105 m² Joli jardin arboré d'environ 720 m². Prévoir travaux. Réf 045/2016



SERVICE NÉGOCIATION
Sébastien RIVIERRE
06 07 11 64 73

SCP P.BEYLOT et F. BEYLOT

25 place de la Prévôté - CS 21000 - 33670 CREON

Tél. 06 07 11 64 73

negociation.33045@notaires.fr

SIRET : 432 149 177 00011 - TVA : FR57 432 149 177

SALON MAISON NEUVE FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

**BORDEAUX
PARC-EXPO** | **2-3-4
OCTOBRE**



FINANCEZ

FAITES CONSTRUIRE

AMÉNAGEZ

www.salonmaisonneuvebordeaux.fr

INVITATION

Permettant l'entrée gratuite. Valable le jour
de votre choix, pour une personne.



EN PARTENARIAT AVEC
LCA-FFB COMMUNICATION

**SALON
MAISON NEUVE
FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON**

**BORDEAUX
PARC-EXPO** | **2-3-4
OCTOBRE**

Vendredi 14h - 19h, Samedi et Dimanche 10h - 19h

Entrée 5€ - Gratuit pour les moins de 15 ans

HALL 3 - Parking K - Cours Jules Ladoumegue - 33300 BORDEAUX





EYNESSE 161 700 €
 154 000 € + honoraires : 7 700 €
 soit 5 % charge acquéreur
 Maison • 5 pièces • 100 m² • Terrain 2603 m²
 Ds envr calme et agréable, ensemble immobilier compr une maison de style périgourdine de 100m² hab: cuis, séj, une ch, wc. Etage: 2 ch, sde. Gge attenant. Dépend non attenante. Terrain de 2603m². Réf 128/307 **E**



STE FOY LA GRANDE 78 750 €
 75 000 € + honoraires : 3 750 €
 soit 5 % charge acquéreur
 Immeuble • 5 pièces • 176 m² • Terrain 201 m²
 Immeuble mixte compr un local commercial de 64m² et un logt sur 2 nivx de 176m², rdc: une pce, chaufferie, une pce. Etage: partie hab offrant séj avec chem, cuis, sdb, 4 ch, cab toil. Réf 128/312 **D**



ST ANTOINE DE BREUILH (24) 273 000 €
 260 000 € + honoraires : 13 000 €
 soit 5 % charge acquéreur
 Maison • 4 pièces • 130 m² • Terrain 4417 m²
 Située en bordure de la rivière "Dordogne", villa T4 de 130m² sur 4 417m² de terrain: séj cathédral de 37m² av chem, cuis attenante à une véranda de 30m², 3 ch, sdb. 2 gges, bucher. Réf 128/310 **D**



SCP FAURE et VIGNES

152 rue de la République - BP 50121

33220 STE FOY LA GRANDE

Tél. 06 40 21 23 64

marilyne.guyot@notaires.fr

SIRET : 531 451 862 00019 - TVA : FR63 531 451 862

SERVICE NÉGOCIATION
Marilyne GUYOT



CENAC 488 800 €
 470 000 € + honoraires : 18 800 € soit 4 %
 charge acquéreur
 Maison • 5 pièces • 280 m² • Terrain 695 m²
 15 min BORDEAUX, RIVE DROITE, sur 695 m² avec PISCINE, 280 m² hab, entrée, un salon, salle à manger, séjour, 3 chambres dont suite parentale au rdc (poss 5 ch), sdb, ensemble BE Réf 118/1372 **D**



GALGON 194 250 €
 185 000 € + honoraires : 9 250 €
 soit 5 % charge acquéreur
 Maison • 6 pièces • 104 m² • Terrain 1340 m²
 Sur 1349 m² de terrain, 104 m² hab, séjour, cuisine, cellier, 3 chambres, sdb, + sous-sol 100 m² avec deux pièces et garage DPE vierge. Réf 118/1358



ST GERMAIN DU PUCH 450 000 €
 432 692 € + honoraires : 17 308 €
 soit 4 % charge acquéreur
 Maison • 8 pièces • 260 m² • Terrain 1500 m²
 Sur 1500 m², Piscine, 2 maisons : maison 1 : 180 m² hab entrée, séjour, cuisine, 4 chambres, 2 sde, 1 sdb, , maison 2 : 80 m² hab séjour, cuisine, 3 chambres, sde, spa, garage Réf 118/1339 **C**



Mes Mathieu BARON, Laurence MARTIGNE et Marie GALLOT

12 route de Guîtres - BP 60003 - GALGON - 33501 LIBOURNE CEDEX

Tél. 06 07 39 25 33 ou 05 57 84 33 00

negonordlibournais@notaires.fr - baron-galgon.notaires.fr/

SIRET : 539 871 731 00011 - TVA : FR94 539 871 731

SERVICE NÉGOCIATION
Sophie BAUGIER

BEGADAN 166 400 €

160 000 € + honoraires : 6 400 €
 soit 4 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces

90 m² • Terrain 15919 m²

Maison de 1970 de ppied, SH 90m² env: séj salon chem, cuis, cellier, 2 ch, sdb, wc. 2 pces, gge. Terrain autour 14219m² et une parcelle en nature de taillis de 1700m² non constructible. Réf 100/1664 **D**



QUEYRAC 197 600 €

190 000 € + honoraires : 7 600 €
 soit 4 % charge acquéreur

Maison • 3 pièces

68 m² • Terrain 1287 m²

Ens immo compr 2 maisons mitoyennes (louées) sur terrain de 1287m² comp chacune: cuis aménagée ouverte sur le séj salon. Cellier 2 ch. SDE. wc séparé avec leur jardin privatif. Loyer 567e. Réf 100/1716 **D**

VERTHEUIL 416 000 €

400 000 € + honoraires : 16 000 €
 soit 4 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces

140 m² • Terrain 6756 m²

Maison de charme avec dépendances (écurie, hangars) sur terrain de 6756m² : salon avec chem, cuis aménagée, 3 ch dont 1 avec dressing, bureau. Attenant: un logt à rénover entièrement. Réf 100/1711 **C**



QUEYRAC 561 600 €

540 000 € + honoraires : 21 600 €
 soit 4 % charge acquéreur

Propriété • 9 pièces

210 m² • Terrain 1985 m²

Prox commerces, Propriété 210m² avec dépendance sur terrain de 1985m² : salon chem, salle de séj, cuis équipée, salon, suite parentale avec dressing, buand, 2 wc, 4 ch, bureau, sde. Gge, cave. Piscine miroir. Réf 100/1708 **D**



SERVICE NÉGOCIATION

Françoise MEYNARD

05 56 41 88 30

Service immobilier

05 56 41 03 17

SCP DENIS, ROUSSEAUD Notaires Associés et ANTONIOL-ROUSSEAUD Notaire

11 cours Georges Mandel - BP 22 - 33341 LEPARRE MEDOC CEDEX

Tél. 05 56 41 88 30 ou 05 56 41 03 17

negociation.33100@notaires.fr - officenotarial-denis-rousseau-medoc.notaires.fr/

SIRET : 950 366 161 00012 - TVA : FR96 950 366 161

OÙ TROUVER VOTRE NOTAIRE EN DORDOGNE

Retrouvez l'annuaire
des notaires sur

immo not

Notaires Sud-Ouest est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la chambre des Notaires de Dordogne,
36 rue Louis Mie - 24000 Périgueux - Tél. 05 53 08 20 07 - Fax 05 53 07 05 51
chambre.dordogne@notaires.fr - www.chambre-dordogne.notaires.fr

BEAUMONTOIS EN PERIGORD (24440)

Me Laurent BEVIGNANI
2 rue Foussal - CS 60010 - Tél. 05 53 22 30 42
laurent.bevignani@notaires.fr

BERGERAC (24100)

SCP ALLORY, LAVAL et BARDIN
1 rue des Docteurs Vizerie - Tél. 05 53 57 49 73
office-notarial-gerome-bardin.notaires.fr/
jerome.bardin@notaires.fr

Mes Jean-Michel MONTEIL, Eric LAMOTHE, Sandrine BONNEVAL et Elodie CANDAU

34 Boulevard Victor Hugo - BP 514 - Tél. 05 53 74 50 50
www.notaires-associés-bergerac.fr

jean.monteil@notaires.fr



RETROUVEZ LES ANNONCES DE L'ÉTUDE
DU RÉSEAU SUR IMMONOT.COM

**NOTAIRE CONNECT -
Me Laurent PEYBERNES**
4 rue Sainte Catherine - Tél. 05 53 73 83 53
laurent.peybernes@notaires.fr

BOULAZAC ISLE MANOIRE (24750)

**SELARL NOTAIRES DU GRAND
PÉRIGORD - Me Alexandre LE
GARREC et Me Clémentine REGNER**
Place Nelson Mandela - 3 avenue de la Fraternité
Tél. 05 53 35 34 55
alexandre.legarrec@notaires.fr

BRANTOME EN PERIGORD (24310)

**Selarl ACTION NOTAIRE -
Me DUBUISSON**
48 rue Gambetta - BP 28 - Tél. 05 53 05 70 87
www.brantome-notaires.fr/
SERVICE NÉGOCIATION :
Isabelle DUBUISSON - Tél. 05 53 05 70 87
etienne.dubuisson@notaires.fr

CALVIAC EN PERIGORD (24370)

**Me Marie-Catherine HERVOUET
Notaire à Calviac**
Lieu-dit Le Chant de l'Eau - Le Presbytère
Tél. 05 53 31 30 60
marie-catherine.hervouet@notaires.fr

EXCIDEUIL (24160)

Me Christelle ARTIGUE-CAZCARRA
47 Avenue Eugène Leroy - Tél. 05 53 62 42 43
office24009.excideuil@notaires.fr

EYMET (24500)

**Selarl Mes LOUTON, LOMPRESZ
et BERNERON**
Place de la Gare - BP 23 - Tél. 05 53 23 87 60
www.2lg.notaires.fr

2lg.eymet@notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION :

CONTACT - Tél. 05 53 23 87 60

2lg.eymet@notaires.fr



RETROUVEZ LES ANNONCES DE L'ÉTUDE
DU RÉSEAU SUR IMMONOT.COM

FOSSEMAGNE (24210)

**Mes Denis PEYCHEZ et Marie-
Florence LABAÏSSE-PEYCHEZ**
Centre ville - Tél. 05 53 35 85 25
peychez-labaisse@notaires.fr

ISSIGEAC (24560)

**Selarl Mes LOUTON, LOMPRESZ
et BERNERON**
Tour de Ville - Tél. 05 53 58 70 03

LA COQUILLE (24450)

**Selarl NOTAIRE & Associés 3.0.1 -
Me PATEOUEILLE**
12 rue Alfred et Joseph Maloubier - Tél. 05 33 095 095
www.pateouelle-lacoquille.notaires.fr/
christophe.pateouelle@notaires.fr

LA FORCE (24130)

**SCP Serge ALLORY, Axelle-Marie
LAVAL et Jérôme BARDIN**
13 rue de la Libération - BP 10 - Tél. 05 53 73 55 60
office-notarial-allory-laval-laforce.notaires.fr/
scp.alloryetassocies@notaires.fr

LA ROCHE CHALAIS (24490)

Me Anne BERNARD-BIGOUIN
50 avenue d'Aquitaine - Tél. 05 53 91 40 21
office.bernard-bigouin@notaires.fr

LALINDE (24150)

**Selarl DIOT-DUDREUILH et
ASSOCIES**
30 avenue Paul Langevin - Tél. 05 53 61 00 66
office.diotdudreuilhetassocies@notaires.fr

LE BUGUE (24260)

**Selarl France Notaire Périgord Noir -
Me GAILHAC**
7 avenue de la Gare - Tél. 05 53 03 38 00
office-notarial-republique-lebugue.notaires.fr/
officegailhac.24088@notaires.fr

LE BUISSON DE CADOUIN (24480)

Me Florence ROMAIN
29 Avenue d'Aquitaine - Tél. 05 53 22 00 06
florence.romain@notaires.fr

MEYRALS (24220)

Mes Philippe MAGIS et Jérôme COURT
Centre ville - Tél. 05 53 29 22 02
philippe.magis@notaires.fr

MONPAZIER (24540)

**Selarl NOTAIRES ASSOCIES 3.0-7 -
Me MARTIN**
Rue des Ecoles - BP 1 - Tél. 05 53 22 60 27
office.martin@notaires.fr
Me Isabelle MARTIN - Tél. 05 53 22 60 27 ou
06 86 97 38 95

MONTIGNAC (24290)

Me Laurent BOUET
67 rue du 4 Septembre - Tél. 05 53 51 72 50
laurent.bouet@notaires.fr
**Selarl LASCAUX JURIS NOTAIRES -
Me RENAUD**
1 place de la Libération
Tél. 05 53 51 80 15
fabrice-renaud-montignac.notaires.fr/
fabrice.renaud@notaires.fr
Me RENAUD - Tél. 05 53 51 80 15

MONTPON MENESTEROL (24700)

Selarl NoTR - Mes BLIN et LEPLUS
Rue Foix de Candalle - BP 67
Tél. 05 53 80 34 58
www.etude-blin-leplus.notaires.fr/
stephanie.blin@notaires.fr
Mme Chrystel KERHOAS - Tél. 05 53 80 57 29

MOULEYDIER (24520)

**Selarl NOTAIRE & Associés 3.0.1 -
Me POTVIN**
1 Place du Marché - BP 9 - Tél. 05 53 23 20 30
florent.potvin@notaires.fr
Me Florent POTVIN - Tél. 05 53 23 20 01

MUSSIDAN (24400)

**SCP Romain LANDES, Patricia
PEINTRE et Laëtitia HAUGUEL**
4 rue de Gorry - BP 84
Tél. 05 53 81 05 09
SERVICE NÉGOCIATION :
Elodie PEBOSCQ - Tél. 06 73 32 48 29 ou 05 53 81 05 09
elodie.peboscq.24106@notaires.fr

NONTRON (24300)

**SELARL LES NOTAIRES DU
PÉRIGORD VERT**
24 Avenue Jules Ferry - BP 11 - Tél. 05 53 56 12 88
Inpv@notaires.fr
SERVICE NÉGOCIATION :
PICKERING - Tél. 05 53 56 12 88

PAYS DE BELVES (24170)

Me Bertrand GEORGEN
1 rue du Fort - BP 6 - Tél. 05 53 29 00 25
bertrand.georgen@notaires.fr

PERIGUEUX (24000)

**Mes Nelly BORIE
et Claudia MEDEIROS**
19 rue Louis Mie - BP 5074 - Tél. 05 53 08 48 22
borie-medeiros.24104@notaires.fr

SELARL OFFICE NOTARIAL CIRON

32 rue Louis Mie - Tél. 05 53 53 18 80

charlotte.ciron@notaires.fr

**Mes Pierre FONGARNAND,
Evelyne HANRIGOU
et Laurent PISTRE CERDAN**

78 rue Victor Hugo - Tél. 05 53 35 65 20

www.officevictorhugo-perigueux.notaires.fr/

officevictorhugo.perigueux@notaires.fr

**SCP Jean-René LATOUR
et Benoît PELISSON**

27 rue Gambetta - BP 40120 - Tél. 05 53 08 77 77

www.latour-et-associés.notaires.fr/

lp24@notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION :

Bertrand LAIGNELOT - Tél. 06 86 78 06 43

Laëtitia MICHAU - Tél. 06 48 52 66 74

**Mes Agnès NECTOUX-
VAUBOURGAIN, Anne PILLAUD,
Vincent BARNERIAS-DESPLAS et
Mathilde VAUBOURGAIN**

2 bis rue Victor Hugo - CS 11218

Tél. 05 53 06 83 00

www.notaires-nectouxetassocies24.fr

office24003.perigueux@notaires.fr

PORT STE FOY ET PONCHAPT (33220)

**Selarl Mes LOUTON, LOMPRESZ
et BERNERON**
4 rue Jules Ferry - BP 41 - Tél. 05 53 23 55 20
SERVICE NÉGOCIATION :
CONTACT - Tél. 05 53 23 87 60

2lg.eymet@notaires.fr



RETROUVEZ LES ANNONCES DE L'ÉTUDE
DU RÉSEAU SUR IMMONOT.COM

RIBERAC (24600)

**Mes Gilles GIROUX, Pierre D'ARLOT
de CUMOND et Danielle LAMOND**
1 rue du Commandant Pichardie - BP 32
Tél. 05 53 92 50 50
www.notaires-riberac.fr
etude24067.riberac@notaires.fr
M. SERVICE IMMOBILIER - Tél. 05 53 60 90 29
Me Rodolphe MORLION
37-39 rue du 26 Mars 1944 - Tél. 05 53 90 80 10
morlion@notaires.fr
SERVICE NÉGOCIATION :
Muriel MORLION [24] - Tél. 05 53 90 90 11
muriel.morlion.24077@notaires.fr

SALIGNAC EYVIGUES (24590)

**Selarl GUILLAUME Jean-Baptiste
et Bertrand**
1 place d'Alsace - BP 11 - Tél. 05 53 28 80 01
scp-guillaume-salignac-eyvigues-perigord-noir.notaires.fr/
SERVICE NÉGOCIATION :
Hélène PREVOT - Tél. 05 53 28 80 01
scp.guillaume@notaires.fr

SANILHAC (24660)

Me Chloé MENANTEAU
Route de Bergerac
Tél. 06 85 86 11 62
chloe.menanteau@notaires.fr

SARLAT LA CANEDA (24200)

Me Marie-Agnès CABANEL
10 rue Emile Séroux - BP 51
Tél. 05 53 31 44 20
office-notarial-cabanel-sarlat.notaires.fr/
marie-agnes.cabanel@notaires.fr
**SCP Sandra OUDOT et Violaine
POUSSOU**

99 avenue de Sèlves - BP 105

Tél. 05 53 31 30 30

scp.oudot-poussou@notaires.fr

ST ASTIER (24110)

**Mes Christian
HENNEQUIN-LAGARDE
et Arielle VIGARA-CLIMENT**
53 avenue Jean Jaurès - BP 24
Tél. 05 53 54 01 19
office24107.saintastier@notaires.fr

ST MEARD DE GURCON (24610)

Me Bertrand MAUPAIN
Le bourg - Tél. 05 53 82 48 09
bertrand.maupain@notaires.fr

ST PARDOUX LA RIVIERE (24470)

Me Denis PARISIEN
Avenue Léon Sireyjol
Tél. 05 53 56 70 41
denis.parisien@notaires.fr

ST PIERRE DE CHIGNAC (24330)

SELARL OFFICE NOTARIAL CIRON
Centre ville - Tél. 05 53 07 55 03
bertrand.ciron@notaires.fr

TERRASSON LAVILLEDIEU (24120)

**Mes Jean-Christophe FROMENTEL,
Eric LACOMBE et Séverine ROSE-
BROSSEAUD**
Z.A. du Moulin Rouge
Tél. 05 53 50 00 41
office-fromentel-lacombe-ferrand-terrasson.notaires.fr/
office24100.terrasson@notaires.fr

THIVIERS (24800)

**Mes Corinne FAVEREAU
et Gérard LEYMARIE**
61 rue Lamy - BP 23
Tél. 05 53 55 01 85
office24065.thiviers@notaires.fr

TRELISSAC (24750)

Me Nicolas GUILLAUME
113 avenue Michel Grandou
Tél. 05 53 03 31 99
nicolas.guillaume@notaires.fr

VELINES (24230)

**Me Henri LEONARDON-
LAPERVENCHE**
2 route de St Vivien
Tél. 05 53 27 50 30
lapervence.notaires.fr/
henri.lapervence@notaires.fr

VERGT (24380)

**SCP Philippe BRUS, Jean-Claude
LOPEZ et François LABADIE**
Rue des Anciens Combattants - BP 3
Tél. 05 53 54 90 19
brus.et.associes@notaires.fr

PERIGUEUX
197 900 €185 000 € + honoraires : 12 900 €
soit 6,97 % charge acquéreur

Appartement • 5 pièces • 108 m²

CENTRE-VILLE - Très grand appartement, très lumineux de 108m² avec cellier et cave, 5 pièces : 2 chambres, sdb. À proximité : établissements scolaires. Copropriété de 5 lots, 476 € de charges annuelles. Réf 24001/VENT/431 **D****PERIGUEUX**
149 800 €140 000 € + honoraires : 9 800 €
soit 7 % charge acquéreur

Maison • 7 pièces

105 m² • Terrain 170 m²

A proximité du centre ville, maison d'hab fin XIX^e, en pierres, d'env 115m², en rdc 2 étages, sur cave partielle. Jardin pentu sur l'arr et accessible par une échelle, d'env 170m². Travaux de rénovation à prévoir. Réf 24001//424 **D****COURSAC**
498 000 €470 000 € + honoraires : 28 000 €
soit 5,96 % charge acquéreur

Propriété • 8 pièces

450 m² • Terrain 55430 m²

Bâtisse ancienne : en rdc, couloir central, 4 pces ppales, diverses pces annexes, étage avec couloir central, 4 ch, combles perdus. Ancien cuvier à usage de gge. Divers communs attenant. Sur 5ha54a30ca de terres et bois. Réf 24001/VENT/333 **C****SAVIGNAC LES EGLISES**
812 500 €780 000 € + honoraires : 32 500 €
soit 4,17 % charge acquéreur

Propriété • 407 m² • Terrain 2254 m²

Rare demeure de caractère: maison ppale rénovée : wc, cuis équipée, sàm, 4 ch, sdb, atelier. Maison secondaire attenante en BE : cuis équipée, salon, 2 wc, 4 ch, 2 sde. Grenier. Un bât en bois abrite une piscine d'int chauffée. Grange indépendante. Réf 24001/VENT/434 **E****SERVICE NÉGOCIATION**
Bertrand LAIGNELOT
06 86 78 06 43**SCP LATOUR et PELISSON**

27 rue Gambetta - BP 40120 - 24004 PERIGUEUX CEDEX

Tél. 06 86 78 06 43 ou 06 48 52 66 74

latour-associes-nego@notaires.fr - www.latour-et-associes.notaires.fr/

SIRET : 781 701 883 00014 - TVA : FR02 781 701 883

**SERVICE NÉGOCIATION**
Laëtitia MICHAU
06 48 52 66 74**BEAURONNE**
136 500 €130 000 € + honoraires : 6 500 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison • 7 pièces

140 m² • Terrain 1607.0

Charmante et spacieuse maison en perres; cuisine avec cheminée, séjour avec poêle à bois, 4 x chambres, salle d'eau et WC. Grange mitoyenne, dépendance de 50m². Réf 106/705 **B****MUSSIDAN**
126 000 €120 000 € + honoraires : 6 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison • 6 pièces

107 m² • Terrain 587.0

Maison sur sous-sol sur les hauteurs de Mussidan; séjour, cuisine équipée, 3 chambres, 2 salles de bains, salon, buanderie, garage. Terrain de 587 m², tout-à-l'égout. Réf 106/815 **E****NEUVIC**
250 000 €233 645 € + honoraires : 16 355 €
soit 7 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces

121 m² • Terrain 3166.0

Charmante maison de plain-pied en parfait état, séjour, salle à manger, cuisine, salon, 2 chambres, salle d'eau avec WC, mezzanine. Terrasse couverte, piscine chauffée, dépendance. Réf 106/810 **F****DOUZILLAC**
467 250 €445 000 € + honoraires : 22 250 €
soit 5 % charge acquéreur

Propriété • 11 pièces

475 m² • Terrain 15288.0

Magnifique propriété, sous-sol, garage, cave, salon/bar, bureau, salle à manger. Lumineux séjour, 5 chambres, salon, 3 salles de bains, cuisine équipée. Piscine à débordement. Réf 106/717 **C****SCP LANDES, PEINTRE et HAUGUEL**

4 rue de Gorry - BP 84 - 24400 MUSSIDAN

Tél. 06 73 32 48 29 ou 05 53 81 05 09

elodie.peboscq.24106@notaires.fr

SIRET : 342 399 763 00024 - TVA : FR50 342 399 763

**SERVICE NÉGOCIATION**
Elodie PEBOSQ
05 53 81 05 09



CENAC ET ST JULIEN

1 300 000 € + honoraires : 53 000 € soit 4,08 % charge acquéreur

Propriété

PÉRIGORD NOIR - Propriété d'exception située au cœur de la vallée de la Dordogne. Maison d'habitation principale comprenant 8 chambres avec chacune sa salle de bains. 2 autres maisons comprenant 2 chambres chacune. Diverses dépendances (dont hangar et 5 boxes à chevaux), piscine 12 X 5. Le tout dans parc arboré de 8 ha. Poss. chambres d'hôtes et gîtes. Cette propriété saura vous séduire par sa tranquillité et son charme. Réf 1003686

Selarl GUILLAUME

Jean-Baptiste et Bertrand

1 place d'Alsace - BP 11 - 24590 SALIGNAC EYVIGUES

Tél. 05 53 28 80 01 - scp.guillaume@notaires.fr

scp-guillaume-salignac-eyvigues-perigord-noir.notaires.fr/

SIRET : 503 907 917 00010 - TVA : FR06 503 907 917



SERVICE NÉGOCIATION
Hélène PREVOT



BERTRIC BUREE 185 000 €

180 000 € + honoraires : 5 000 €

soit 2,78 % charge acquéreur

Maison • 7 pièces • 195 m² • Terrain 3922.0

Maison compr hall d'entrée, cuis, sàm-salon, dégag, sdb, wc, 2 ch, garage aménagé en buanderie-remise. Etage: petit coin salon, couloir, 3 ch, petite salle de bains. 2 garages et terrain autour. Classe énergie : C.



BOURDEILLES 442 850 €

425 000 € + honoraires : 17 850 €

soit 4,20 % charge acquéreur

Maison • 125 m²

Maison à vendre Bourdeilles.



SIORAC DE RIBERAC 250 080 €

240 000 € + honoraires : 10 080 €

soit 4,20 % charge acquéreur

Maison • 7 pièces • 177 m² • Terrain 5000.0

Maison d'habitation comprenant : Une entrée - Un séjour, salle à manger. Une cuisine équipée. Trois chambres. Une salle de bain. Une salle d'eau. Garage attenant. Un jardin.

Mes GIROUX, D'ARLOT de CUMOND et LAMOND

1 rue du Commandant Pichardie - BP 32 - 24600 RIBERAC

Tél. 05 53 60 90 29 - etude24067.riberac@notaires.fr

www.notaires-riberac.fr

SIRET : 311 260 814 00026 - TVA : FR23 311 260 814



1^{ère} offre possible : 27 500 €
Honoraires charge vendeur



CASTILLONNÈS (47330)

REF 36 - 1-VI

Vente Notariale Interactive. Proche centre-ville de Castillonès. A rafraîchir, maison de ville mitoyenne, 2 niveaux, 106m² env. Au rdc : cuisine-repas, séjour, salle d'eau, wc, véranda, terrasse. Etage : 2 chambres, dressing, salle de bains, wc. En s/sol : garage avec coin chaufferie. Chauff. central fioul. Tout à l'égout. DPE vierge.

Plus d'informations sur www.36h-immo.com.

Faites vos offres du 15 octobre 2020 à 7h au 16 octobre 2020 à 19h

Visites obligatoires sur RDV à partir du 1^{er} octobre 2020

Contact :

Tél. 06 71 88 11 88 - 2lg.eymet@notaires.fr
www.2lg.notaires.fr

Selarl Mes LOUTON, LOMPRESZ et BERNERON

Place de la Gare - BP 23 - 24500 EYMET
Tél. 05 53 23 87 60



ALLEMANS 224 000 €

210 000 € + honoraires : 14 000 €
soit 6,67 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces • 110 m² • Terrain 2562 m²

En campagne, en position dominante, maison de 2012 tout confort de plain pied av vaste séj, 3 ch, chauff au sol, garage indép 39 m². RÉF 077/1146 **C**



GOUT ROSSIGNOL 91 800 €

85 000 € + honoraires : 6 800 €
soit 8 % charge acquéreur

Maison • 4 pièces • 70 m² • Terrain 2265 m²

Maison avec pièces de vie à l'étage, pièce à usage de stockage 70m² en rdc. Hangar annexe de 286m². RÉF 077/1233 **F**



NEUVIC 33 000 €

30 000 € + honoraires : 3 000 €
soit 10 % charge acquéreur

Maison • 3 pièces • 50 m² • Terrain 432 m²

CENTRE BOURG - Maison contemporaine à rénover, compr rdc : Gge. Étage : pièces de vie avec 2 ch. Tout à l'égout. Jardin. DPE vierge. RÉF 077/1219



RIBERAC 81 000 €

75 000 € + honoraires : 6 000 €
soit 8 % charge acquéreur

Maison • 3 pièces • 80 m² • Terrain 248 m²

Maison à restaurer, en rdc : garage et cave. En rdj et combles : pièces de vie avec 2 ch. Chauff central gaz de ville. Tout à l'égout. RÉF 077/1234 **D**



TOCANE ST APÈRE 221 540 €

209 000 € + honoraires : 12 540 €
soit 6 % charge acquéreur

Maison • 5 pièces • 190 m² • Terrain 3480 m²

Maison pierre restaurée : Rdc : Cuis amén, séj, véranda, 2 suites parentales. Espace dortoir ds combles, sde/wc. CC fuel, piscine chauffée, terrasse, carport, cabanon 24 m² hab. DPE vierge. RÉF 077/1222



BOURG DU BOST 33 000 €

30 000 € + honoraires : 3 000 €
soit 10 % charge acquéreur

Terrain à bâtir • 3329 m² • Terrain 3329 m²

En campagne, au calme. Parcelle de terrain à bâtir de 3.329m² viabilisée (eau, élect, tél, TAE) et clôturée. RÉF 077/1203



SERVICE NÉGOCIATION

Muriel MORLION (24)
05 53 90 90 11

Me R. MORLION

37-39 rue du 26 Mars 1944 - 24600 RIBERAC

Tél. 05 53 90 90 11

muriel.morlion.24077@notaires.fr

SIRET : 493 341 937 00016 - TVA : FR17 493 341 937



1^{re} offre possible : 315 000 €



BRIVE LA GAILLARDE EN CORRÈZE (19)

Bureaux à vendre, ZI de Cana, prox. A20 Paris-Toulouse et A89 Lyon-Bordeaux.

Bâtiment de 357m² : accueil avec salle d'attente, 2 salles de réunion, 14 bureaux (2 pers.), cuisine, sanitaires, WC. Bâtiment aux normes PMR.

Alarme, chauffage gaz, climatisation

Parking environ 20 stationnements

Faites vos offres en ligne sur 36h-immo.com

Visites sur RDV, inscrivez-vous directement en ligne sur 36h-immo.com

Marina : 06 14 59 08 46



LA COQUILLE 235 000 €

(honoraires charge vendeur)

Maison • 13 pièces
250 m² • Terrain 1752.0

CENTRE - A 2H de Bordeaux et 4H de Paris. DIRECT entre particuliers. Maison ent. restaurée en 2006, lumineuse, 6 ch. Clim. réversible. Dépend. att qui peut être utilisée pour famille, bureau, gîte, location classique av rapport assuré. Dépend. non att. à restaurer pour gîte ou cuis d'été. 3 accès poss pour 3 hab. poss. Puits. Assain. comm. Terrasse 70m². Proximité gare. RÉF CP **C**



BORDEAUX (33)

1 386 000 €

1 350 000 € + honoraires : 36 000 €
soit 2,67 % charge acquéreur

Maison • 270 m² • Terrain 237.0

MERIADECK - Maison d'architecte comp: séj sàm cuis US, espace bureau biblio, suite parentale, sde. 2 autres ch, 2 sde. Piscine chauffée. Beaux volumes, fonctionnelle, lumineuse. Garage, rue calme. DPE: C. RÉF CP.



Selarl NOTAIRE & Associés 3.0.1 - M^e PATEOUEILLE

12 rue Alfred et Joseph Maloubier - 24450 LA COQUILLE

Tél. 05 33 09 50 95 - christophe.pateouille@notaires.fr

www.pateouille-lacoquille.notaires.fr/

SIRET : 488 945 080 00015 - TVA : FR88 488 945 080

YANN BARATOUX

Commissaire-Preneur

QUELQUES RÉSULTATS DE NOTRE DERNIÈRE GRANDE VENTE



François Maurice ROGANEAU (1883-1973)
« Scène de Chistéra sur le fronton de BIDARRAY »
Adjugé : 20.400 € TTC



Charles MILCENDEAU (1872-1919)
« Portrait de Vieux Marin de Saint Gilles »
Adjugé : 12.300 € TTC



FONDERIE DURENNE
Grande fontaine
Adjugée : 5.600 € TTC



LIP
Blancpain Fifty Fathom
Adjugée : 37.000 € TTC



Commode scribanne en acajou
Travail de Port Bordeaux XVIIIème
Adjugée : 5.700 € TTC



Ecole allemande du XVIIIème siècle
Suiveur de Leonhard Kern,
Couple enlacé d'après l'antique
Adjugé : 2.200 € TTC

Soyez informé des ventes en vous inscrivant sur :

www.etude-baratoux.com

Détails des lots et ventes à venir sur : www.interencheres.com/33007



Hôtel des Ventes des Chartrons

136, quai des Chartrons - 33300 Bordeaux

Web : baratoux@etude-baratoux.com

Tél. 05 57 19 60 00 - Fax : 05 57 19 60 01

SVV - AGREMENT 2002-367



**Expertise gratuite
tous les jeudis matin
05 57 19 60 00**

VENDRE AUX ENCHERES - ESTIMER - PARTAGER - EXPERTISER - DISCRETION

NOTRE SÉLECTION DE RÉSIDENCES

SUR LE SUD-OUEST



EMERGENCE - BORDEAUX



LES TERRASSES SAINT NICOLAS - LA ROCHELLE



BAÏONA BIHOTZA - BAYONNE



L'HÔTEL PARTICULIER - BORDEAUX

N'ATTENDEZ-PLUS c'est le moment
de **DEVENIR PROPRIÉTAIRE !**

0 800 33 00 33

Service & appel
gratuits

pichet.fr

 **PICHET**