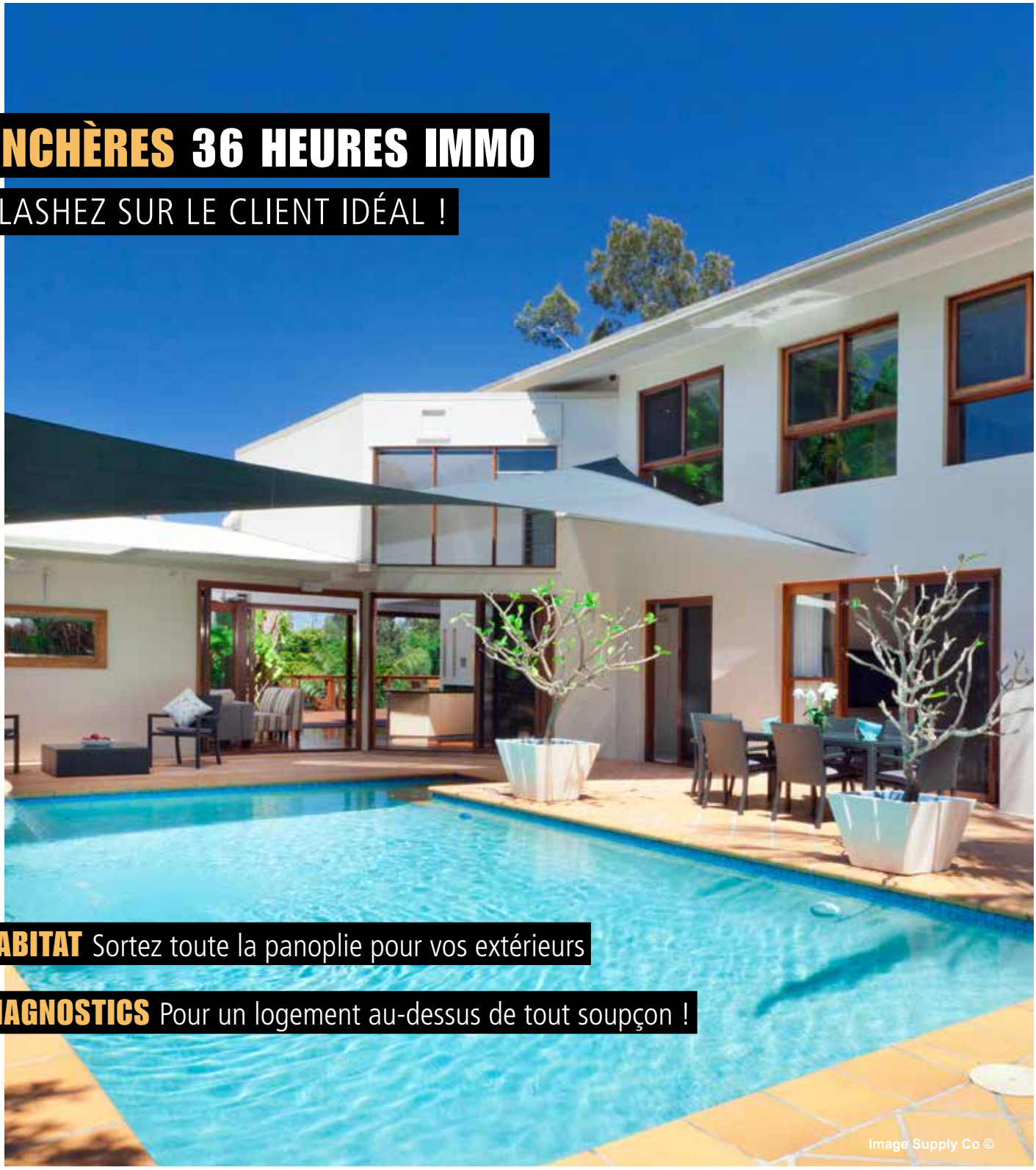
immonot
VAL DE LOIRE

N° 95 - Avril 2023

Informations et annonces immobilières notariales



ENCHÈRES 36 HEURES IMMO

FLASHEZ SUR LE CLIENT IDÉAL !

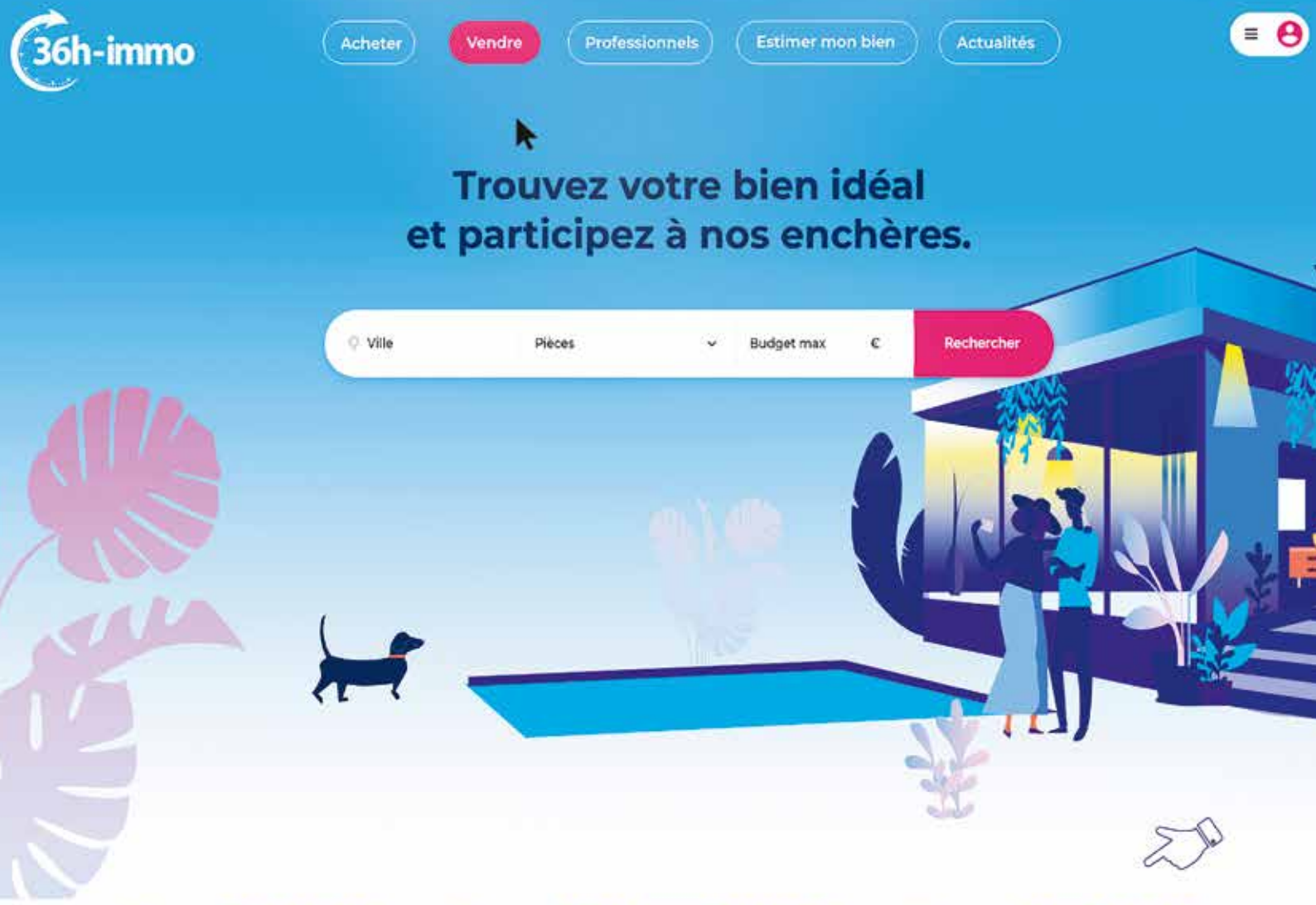
HABITAT Sortez toute la panoplie pour vos extérieurs

DIAGNOSTICS Pour un logement au-dessus de tout soupçon !

Image Supply Co ©

COUP DE PROJECTEUR

SUR LE NOUVEAU SITE 36H IMMO



Plus **DESIGN** | Plus **FONCTIONNEL** | Plus **INTUITIF**

Une plateforme unique d'annonces immobilières en ligne pour **OPTIMISER LE PRIX DE VOTRE BIEN IMMOBILIER**

www.36h-immo.com

SOMMAIRE

FLASH INFO 4

DOSSIER

Enchères 36 heures immo : flashez sur le client idéal ! 6

MON NOTAIRE M'A DIT 10

CHECK LIST 12

ACTUALITÉ 13

HABITAT

Sortez toute la panoplie pour vos extérieurs 14

MON PROJET

Diagnostics : pour un logement au-dessus de tout soupçon ! 16

INTERVIEW 18

VRAI/FAUX 20

CAS PRATIQUE 21

PERSONNALITÉ 22

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Loiret 24

Indre-et-Loire 24

Loir-et-Cher 27

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT

Le web
Toute l'offre immobilière des notaires

Le mobile
Applications iPhone et Androïd

La tablette
Application iPad

La vidéo

Les réseaux sociaux
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **2 mai 2023**

IMPRIMÉ sur du papier 100 % recyclé

ÉDITO

« PRIX » DE PASSION POUR L'IMMOBILIER !

La pierre renferme beaucoup de secrets qu'il est parfois difficile de percer. En effet, les ingrédients qui participent à son succès dépendent de nombreux paramètres...

L'attractivité de la localisation, la qualité de la construction, l'efficacité de la rénovation... autant de points qui jouent dans la composante du prix d'un bien. Sans oublier toutes les émotions que suscite sa découverte !

Des atouts qu'il n'est pas toujours facile de communiquer aux acheteurs. Pour cette raison, il importe de se rapprocher d'un professionnel de la transaction immobilière comme le notaire. Il demeure le bon intermédiaire pour négocier un bien à sa juste valeur.

Sa connaissance du marché permet de fixer le prix de vente justifié. Une des conditions du succès auprès des acheteurs car ils y voient une « pierre rare ». À tel point que le notaire peut user d'un système de vente innovant pour départager tous les candidats qui peuvent se positionner.

Il s'agit de **la plateforme 36h-immo.com** qui se présente comme une salle de vente virtuelle. Tous les participants agissent en toute transparence selon des enchères en ligne. Un processus qui invite chacun à manifester sa motivation pour acheter au gré des enchères portées.

L'histoire se dénoue lorsque le vendeur choisit l'acquéreur au regard de la passion qui anime ce dernier pour remporter la vente.

« Bien acquis profite toujours » comme il convient de vous le rappeler, et vous en donner toutes les clés avec le dossier « 36 heures immo » de ce numéro.

Christophe Raffaillac
craffaillac@immonot.com
Rédacteur en chef

Société éditrice : NOTARIAT SERVICES Tél. 05 55 73 80 00 - Siège social : 13 rue Bois Vert -19230 POMPADOUR - SA au capital de 143 448 € - info@notariat-services.com
Directeur de la publication François-Xavier DUNY **Rédaction** Christophe RAFFAILLAC - N. DUNY - M-C MÉNOIRE - S. SWIKLINSKI **Graphisme** S. ZILLI **Maquette** A. BOUCHAUD - **Publicité** D. POUYADOUX dpouyadoux@immonot.com Tél. 05 55 73 80 63 **Petites annonces** P. NOGIER - pnogier@immonot.com Tél. 05 55 73 80 33
Diffusion S. GOLFIER Tél. 05 55 73 80 01 **Iconographie** Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) **Impression** SIEP - 77590 BOIS-LE-ROI **Distribution** CIBLÉO - DPD - PUBLIC.A - NOTARIAT SERVICES. Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Citeo : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets, vous participez à la préservation de l'environnement. www.citeo.com Ne pas jeter sur la voie publique. Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.

FSC MIXTE Papier FSC® C016758

LE TRI + FACILE

FLASH INFO

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

Créez votre petite entreprise en ligne !

Depuis le 1er janvier 2023, les entreprises voient le jour depuis le Guichet Unique de l'INPI qui permet l'immatriculation en ligne.

Cette procédure vaut aussi pour les loueurs en meublé non professionnels qui peuvent ainsi obtenir leur Siret depuis cette plateforme **https://procedures.inpi.fr,** en lieu et place d'Infogreffe.

Ensuite, le greffe du tribunal de commerce traite les informations reçues et les communique à l'Insee.

Précisons que la déclaration doit être effectuée dans les 15 jours qui suivent le début de l'activité de loueur en meublé non professionnel.

Source : inpi.fr

#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

Une vingtaine de titres en France, version digitale, vous proposent une sélection d'annonces immobilières et les conseils des notaires.

#ENCHÈRES 36h-immo.com

Votre plateforme pour vendre votre bien selon des enchères en ligne évolue.
Le site profite d'une nouvelle version avec des fonctionnalités inédites !

Résidence secondaire

La surtaxe d'habitation retardée à 2024 !

À l'instar des villes de plus de 50 000 habitants, une disposition de la loi de finance 2023 devait autoriser toutes les communes situées en zone tendues à majorer la taxe d'habitation de 5 à 60 %. Heureusement, l'application de cette mesure va attendre 2024.

CRÉDIT IMMOBILIER

Le coup de pouce du taux d'usure

Si les taux d'intérêt poursuivent leur envolée en ce début d'année, les emprunteurs peuvent compter sur les facilités accordées par le taux d'usure. Rappelons qu'il s'agit du taux d'intérêt maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt. Depuis le 1er mars, sa valeur s'élève à 4 % pour un emprunt d'une durée supérieure à 20 ans et plus.

Source : Observatoire crédit logement/ CSA

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : **2,82 % en février** 2,59 % en janvier
15 ans	2,62 %
20 ans	2,83 %
25 ans	2,96 %

DÉFICIT FONCIER DOUBLÉ

Les investisseurs 2 fois plus gâtés !

Largement conquis par le mécanisme du déficit foncier, les investisseurs vont apprécier sa nouvelle formule survitaminée. Le plafond de 10 700 € lorsque les charges dépassent les revenus locatifs atteint désormais 21 400 € !

Un déficit qui peut vous rapporter gros !

Les propriétaires de biens locatifs en profitent depuis 2013, date de la loi Balladur qui a institué le déficit foncier. Un outil bien utile pour rénover les logements loués puisqu'il permet de déduire du revenu global imposable la part de travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration. Dans des proportions intéressantes puisque le ratio entre les recettes et les dépenses atteint 10 700 € par an. S'ajoute la possibilité de reporter l'excédent éventuel sur le revenu global de l'année suivante, pendant six ans.

Doublez la mise en 2023

La loi de finance rectificative pour 2022 se montre généreuse envers les propriétaires les plus entreprenants.
En effet, le montant du déficit résultant des travaux atteint désormais le plafond de 21 400 €. Un doublement de seuil qui va s'appliquer pour les années 2023-2025.

Rénovez les biens énergivores

Ce bel avantage fiscal se voit conditionné à la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Un coup de pouce qui doit inciter les bailleurs des biens les plus énergivores (E, F ou G) à atteindre le score minimal après la réalisation de travaux au plus tard le 31 décembre 2025.
Pour attester du changement de classe énergie, le propriétaire doit réaliser un DPE avant les travaux et un second une fois le bien rénové.

COPROPRIÉTÉ ET LOCATION

INFORMATIONS OBLIGATOIRES SUR LA QUALITÉ DE L'EAU

Depuis décembre 2022, si le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic doit transmettre à chaque copropriétaire la facture d'eau, accompagnée d'une note de synthèse contenant des informations complémentaires sur la qualité de l'eau du robinet. Ces informations doivent être communiquées au moins une fois par an (par exemple lors de la convocation de l'assemblée générale).
Cette obligation concerne également les bailleurs, toujours dans le cas où le contrat n'est pas individualisé.
Pour plus d'informations sur la qualité de l'eau que vous consommez, rendez-vous sur https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau

Source : Ordonnance n° 2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine

Pourcentage d'internautes pour lesquels il est indispensable de posséder un jardin.
Source : sondage immonot réalisé en février 2023

ÉLECTROMÉNAGER

Un bonus pour le réparer

La loi AGEC, Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire veut lutter contre toute forme de gaspillage. C'est pourquoi, depuis le 15 décembre 2022, l'État incite à réparer les appareils électroménagers plutôt que de les remplacer. Cela passe par la prise en charge d'une partie des frais de réparation de certains appareils par des réparateurs professionnels labellisés QualiRépar.
Par exemple, 15 € pour un aspirateur, 20€ pour une cuisinière, 25 € pour un lave-linge ou un lave-vaisselle...
Pour bénéficier de ce dispositif, l'appareil ne doit plus être sous garantie ni couvert par une assurance. Il doit disposer d'une plaque signalétique ou d'un numéro d'identification et être conforme à la réglementation en vigueur.
Toute panne due à une casse ou à un mauvais usage n'est pas prise en charge, ni le remplacement des consommables et des accessoires.
Pour l'instant, 31 appareils sont éligibles mais la liste est appelée à s'étoffer chaque année. En 2025, jusqu'à 68 équipements électro ménagers pourraient ainsi être éligibles à ce bonus réparation.

ENCHÈRES 36 HEURES IMMO

Flashez sur le client idéal !

Les belles rencontres immobilières s'effectuent désormais sur le site 36h-immo.com. Les prétendants à l'acquisition en profitent pour témoigner de leur passion pour le bien à vendre au fil des enchères en ligne... Découvrons comment provoquer le coup de foudre !

par Christophe Raffaillac

VENTE RÉCENTE À LOQUEFFRET (29)

L'immobilier peut désormais s'inspirer du «speed dating» pour mettre en relation acquéreur et vendeur... Il suffit de s'intéresser à la plateforme www.36h-immo.com pour vérifier que les rencontres avec les potentiels acquéreurs vont s'enchaîner tout en laissant pas mal de latitude au vendeur. Eh oui, les occasions ne manquent pas de séduire les prétendants grâce à ce système d'enchères en ligne « 36 heures immo » !

Au moment d'arriver sur le marché, le bien se présente sous son meilleur jour. Peu de risque de décevoir les clients qui le découvrent au travers de clichés de qualité diffusés sur le site www.36h-immo.com et dans la presse spécialisée comme les magazines «Notaires ».

Le premier rendez-vous promet un beau suspense puisque le bien à vendre se dévoile à l'occasion d'une journée portes-ouvertes où tous les clients intéressés sont conviés pour le visiter.

Pour vivre la suite de l'aventure, les candidats à l'achat doivent satisfaire à quelques questions concernant leur budget. S'ils disposent d'une simulation bancaire prouvant leur capacité à financer le bien, ils pourront franchir une étape décisive. Celle qui leur permet de s'inscrire sur la plateforme **www.36h-immo.com** pour participer aux enchères en ligne.

Ils disposent alors de 36 heures pour faire valoir leurs atouts. Pour espérer obtenir le bien, il leur faut surenchérir au fil des offres portées par chaque candidat acquéreur. Mais l'argent ne suffit pas pour remporter la vente... Le vendeur apprécie tant l'obstination de l'acheteur que les émotions au cours de la négociation ou encore la qualité de son offre d'acquisition... Forcément puisqu'il sélectionne celle ou celui qui va repartir avec les clés de son précieux bien selon son propre « feeling ».

1re qualité

BIEN INFORMÉ

«Un homme averti en vaut deux », voilà une qualité que les acheteurs qui utilisent la plateforme www.36h-immo vont aisément mettre à leur actif. Forcément puisqu'ils découvrent les biens à vendre selon ce principe d'enchères en ligne en consultant des annonces immobilières bien séduisantes. Elles figurent en particulier sur le site **36h-immo.com** ainsi que sur les magazines immobiliers «**Notaires**» et dans la revue de prestige «**immonot**».
Pour mettre à profit cette belle visibilité, il ne vous reste plus qu'à soigner votre profil «vendeur» pour séduire tous les acheteurs potentiels.
Votre bien mérite les meilleures attentions. Avec «36 heures immo», vous profitez d'un outil unique sur le marché pour le promouvoir auprès d'un public d'acquéreurs motivés.
De plus, vous bénéficiez de l'expertise de votre notaire ou de votre conseiller «36 heures immo», disponible sur simple appel téléphonique au 05 55 73 80 02. Cela vous donne l'occasion de soigner la publicité de votre bien et de lui assurer une belle notoriété sur le marché immobilier.

Atouts « 36 heures immo » !

Cette transaction très innovante et efficiente vous permet de profiter d'avantages significatifs.
Ainsi, vous pouvez partir avec une belle longueur d'avance par rapport aux autres vendeurs.
La plateforme www.36h-immo.com s'accompagne de prestations qui vous assurent une réelle distinction :

- **Une expertise immobilière de votre bien pour le proposer à son juste prix de marché.**
- **Un mandat exclusif de courte durée de 6 semaines pour réserver au bien une vraie primeur dans les vitrines des services négociation des notaires.**
- **Un plan de communication d'envergure pour assurer une large visibilité à votre bien.**

L'AVIS DU NOTAIRE

Avec «36 heures immo», vous réduisez considérablement la durée de vente de votre bien immobilier et vous pouvez espérer signer dans un délai record de 2 à 4 semaines seulement !

2e qualité

PASSIONNÉ

Rien ne vaut une visite pour déclencher le coup de cœur ! Les interlocuteurs «36 heures immo» se chargent de créer les conditions pour que la maison ou l'appartement à vendre mette tous les atouts de son côté pour séduire. En effet, ils vont lui réserver une journée portes-ouvertes où les acheteurs potentiels pourront vivre une belle expérience !

Atouts «36 heures immo»

Rendez-vous pris pour que votre bien «se mette sur son 31 !» À l'occasion de cette visite groupée, les acheteurs découvrent les lieux en prenant soin de leur réserver le meilleur accueil.
Pour la circonstance, le notaire vous conseille de ranger, désencombrer, lessiver... Des conseils de base en matière de home staging qui contribuent notamment à valoriser l'espace à vivre, souligner la luminosité, suggérer des agencements...

CONTACT UTILE !

Pour vendre avec 36 heures immo, consultez votre notaire ou rapprochez-vous d'un conseiller en appelant le **05 55 73 80 02**.
Et rendez-vous sur le site **36h-immo.com**, rubrique « vendeur ».

VENTE RÉCENTE À SAINT-CYPRIEN (66)

5 ÉTAPES POUR VENDRE

- **Étape 1** : Je consulte mon notaire ou je clique sur le bouton « Vendeur » sur 36h-immo.com.
- **Étape 2** : Je valide le prix de la 1re offre possible, prix minimum au départ des enchères.
- **Étape 3** : Je rencontre mon notaire pour signer un mandat exclusif
- **Étape 4** : Je mets à disposition mon logement pour la visite groupée.
- **Étape 5** : Je sélectionne l'acquéreur en fonction du prix atteint et de son plan de financement.

⇨ À l'occasion de cette visite, les clients intéressés sont invités à se procurer une simulation bancaire. Une preuve que la banque valide le plan de financement envisagé. Un document d'autant plus important qu'il permet d'ouvrir les portes de la plateforme «36 heures immo» pour participer aux offres en ligne.
Des précautions qui prouvent la motivation des acheteurs à poursuivre l'aventure...

- **Une visite groupée du bien pour optimiser le délai de mise en vente et limiter les gênes occasionnées.**
- **Une présentation détaillée du bien avec la mise en lumière de tous les points positifs participant à sa valorisation.**
- **Une analyse des plans de financement pour cibler les prospects motivés...**

L'AVIS DU NOTAIRE
Il convient de se fier à l'expertise immobilière réalisée par le notaire car elle permet de proposer le bien à sa juste valeur de marché.

3e qualité
MOTIVÉ
Le grand jour approche puisque les acheteurs potentiels disposent de leurs identifiants pour se connecter à la plateforme 36h-immo.com afin de participer à la vente en ligne !

Indiqués sur l'annonce du bien à vendre, les jours et heures de début et de fin des offres sont programmés pour durer 36 heures.
Une fois le top départ donné, les enchères démarrent selon la 1re offre possible. Il suffit d'ajouter le montant du pas d'enchères, de 2 000 euros par exemple, pour valider sa proposition et ainsi de suite... Pour mettre en condition les enchérisseurs, le bien se voit légèrement décoté, d'environ 10 %, ce qui lui vaut bien des faveurs...

Atouts «36 heures immo»
Au fil des heures, vous assistez avec surprise à la progression du prix. Il aiguise l'appétit des clients qui voient dans cette vente une belle opportunité compte tenu de son prix de départ idéalement positionné.
Un avantage de poids dans le marché actuel où les clients n'acceptent pas de surpayer les biens. Forcément, car les maisons ou appartements surévalués restent sur le marché...
Avec «36 heures immo», le prix s'établit en toute transparence en fonction de l'offre et de la demande. Plus la tension immobilière se ressent sur un secteur donné et plus le prix va s'envoler !
Raison pour laquelle la fin des enchères vous promet généralement de belles émotions, lorsque des acheteurs se disputent un bien jusque dans les dernières minutes. Les prix défilent à l'écran au fur et à mesure que les secondes s'égrènent ! La pression retombe lorsque le chrono s'arrête.
Vous ne pouvez que savourer :

- **Une grande émulation entre acheteurs suscitée par une «première offre possible» très attractive.**
- **Une réelle transparence afin de déterminer le prix final du bien.**
- **Une réactivité de tous les instants pour négocier le bien dans un délai record.**
- **Un prix record atteint pour dépasser de 50 % voire plus, le prix de la première offre possible !**

L'AVIS DU NOTAIRE
Il faut se donner les moyens de faire monter les enchères et cela repose sur une première offre attractive au regard des prix pratiqués sur le secteur où se situe le bien !

> *10 JOURS SUFFISENT POUR UNE VENTE « FLASH » D'UN BIEN DANS UN SECTEUR PRISÉ AVEC « 36H-IMMO »*

4e qualité

ORGANISÉ

Le moment tant attendu de déclarer votre flamme approche ! Eh oui, vous allez devoir sélectionner l'acquéreur qui va repartir avec les clés de votre appartement ou de votre maison.

Atouts «36 heures immo»

Cette décision vous revient en effet. Le meilleur offrant ne remporte pas nécessairement la vente. De toute évidence, *« le cœur a ses raisons que la raison ne connaît pas »* ! Vous pouvez retenir un autre acheteur... Vous allez peut-être préférer un candidat plus rassurant au niveau de son plan de financement, car il dispose d'un plus gros apport personnel. «36 heures immo» se plie à vos exigences :

- **C'est le choix de l'acquéreur pour sécuriser au maximum la transaction.**
- **La signature d'un compromis rédigé par le notaire.**

L'AVIS DU NOTAIRE

Privilégiez les offres d'achat qui présentent le plus de garanties au plan financier dans le contexte actuel.

5e qualité

ATTENTIONNÉ

Votre acquéreur apprécie d'acheter par l'intermédiaire du notaire. C'est l'assurance de négocier en toute sérénité et de signer en toute sécurité. En effet, les services du notaire interviennent dès la signature du mandat de vente jusqu'à la remise du titre de propriété.

Atouts «36 heures immo»

Le notaire vérifie que les diagnostics ont été réalisés, les documents d'urbanisme déposés, les autorisations de travaux délivrées... Il procède à la rédaction du compromis de vente avec une parfaite connaissance du bien et des acquéreurs. En outre, www.36h-immo.com bénéficie des dernières avancées technologiques pour garantir un parfait fonctionnement de la salle de vente virtuelle.

- **«36 heures immo», c'est l'assurance de sécuriser une transaction.**
- **Le seul moyen de vendre vite et au juste prix !**

L'AVIS DU NOTAIRE

Sécurisez votre transaction avec la négociation notariale.

3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

CÉDER SON FONDS DE COMMERCE *n'est pas une vente comme les autres*

De nombreuses raisons peuvent pousser à céder son fonds de commerce aujourd'hui. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous éclaire sur les spécificités qui régissent les ventes de fonds.

PLUS d'INFOS +

Abonnez-vous à la newsletter immonot et recevez chaque semaine des articles sur l'immobilier, le droit de la famille, des successions et de l'entreprise.

1 DOIT-ON ALLER VOIR SON NOTAIRE POUR VENDRE SON FONDS DE COMMERCE ?

Bien évidemment, votre notaire est qualifié pour vous donner les conseils appropriés pour vendre votre fonds de commerce et même en faire l'estimation dans de nombreux cas.
La rédaction de l'acte de cession de fonds de commerce fait également partie de ses attributions. Contrairement à une idée reçue, les ventes de fonds de commerce ne sont pas réservées aux avocats et aux comptables.
Il arrive même que parfois il soit mentionné que *«tout acte de cession du droit au bail devra se faire obligatoirement par acte authentique»*. Qui dit authenticité dit notaire ! Par ailleurs, il faut savoir que des règles juridiques et fiscales impératives s'appliquent lors de la promesse de vente et de la vente d'un fonds de commerce. Elles sont destinées à protéger non seulement le vendeur mais également les créanciers de celui-ci (fournisseurs, personnel, trésor public, etc.) ainsi que l'acquéreur et son banquier. Il est donc préférable, à bien des égards, de recourir au professionnel du droit qu'est votre notaire pour que votre cession de fonds de commerce se passe dans les meilleures conditions possibles.
À noter que pour ce type d'acte, si des informations manquent, l'acte et donc la vente seront déclarés nuls !

2 QUE DOIT CONTENIR L'ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE ?

Avant la loi du 19 Juillet 2019, il ne fallait surtout pas oublier certaines mentions dans l'acte de cession de fonds de commerce sinon la sanction était radicale : nullité de l'acte. le rédacteur de l'acte avait obligation de mentionner l'origine de propriété du fonds (création ou achat par exemple), si le bien était grevé de privilèges ou de nantissements, les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux des 3 dernières années, de relater le bail et ses conditions (durée, bailleur...) et surtout le prix de cession et sa ventilation entre les éléments corporels et incorporels. Aujourd'hui, il n'y a plus d'obligation quant à la forme de l'acte et aux mentions obligatoires. Attention, cela ne signifie pas que le vendeur se dédouane de tout. Il est tenu à une obligation d'information. Les parties doivent d'ailleurs viser le jour de l'acte définitif les documents comptables. C'est la moindre des choses !

3 SOUS QUEL DÉLAI LE VENDEUR PERÇOIT-IL SON PRIX DE VENTE ?

Nous ne sommes pas en matière de vente immobilière où le prix peut être versé sur votre compte le jour de l'acte définitif de vente. En moyenne, le prix est versé au bout de 5 mois et demi ! L'acte de cession est d'abord enregistré aux impôts dans le délai d'un mois. Il doit être publié dans un journal d'annonces légales dans les 15 jours, puis au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales). Ces publications font courir le délai de 10 jours pendant lequel les créanciers peuvent faire opposition sur le prix de vente s'il y a des dettes. Dans les 15 jours de la publication au JAL, l'administration fiscale a 60 jours pour réclamer les impôts non payés.
Pour finir, l'acquéreur est solidaire du vendeur pendant 3 mois (sous conditions 1 mois) pour le paiement des impôts dus sur les bénéfices du fonds de commerce réalisés pendant l'année de la vente. Il faudra donc s'armer de patience.

TERRAIN ENCLAVÉ

Savoir passer son chemin

Vous êtes obligé d'emprunter le terrain de votre voisin pour accéder à votre maison. Il s'agit d'un terrain enclavé et vous bénéficiez à ce titre d'une servitude de passage. Attention à en faire bon usage pour éviter les conflits de voisinage !

par Marie-Christine Ménoire

À NE PAS CONFONDRE AVEC LE DROIT DE PASSAGE

Servitude de passage et droit de passage sont deux notions quasi similaires. À une petite nuance près, la servitude de passage est reconnue d'office par la loi au propriétaire d'un terrain dès lors :

- qu'il prouve que son terrain est enclavé ;
- qu'il n'est pas responsable de cet enclavement par exemple en construisant un bâtiment sur la partie du terrain lui permettant d'accéder chez lui.

Si le terrain est seulement difficile d'accès, il ne s'agit pas d'une servitude de passage découlant de la loi, mais d'un accord entre voisins instaurant un droit de passage.

Cet accord doit être écrit noir sur blanc et doit préciser :

- l'emplacement exact où le passage va s'exercer ;
- les modalités pratiques : accès motorisés ou uniquement à pied, la périodicité (tous les jours, à certaines heures...) ;
- le montant de l'indemnité versée au propriétaire qui « subit » le passage.

Si nécessaire, le contenu de cette convention peut être modifié d'un commun accord entre les deux propriétaires.

À SAVOIR

Le vendeur doit informer l'acquéreur des servitudes grevant ou profitant à l'immeuble vendu.

ALLER AU PLUS COURT ET AU PLUS PRATIQUE

C'est le propriétaire du terrain enclavé (dit aussi « fonds dominant » en jargon juridique) qui établit le tracé. Celui-ci doit être le plus court possible entre la propriété enclavée et la voie publique et causer le moins de dommages possible à la propriété traversée. Le bénéficiaire du droit de passage devra verser une indemnité aux propriétaires du terrain traversé (dit « fonds servant »). Son montant varie selon l'importance du dommage subi (bruit, va-et-vient permanent, moins-value subie par le terrain...).

DES CARACTÉRISTIQUES BIEN PRÉCISES

La servitude de passage doit répondre à des «normes» bien précises. Tout d'abord le passage doit être d'une largeur suffisante afin de laisser passer une voiture. Généralement, elle est de 3 m mais cela peut être plus si la servitude dessert plusieurs habitations ou une exploitation agricole par exemple. En effet, il faut permettre le croisement de deux véhicules. Normalement, la servitude (ou le droit de passage) n'implique pas automatiquement le droit de stationner. Le propriétaire du terrain utilisé pour le passage peut même s'y opposer. Cependant, dans la plupart des cas, un accord écrit entre les deux parties permet le stationnement. Il sera matérialisé sur un plan et devra prévoir ses modalités d'exercice (emplacement...).

TOUJOURS PROPRIÉTAIRE

La personne qui supporte la servitude peut continuer à utiliser son terrain comme il veut. Il en est toujours propriétaire. À ce titre, il peut planter une haie le long du passage pour préserver sa vie privée, sous réserve qu'elle ne réduise pas l'étendue du droit de passage. Le propriétaire devra alors entretenir et élaguer les branches pour que la végétation n'envahisse pas le passage. Le propriétaire du fonds servant pourra également fermer le passage en mettant un portail à l'entrée. Attention toutefois à toujours veiller à ce que le voisin puisse l'utiliser normalement en lui remettant les clés du portail ou la télécommande. Le propriétaire de la servitude est donc dans son droit, à condition que ce portail ne rende pas la servitude plus « incommode ou n'en diminue l'usage ».

TOUTE CHOSE A UNE FIN

La servitude de passage prend fin si :

- le terrain n'est plus enclavé ou que son accès à la voie publique a été amélioré ;
- le terrain qui bénéficie de la servitude et celui qui la subit sont réunis ;
- le propriétaire qui en bénéficiait y renonce.

À SAVOIR

Un droit de passage est fixé pour 30 ans d'usage continu. Passé ce délai, la servitude peut être remise en cause par le propriétaire du fonds servant si le passage n'est plus utilisé par le propriétaire du fonds dominant. Il doit alors apporter la preuve du non-usage du droit de passage.

DEVENEZ UN VENDEUR MODÈLE EN 10 LEÇONS

Suivez les conseils du notaire !

Avec la sécurité juridique et le juste prix pour maîtres-mots, le service négociation du notaire vous accompagne dans la réussite de votre transaction immobilière.

1/ Demandez les diagnostics nécessaires à la mise en vente de votre bien.

2/ Contactez le service négociation de votre notaire pour disposer d'une estimation au plus près du marché.

3/ Signez le mandat de vente pour officialiser la commercialisation de votre bien.

4/ Étudiez les offres de prix des acheteurs potentiels.

5/ Acceptez l'offre de prix qui vous satisfait.

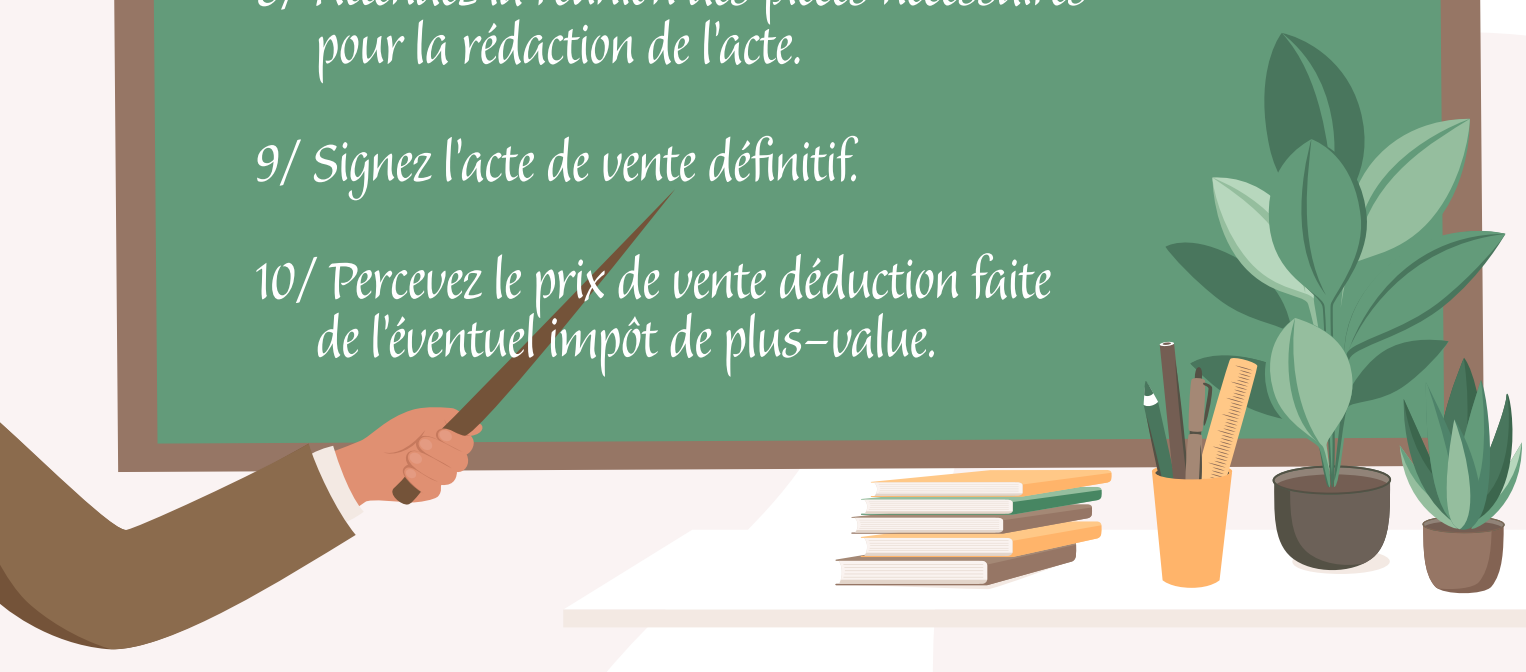
6/ Signez le compromis ou la promesse de vente.

7/ Respectez le délai de rétractation.

8/ Attendez la réunion des pièces nécessaires pour la rédaction de l'acte.

9/ Signez l'acte de vente définitif.

10/ Percevez le prix de vente déduction faite de l'éventuel impôt de plus-value.



CES PETITS LIVRETS...

qui peuvent rapporter gros

Comme dit le proverbe, « les petits ruisseaux font les grandes rivières ». Les livrets d'épargne peuvent vous aider à économiser pour concrétiser votre projet immobilier. Vos petites économies viendront fort à propos alimenter votre apport personnel.

par Marie-Christine Ménoire

LE LIVRET A

Proposé par tous les établissements bancaires, il est accessible aux personnes majeures ou mineures.
Les fonds déposés sont disponibles à tout moment. Même pour les mineurs à partir de 16 ans, sauf opposition du représentant légal.

- *Taux 2023 : 3 %*
- *Plafond de dépôt : 22 950 €*
- *Fiscalité : pas d'impôt sur le revenu ni de prélèvements sociaux*

LE LIVRET D'ÉPARGNE POPULAIRE (LEP)

Destiné aux personnes aux revenus modestes, le LEP est accessible sous conditions de ressources. Vous pouvez ouvrir un LEP dès 18 ans auprès des banques habilitées à commercialiser ce produit d'épargne. Lors de l'ouverture du LEP, vous devrez verser sur le compte un montant minimum de 30 €. Les dépôts suivants sont libres avec cependant un minimum de 10 €. Une personne n'a droit qu'à un seul LEP.
Cependant, il peut y avoir 2 LEP dans un foyer fiscal : un livret pour vous et un autre pour votre époux(se) ou partenaire de Pacs.

- *Taux 2023 : 6,1 %*
- *Plafond de dépôt : 7 700 €*
- *Fiscalité : pas d'impôt sur le revenu ni de prélèvements sociaux*

LE LIVRET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SOLIDAIRE (LDDS)

Le LDDS est le nouveau nom du CODEVI. Son objectif est de collecter des fonds destinés au financement des travaux d'économies d'énergie dans les logements. Depuis 2020, les épargnants peuvent aussi choisir de donner une partie du rendement à une association d'intérêt général.
Tout contribuable majeur peut posséder un LDDS. Il est également accessible aux mineurs ayant des revenus personnels et ayant demandé une imposition séparée.
Il n'y a pas de somme minimum à déposer lors de l'ouverture. Mais les banques demandent souvent un versement d'au moins 15 € pour ouvrir le compte.

- *Taux 2023 : 3 %*
- *Plafond de dépôt : 12 000 €*
- *Fiscalité : pas d'impôt sur le revenu ni de prélèvements sociaux*

LE PLAN ÉPARGNE LOGEMENT (PEL)

Le PEL permet d'obtenir, après 4 ans d'épargne, un prêt à un taux avantageux pouvant financer des opérations d'achat ou de travaux dans la résidence principale, dans la résidence secondaire ou dans une résidence de tourisme. Toute personne majeure ou mineure peut ouvrir un PEL auprès des banques ayant signé une convention avec l'Etat.
Lors de l'ouverture du compte, un versement minimum de 225 € est exigé. Ensuite, vous devez déposer chaque année sur le PEL au moins 540 €.

- *Taux 2023 : 2 %*
- *Plafond de dépôt : 61 200 €*
- *Fiscalité : les PEL ouverts depuis le 1er janvier 2018 sont taxés au taux global de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le montant lié à l'impôt sur le revenu pourra varier si le titulaire du PEL opte pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.*

LE COMPTE ÉPARGNE LOGEMENT (CEL)

Comme le PEL, le CEL permet d'obtenir un prêt avantageux pour financer l'achat d'un bien ou effectuer des travaux. Le versement initial est de 300 € minimum. Le montant des suivants est au minimum de 75 €.
Les retraits sont libres, mais dans la limite du respect du solde minimum de 300 €.

- *Taux 2023 : 2 %*
- *Plafond de dépôt : 15 300 €*
- *Fiscalité : idem PEL*

SORTEZ TOUTE LA PANOPLIE *pour vos extérieurs*

Envie de profiter de votre extérieur tout en étant à l'abri des regards, créer une pièce supplémentaire avec une véranda ou simplement se protéger du soleil : les professionnels sont là pour vous apporter des solutions pour votre confort et pour donner de la plus-value à votre maison.

Par Stéphanie Swiklinski

RÉGLEMENTATION ET VÉRANDA

Selon la superficie de votre véranda et celle de votre maison avec la véranda, une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire peut être nécessaire.

La belle saison arrive et avec elle le besoin de se réapproprier ses extérieurs, son jardin...C'est à ce moment-là que l'on se dit que quelques aménagements seraient les bienvenus. C'est le moment de se faire conseiller avant de se lancer.

VÉRANDA OU PERGOLA : UN TRAIT D'UNION ENTRE JARDIN ET MAISON

La véranda offre aujourd'hui de nombreuses possibilités. Bureau, jardin d'hiver, salle de jeux pour les enfants... La véranda peut occuper n'importe quelle fonction et est synonyme d'espace et de convivialité. Vous pouvez, d'ailleurs, lui donner un style unique grâce au large choix de design. Ce type d'extension est une réelle plus-value pour votre maison, que ce soit côté esthétique ou côté originalité.

Mais avant de vous lancer, réfléchissez à son usage, car cela aura une incidence sur son mode de chauffage, l'isolation, l'orientation (cela dépend de la région où vous vous trouvez) et la surface qui sera conditionnée par la place dont vous disposez.

La véranda est, par définition, un espace de lumière et de transparence. Laissez entrer les rayons du soleil pour récupérer l'énergie naturelle ainsi produite. En revanche, avec la chaleur estivale, stores et rideaux seront les bienvenus pour modérer les

ardeurs du soleil. Par ailleurs, la véranda s'est, elle aussi, adaptée aux nouvelles méthodes de construction. Le confort thermique est désormais une priorité et l'isolation de la véranda la préoccupation n°1. La véranda devient même «bioclimatique» ! Vous pouvez ainsi capter l'énergie solaire et restituer la chaleur dans le reste de la maison ; ce qui permet de réduire les dépenses de chauffage. Vous avez aussi la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques intégrés dans la toiture de la véranda et revendre l'électricité produite par ce biais. Optez pour des panneaux transparents ou semi-transparents pour ne pas perdre en luminosité. Quel que soit le type de panneaux, il est conseillé de les orienter vers le sud, ou bien vers le sud-est ou le sud-ouest.

Avec une pergola, vous pourrez vivre à la fois dedans et dehors. L'été finissant, vous jouerez les prolongations. La pergola d'aujourd'hui n'est plus une simple petite construction de jardin, supportant des plantes grimpantes. Accolée à votre maison, cette extension peut agréablement couvrir une terrasse, servir d'avancée vers le jardin comme une sorte de préau ou servir de véranda ouverte. La pergola se décline selon vos goûts : bioclimatique, à toile rétractable, à toile enroulable ou à toit fixe rigide... Vous avez le choix selon votre budget. La pergola bioclimatique est la tendance actuelle. Grâce à des lames orientables (jusqu'à 150°), vous pouvez moduler l'ensoleillement au fil de la journée et offrir une ventilation naturelle sur votre terrasse. Extrêmement résistante au vent, en toiture fermée, elle vous protègera aussi des intempéries. Vous pourrez ainsi en profiter toute l'année.
En cas d'hésitation entre pergola et véranda, sachez qu'il existe des pergolas évolutives. Il s'agit d'une structure en alu permettant de s'adapter au fur et à mesure de vos besoins. On peut ainsi, en fonction de son budget, commencer par une pergola. Ensuite, vous lui ajoutez des équipements supplémentaires, pour faire évoluer votre projet jusqu'à... la véranda de vos rêves ! Faites-vous conseiller par un professionnel.

STORES, BSO OU VOLETS ROULANTS : UNE PROTECTION ADAPTÉE POUR UNE VIE ENSOLEILLÉE...MAIS PAS TROP

Le BSO est un «Brise Soleil Orientable». C'est en réalité une variante du store. L'objectif est d'installer un store orientable pour garder la lumière tout en coupant les rayons du soleil. Appelé également «Store vénitien», il s'agit d'un store extérieur avec des lames qui s'orientent.Vous avez ainsi la possibilité de le régler selon l'ensoleillement de votre pièce et l'apport de chaleur. Il peut donc s'adapter aux saisons et à vos besoins selon les heures de la journée. Le petit plus est l'économie d'énergie faite, soit pour votre chauffage soit pour la climatisation. Si votre choix se porte plutôt sur des volets roulants, les lames ne seront pas orientables. En revanche, quand on souhaite avoir une pièce complètement dans le noir, comme une chambre par exemple, le volet roulant sera semble-t-il plus approprié qu'un BSO.
Que ce soit un volet roulant ou un BSO, vous avez le choix entre un système manuel ou motorisé. En ajoutant un capteur de luminosité, il peut descendre automatiquement, en votre absence, pour vous protéger du rayonnement du soleil quelle que soit la saison.
Evidemment, la domotique peut même être de la partie ! Avec une installation domotique, les lamelles vont s'orienter selon la luminosité naturelle, la météo ou la température de la pièce afin d'optimiser les ressources naturelles.
Vous pouvez les piloter avec votre assistant vocal, avec votre smartphone ou, encore plus simple, vous laissez votre domotique tout gérer pour vous !

BSO AVEC SIMULATEUR DE PRÉSENCE

En votre absence, les BSO peuvent bouger aléatoirement afin de simuler votre présence à l'intérieur de votre maison : un allié contre les cambriolages !

Diagnostics

Pour un logement au-dessus de tout soupçon !

Avec les contrôles et diagnostics fournis lors d'une vente immobilière ou d'une mise en location, l'acquéreur devient propriétaire en toute sérénité et sécurité.

par Marie-Christine Ménoire

LE DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES POUR NE RIEN LAISSER AU HASARD

Lors d'une vente ou d'une location, les logements doivent subir plusieurs diagnostics, rassemblés au sein d'un Dossier de Diagnostics Techniques (leDDT). Il permet d'informer le futur acquéreur, ou locataire, de l'état de sa future résidence et d'éviter les mauvaises surprises une fois la vente ou le bail signé. C'est un moyen de préparer la vente et de mieux appréhender «l'histoire» du bâtiment. Selon la nature du diagnostic, celui-ci :

- **assure la sécurité des personnes** occupant le logement ;
- **contribue à la protection de l'environnement** et aux économies d'énergie ;
- **permet de bien connaître le bien** que l'on va acheter ou louer ;
- **d'estimer au plus juste le prix** de vente ou le montant du loyer.

Si la liste des diagnostics est longue (cela peut aller jusqu'à 10) , elle diffère selon le type de bien, s'il s'agit d'une vente ou d'une location, l'année de construction et la localisation du bien. Mais dans tous les cas, le DDT doit être remis au plus tard lors de la signature de l'acte de vente devant notaire.

L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Venant renforcer le DPE, un audit énergétique est désormais le passage obligé pour vendre les logements trop gourmands en énergie. Le 1er avril 2023, il concernera les logements classés F ou G. Puis il sera étendu en 2025 aux logements classés E et enfin aux classes D à partir du 1er janvier 2034. L'audit énergétique formule des propositions de travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique du logement concerné.

Ce document doit être remis au candidat acquéreur dès la première visite du bien et être joint à la promesse de vente.

DIAGNOSTIC	TERRITOIRE CONCERNÉ	IMMEUBLES CONCERNÉS	VENTE	LOCATION
État d'amiante	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 01/07/1997	Oui	Oui
Constat de risque d'exposition au plomb	Ensemble du territoire	Logements construits avant le 01/01/1949	Oui	Oui
État relatif à la présence de termites	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Maisons individuelles et parties privatives des lots de copropriété	Oui	Non
DPE	Ensemble du territoire	Tous les logements, sauf ceux destinés à être occupés moins de 4 mois par an	Oui	Oui
Gaz et électricité	Ensemble du territoire	Logements dont l'installation de gaz et d'électricité a plus de 15 ans	Oui	Oui
État des risques et pollution	Dans des secteurs spécifiques répertoriés sur www.georisques.gouv.fr	Immeubles et terrains	Oui	Oui
État de l'installation d'assainissement non collectif	Ensemble du territoire	Maisons individuelles non raccordées au réseau public de collecte des eaux usées	Oui	Non
Diagnostic bruit	Zones d'exposition aux bruits des aéroports	Immeuble d'habitation ou mixte (professionnel et habitation) et terrain constructible	Oui	Oui

Le propriétaire encourt des sanctions s'il ne se soumet pas à cette obligation ou si les documents fournis ne respectent pas la durée de validité. Cela peut aller de l'annulation pure et simple de la vente ou de la location à une réduction du prix de vente ou du loyer en passant par une amende parfois conséquente.

LE CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT C'EST AUTRE CHOSE

Depuis le 1er janvier 2023, en cas de vente du logement, le propriétaire doit remettre le CIL à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Ce document permet d'attester de la performance énergétique du logement et de connaître les moyens mis en œuvre pour l'améliorer lorsqu'ils ont été réalisés. Ce document est établi lors de la construction d'un logement ou de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique.

Le CIL comporte, notamment, les documents permettant de connaître la performance énergétique du logement ainsi que la liste et les caractéristiques des matériaux utilisés pour l'isolation thermique lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement, les plans de surface et les coupes du logement, les plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération, les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements de chauffage ou de refroidissement...

Lorsque des travaux de rénovation énergétique sont réalisés, le CIL doit mentionner la date de leur réalisation et leur description.

.com
ROUSSINEAU
EXPERTISE & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Depuis plus de 15 ans, notre équipe se tient à votre disposition pour répondre à toutes vos demandes.

61 bis av. de Châteaudun - 41000 BLOIS
02 54 51 92 18
expertise@roussineau.com
www.roussineau.com

Parole de l'expert :
Guillaume Exbrayat

Audit énergétique
L'immobilier dans la bonne classe !

Selon Guillaume Exbrayat, si le prix de l'énergie focalise les attentions, cela reste un phénomène ponctuel. Tout bien suppose de se fixer un budget énergie quasi incompressible. Sa valorisation repose sur sa classification énergétique. Il faut cependant nuancer. Le prix d'un appartement à Paris 7e avec vue sur les Invalides tient davantage compte de l'emplacement que de la classe énergie, à l'inverse d'une maison située dans la campagne normande.

Avec le nouvel audit energétique, tous les biens peuvent décrocher de bonnes notes. Il leur suffit de mettre l'accent sur les travaux préconisés. Ce qui permet de passer dans la classe supérieure et d'afficher une étiquette énergie plus valorisante. Suivons l'exposé de Guillaume Exbrayat, Dirigeant de Diagamter, pour progresser !

En quoi le DPE devient un vrai passeport pour vendre ou louer ?

Guillaume EXBRAYAT : Du haut de ses 17 ans, le DPE (diagnostic de performances énergétiques) s'impose comme le contrôle règlementaire le plus populaire. Cependant, il s'accompagne désormais de mesures plus coercitives. Cette tendance s'est confirmée avec la réforme de 2021 et le gel des loyers dans les zones tendues pour les biens de classe F et G. À partir de 2025, cela va concerner l'interdiction de louer ces mêmes biens avec d'autres échéances en 2028 et 2034. Enfin, le DPE constitue un élément déterminant sur fond de réchauffement climatique qui reste un sujet prégnant dans l'actualité avec le manque d'eau annoncé.

Par conséquent, le DPE pèse sur le prix de vente comme les rapports de l'association de notaires « Dynamique » le montrent. La performance énergétique intervient directement dans la constitution du prix. Cependant, le DPE ne doit pas occulter les autres diagnostics avec la recherche de plomb, d'amiante, le contrôle des installations gaz et électricité. Ils contribuent largement à sécuriser un achat immobilier et répondent à des enjeux de santé publique. Honnêtement, entre le coût de revient pour désamianter une maison ou lui faire gagner une ou 2 étiquettes énergie, je ne suis pas sûr que l'amiante soit un sujet moins important.

À quelles avancées faut-il s'attendre avec l'audit énergétique en avril prochain ?

Guillaume EXBRAYAT : Je pense qu'il va déboucher sur une période un peu confuse durant quelques mois mais il va apporter de vraies avancées. Alors que le DPE apporte des recommandations de travaux, les clients se focalisaient sur l'étiquette énergie.

Au sein du réseau Diagamter, nous nous sommes toujours efforcés de formuler des préconisations. Là où d'autres acteurs s'appuient sur des logiciels qui proposent des échangeurs air/air sur des façades de monuments historiques !
Le DPE va plutôt orienter sur des catégories de travaux, isoler les combles, changer la ventilation... mais il ne prévoit pas de calendrier détaillé et chiffré.
De son côté, l'audit énergétique va s'accompagner d'une estimation de coût des travaux. De plus, la recommandation prévoit 2 scénarios : un qui fait progresser d'au moins 2 étiquettes et un qui permet d'accéder en classe A, B, ou C. Enfin, il va informer sur les aides financières mobilisables. Précisons que cet audit énergétique va concerner les mono propriétés, immeubles entiers ou maisons individuelles pour lesquelles le DPE sera établi à partir du 1er avril 2023 avec une classe F ou G.

Que préconisez-vous pour faire une bonne lecture de ces rapports ?

Guillaume EXBRAYAT : Pour disposer d'un bon rapport diagnostic, il faut être contributif. Depuis 2021, les informations qui sont consignées dans le DPE sont opposables à l'acquéreur ou au vendeur mais également à l'intermédiaire. Il importe de communiquer tous les documents en possession du propriétaire car un DPE présentera une fiabilité moindre faute de preuves. En effet, les dires du vendeur ne peuvent plus être pris en compte. Seules comptent :

- les informations publiques comme les performances d'un matériau, un modèle climatique ;
- des données documentaires telles que des mails, des factures... et aucunement les dires ;
- des investigations directes ou indirectes que pourrait faire le diagnostiqueur.

En effet, le diagnostiqueur ne va pas faire de trous dans les murs pour vérifier s'ils sont bâtis en brique. Il va se baser sur l'année de construction qui donne des valeurs de référence.
Une fois la mission réalisée, il convient de comprendre le rapport. Prenez connaissance des documents et privilégiez le dialogue avec les diagnostiqueurs.
J'attire aussi l'attention sur les DPE bon marché effectués à distance, ils masquent souvent une prestation approximative...

Comment peut-on mener une bonne rénovation énergétique ?

Guillaume EXBRAYAT : Aujourd'hui, la volonté du gouvernement consiste à encourager les rénovations globales. Cela revient à prendre en compte le confort d'hiver avec les systèmes de régulation du chauffage, le confort d'été et la protection de la chaleur, l'agrément d'utilisation lié au temps de production d'eau chaude sanitaire par exemple... autant de points qui incitent à mener une large remise à niveau du bien.
Il faut aussi penser à la valorisation patrimoniale. S'il s'agit de rénover le toit, retoucher les enduits... ces travaux donnent de la plus-value.
Enfin, cela permet aussi de réduire l'enveloppe budgétaire nécessaire à la remise en état du bien.

À quel moment conseillez-vous de faire réaliser tous les diagnostics ?

Guillaume EXBRAYAT : Comment peut-on mettre en vente un bien sans connaître ses éventuels points forts et points faibles ? La recommandation de Diagamter consiste à réaliser l'ensemble des diagnostics dès la commercialisation en disposant du DPE, de l'état des risques naturels. À défaut d'effectuer ces diagnostics assez tôt, cela risque de se passer dans la précipitation et de nuire à la qualité de réalisation. Souvent apparaissent des anomalies électriques. Je rappelle que cela concerne 90 % des biens. Ce qui juridiquement les frappe de non-décence, comme cela vaut pour les défauts d'installation gaz, la présence d'amiante et bientôt pour les mauvais DPE. Des constats qui conduisent parfois le vendeur à revoir son prix à la baisse. Aussi, les études notariales demandent l'ensemble des diagnostics avec anticipation pour une parfaite sécurisation de la transaction.

Comment Diagamter accompagne au mieux les vendeurs ?

Guillaume EXBRAYAT : J'invite les particuliers à se rendre sur le site **www.diagamter.com** pour y retrouver de nombreuses informations régulièrement mises à jour. De plus, la notoriété de Diagamter n'est plus à démontrer puisque notre réseau est intervenu à hauteur de 110 000 transactions en 2022. Cela confirme sa vraie force de frappe qui repose sur des procédures éprouvées, des logiciels spécifiques, de la formation continue... Aussi, notre éthique nous conduit à réaliser un devis précis. Notre intervention peut aussi être déclenchée selon une commande depuis notre site. Les particuliers accèdent aux résultats des diagnostics en ligne. S'ajoutent des services comme les visites virtuelles, le home staging 3D... Cela sert à accompagner le vendeur dans les meilleures conditions.

À quel nouveau contrôle faut-il s'attendre pour vendre selon vous ?

Guillaume EXBRAYAT : L'état des risques et pollutions fait désormais référence à l'évolution du trait de côte. Ce « Géorisque » apparaît notamment dans les annonces immobilières. Ensuite, le carnet numérique du logement va se généraliser. La grande nouveauté dans les années à venir devrait concerner le diagnostic sur la qualité de l'air intérieur (QAI). Il existe déjà des obligations pour les établissements recevant du public, je pense aux crèches, aux écoles maternelles, c'est probablement le domaine où les contrôles vont se développer.

Propos recueillis par Christophe Raffaillac

Test

Devis et factures
Quelles différences ?

Faire réaliser des travaux par des professionnels n'est pas toujours évident. Entre devis et factures, sait-on vraiment à quoi on s'engage ?

par Stéphanie Swiklinski

Vrai

1 *Le professionnel s'engage envers le client quand il fait un devis*

Le devis a la même valeur qu'une offre de contrat. Il permet au client d'être informé sur le prix d'une prestation de service ou d'un produit avant son achat. Le professionnel va donc « s'engager » sur le délai, le prix, les modalités d'exécution... Une fois le devis accepté par le client, chaque partie sera engagée.

Faux

2 *Un artisan est toujours obligé de demander à ses clients le versement d'arrhes ou un acompte*

Ce n'est pas une obligation mais il s'agit d'une sécurité pour l'artisan. Ce dernier va commander des matériaux pour votre chantier, bloquer son agenda... Si le client change d'avis et décide de ne pas honorer le devis, ce désengagement peut avoir de lourds impacts financiers pour le professionnel.
Si le client se rétracte, les arrhes seront un dédommagement pour l'artisan. En cas de versement d'un acompte, l'artisan pourra le conserver et même demander des dommages-intérêts.

Vrai

3 *Il est obligatoire pour un artisan d'établir une facture pour son client non professionnel au-delà d'un certain montant*

Il y a effectivement une obligation de facturation pour les prestations de services faites pour un particulier au-delà de 25 € TVA comprise. Entre professionnels, la règle est différente puisque toutes les prestations de services ou ventes de marchandises doivent faire l'objet d'une facture.

Faux

4 *Un artisan peut rédiger sa facture comme « bon lui semble »*

Il existe des règles concernant la forme de la facture. Elle doit être établie en français, en 2 exemplaires (l'original est remis au client) et elle doit comporter des indications obligatoires comme sa date, son numéro ou l'identité du prestataire par exemple.
La loi du 10/10/22 est venue ajouter 4 autres mentions obligatoires : le numéro SIREN du client, l'adresse de livraison des biens, la catégorie de l'opération et l'option pour le paiement de la TVA d'après les débits.

Vrai

5 *Si l'artisan auquel j'ai confié mes travaux m'envoie à la fin une facture supérieure au devis, je peux refuser de payer la différence*

Le professionnel doit respecter le prix indiqué au départ dans le devis. Il ne peut réclamer un supplément pour des travaux en plus, sans l'accord du client, sauf dans 2 cas :

- **s'il y a une augmentation du coût** des matériaux ou de la main-d'œuvre et que cette possibilité était prévue dans le devis ;
- **si les travaux en plus étaient imprévisibles** au moment de l'établissement du devis. Vous devez cependant en avoir été informé avant. En cas de désaccord, vous devez régler le montant du devis et envoyer à l'artisan une lettre recommandée avec accusé de réception pour contester le surcoût.

Vrai

6 *Il y a un délai pour contester une facture*

Il n'y a pas de date maximale mais les tribunaux considèrent qu'il faut le faire dans « un délai raisonnable ». Cela correspond à une période allant de 6 semaines à 2 mois maximum, à compter de la réception de la facture. Passé ce délai, la facture est présumée avoir été acceptée.

MEUBLÉ DE TOURISME

Il fait la pluie et le beau temps dans la location saisonnière !

Avec le meublé de tourisme, les propriétaires profitent de conditions radieuses pour gérer leur bien. Les réservations sont au beau fixe durant la saison tandis que les revenus profitent d'une belle défiscalisation. Reste à s'entourer de précautions pour respecter la réglementation.

par Christophe Raffaillac

Avec le poids de l'imposition foncière qui assombrit les perspectives des propriétaires, la location saisonnière représente une bonne opportunité. Elle apporte un rayon de soleil sur les finances personnelles. Surtout avec le meublé de tourisme qui autorise une défiscalisation éblouissante de 71 % ! Avant de démarrer la saison, voici quelques conseils qui vont éclairer votre nouvelle activité de loueur en meublé non professionnel.

À QUEL RÈGLEMENT SE RÉFÉRER ?

Priorité aux formalités lorsqu'il s'agit de proposer un meublé de tourisme. La première étape consiste à déclarer obligatoirement cette activité en mairie. En découle un **numéro d'enregistrement** à publier dans les annonces de location. Les plateformes de location (Airbnb, Abritel...) ont l'obligation de dépublier chaque annonce qui n'indique pas cette référence.

En effet, le meublé de tourisme permet d'accueillir des personnes de passage, pour quelques jours, semaines ou mois. Cela vaut pour les maisons ou appartements mis à disposition à titre de résidence secondaire. Cependant, la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours consécutifs à la même personne.

DE QUELS ÉLÉMENTS DISPOSER ?

Il convient de s'immatriculer avant le début de cette nouvelle activité de loueur en meublé non professionnel.

Pour bénéficier de ce statut, il faut que les recettes de loyers des meublés soient inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC : BIC : Bénéfices industriels et commerciaux...).

Depuis le 1er janvier 2023, la déclaration de création d'entreprise de début d'activité s'effectue sur le Guichet des formalités des entreprises (GFE) par voie dématérialisée :

https://formalites.entreprises.gouv.fr

Une démarche qui permet :

- d'obtenir un numéro SIRET ;
- de faire connaître l'existence de cette activité ;
- d'indiquer le régime d'imposition choisi.

QUELS PAIEMENTS DÉCLARER ?

Au moment de déclarer les revenus générés par la location meublée, il convient d'utiliser le formulaire n° 2042-C-PRO, complémentaire au feuillet n° 2042.

Il s'agit de choisir entre les 2 régimes :

- le **micro** lorsque le montant des recettes de l'année précédente ou de l'avant-dernière année n'excède pas :
  => 77 700 € pour les locations saisonnières non classées ;
  => 188 600 € pour les locations saisonnières classées meublé de tourisme.
- le **réel** si l'activité est imposée selon ce régime et que chaque exercice fait l'objet d'un dépôt au Service impôts des entreprises (SIE) au moyen de la liasse n°2031.

Si l'activité relève du régime micro, un abattement forfaitaire de 50 % est appliqué au montant des recettes pouvant aller jusqu'à 77 700 €. Pour les meublés de tourisme classés, l'abattement s'élève à 71 % et le seuil de recettes se chiffre à 188 600 €.

Quel que soit le régime d'imposition, il faut souscrire une **déclaration n° 1447 C-SD** la première année d'activité.

Niveau fiscalité, s'ajoute la cotisation foncière des entreprises (CFE). Toutefois, les personnes qui louent en meublé une partie de leur habitation (principale ou 2daire) en sont exonérées.

Précisons que dans le cas où le propriétaire n'utilise pas sa résidence secondaire à titre personnel, ce dernier se voit exonéré de la taxe d'habitation.

QUEL TYPE DE LOGEMENT PROPOSER ?

Facultatif mais conseillé, le classement en meublé de tourisme comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles, et se voit accordé pour 5 ans.

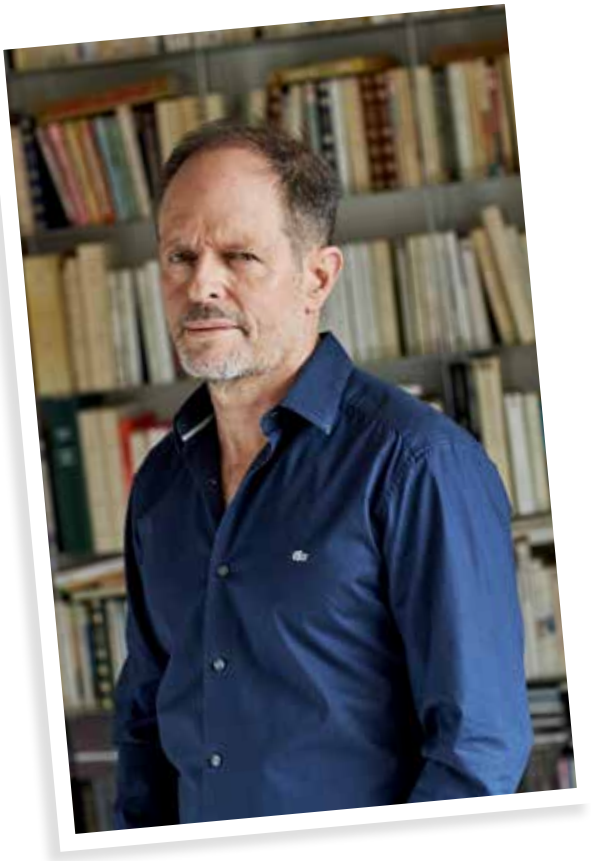
La grille d'homologation contient 133 critères répartis en 3 grands thèmes :

- équipements ;
- services au client, accessibilité ;
- développement durable.

Ce classement constitue un atout pour valoriser son offre de service. Il permet en outre d'appliquer une taxe de séjour d'un montant minoré et fixe aux voyageurs. Ainsi, il faut s'adresser à l'organisme certificateur de son choix parmi ceux accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) en vue d'un classement.

À la rencontre de LUCIA

Avec Bernard MINIER



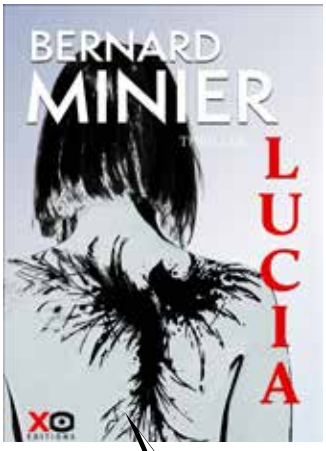
Direction le sud de l'Espagne pour rejoindre Lucia qui nous promet une enquête palpitante ! Dans son dernier thriller, Bernard Minier nous transporte dans un autre univers mais il préserve les émotions et conserve les frissons qui déclenchent les passions. Entretien exclusif avec l'auteur que nous avons rencontré à la Foire du livre de Brive (19).

Dans quel univers nous transporte Lucia avec votre dernier thriller ?

Bernard MINIER : Le personnage principal de mes romans, Servaz, s'éclipse au profit de Lucia. J'avais envie de changer d'univers et d'avoir un autre regard sur la société. En effet, Lucia compte parmi la jeune génération de policiers espagnols. Pour dresser le décor, je tenais à ce que les scènes se déroulent à Salamanque qui constitue un véritable musée à ciel ouvert. Il suffit de se promener dans la ville pour tomber sur des monuments tous plus chargés d'histoire. Lucia se veut un balancier permanent entre le monde contemporain et un temps plus ancien. Y compris au travers des crimes perpétrés par le tueur !

Comment procédez-vous pour trouver votre inspiration et proposer des scénarios aussi fascinants ?

Bernard MINIER : Je me documente beaucoup à l'inverse de Picasso qui trouvait avant de chercher ! Dans mon cas, je collecte plein d'informations et j'en profite pour échanger avec des experts. J'ai notamment rencontré un groupe d'étudiants en criminologie de Salamanque. De la même façon qu'un policier très spécialisé de la Guardia Civile m'a inspiré le personnage de Salomon. Toutes ces recherches contribuent à nourrir et à stimuler mon imagination.



Dans quel lieu vous sentez-vous le mieux pour écrire ?

Bernard MINIER : Chez moi sans aucun doute ! J'ai besoin de silence et de me trouver dans mon lieu de vie. Un environnement bruyant comme celui de la Foire du livre où nous sommes m'empêcherait de me concentrer. En même temps, beaucoup de lecteurs viennent me voir à l'occasion de ces salons, je n'ai pas vraiment le temps de me consacrer à l'écriture...

Bernard MINIER

« À l'université de Salamanque, un groupe d'étudiants en criminologie découvre l'existence d'un tueur passé sous les radars depuis plusieurs décennies et qui met en scène ses victimes… »

Pour toutes ces raisons, j'ai besoin de mon sanctuaire pour me laisser porter par l'écriture.

Comment avez-vous organisé votre maison pour nourrir votre imagination ?

Bernard MINIER : Toutes les pièces communiquent entre elles et font un seul bureau. Je conserve tous mes livres à portée de main au point de me retrouver dans une grande bibliothèque à mon domicile.

À quoi ressemble le bien de vos rêves ?

Bernard MINIER : Ma maison se situe dans la campagne de l'Île-de-France. Une localisation qui me permet de rejoindre rapidement Paris. Il s'agit d'une vaste maison du XVIII[e] revue par un architecte, qui dispose d'une grande verrière et comporte de nombreux recoins. Un agencement que j'apprécie tout particulièrement où j'ai pu recréer un univers qui me correspond bien. On y retrouve des meubles anciens, des tableaux, des objets d'art, des crânes... Plein de pièces qui en font une sorte de cabinet de curiosité. J'ai besoin de cet univers pour stimuler mon imagination à chaque étape de l'écriture.

Comment s'est passée votre dernière acquisition chez le notaire ?

Bernard MINIER : Je suis en train de finaliser l'acquisition de ma nouvelle maison. Et j'ai eu la chance de rencontrer un notaire parisien qui gère les transactions immobilières de plusieurs auteurs !

Propos recueillis le 6 nov. 2022 par C. Raffaillac

LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

immonot Val-de-Loire est à votre disposition chez vos commerçants et votre notaire

INDRE-ET-LOIRE

ATHEE SUR CHER (37270)

Me Alexandra TURQUOIS-MEDINA
7 Rue de la Chesnaye
Tél. 02 47 45 76 76 - Fax 02 47 45 76 75
turquois-medina.athee@notaires.fr

AZAY LE RIDEAU (37190)

SELARL AZAY NOTA GROUP
10 rue Gustave Eiffel - - CS 19
Tél. 02 47 45 40 32 - Fax 02 47 45 24 05
notagroupazay@notaires.fr

BALLAN MIRE (37510)

SAS CONFNOT
11E bd Léo Lagrange
Tél. 02 47 53 41 41 - Fax 02 47 53 57 88
scp.brugerolle-come@notaires.fr

BLERE (37150)

SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER
9 place du Moulin
Tél. 02 47 57 86 40 - Fax 02 47 57 83 57
scp.nuret@notaires.fr

BOURGUEIL (37140)

SCP LDP2A
26 rue Pasteur - BP 97
Tél. 02 47 97 75 44 - Fax 02 47 97 95 98
office37059.bourgueil@notaires.fr

CHINON (37500)

SCP ACTES & CONSEILS, NOTAIRE DIGITAL
2 Allée Jacqueline Auriol -
ZA rue de la Plaine des Vaux
Tél. 02 47 93 32 01 - Fax 02 47 98 31 90
negociation.37049@notaires.fr

CORMERY (37320)

SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE
58 bis rue Nationale
Tél. 02 47 43 40 13 - Fax 02 47 43 02 65
office37034.cormery@notaires.fr

FRANCUEIL (37150)

Me Hugues de THORAN
19 bis rue du Château d'Eau - BP 69
Tél. 02 47 23 91 21 - Fax 02 47 23 81 43
hugues.dethoran@notaires.fr

GENILLE (37460)

SARL CELINE GROULT-GUIGNAUDEAU NOTAIRE
33 rue des Cyprès - BP 5
Tél. 02 47 59 50 05 - Fax 02 47 59 58 89
celine.groult-guignaudeau@notaires.fr

L'ILE BOUCHARD (37220)

SCP Jocelyne MAUDUIT et Ludivine FONTAINE-RIBREAU
7 rue de la Fougetterie - BP 1
Tél. 02 47 58 50 09 - Fax 02 47 58 38 62
immobilier.37060@notaires.fr

LANGEAIS (37130)

SCP Christian MORENO et Martin SOULIEZ
10 place du 14 Juillet - BP 67
Tél. 02 47 96 22 00 - Fax 02 47 96 22 09
office37063.langeais@notaires.fr

MONNAIE (37380)

SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS
38 bis rue Nationale
Tél. 02 47 56 48 28 - Fax 02 47 49 10 11
secretariat.37044@notaires.fr

RICHELIEU (37120)

SELARL OFFICE NOTARIAL DE RICHELIEU
29 place des Religieuses - BP 25
Tél. 02 47 95 30 23 - Fax 02 47 58 16 38
benedicte.chabaneix@notaires.fr

ROUZIERS DE TOURAINE (37360)

SELARL Marie-Sophie BROCAS-BEZAULT et Martin BEUZELIN
19 bis rue du 11 Novembre 1918
Tél. 02 47 56 66 86 - Fax 02 47 56 79 91
office.37037@notaires.fr

SAVIGNE SUR LATHAN (37340)

SARL TOURAINE LATHAN NOTAIRES
4 rue du Noyer Vert - BP 8
Tél. 02 47 24 60 03 - Fax 02 47 24 69 05
me.nelly.maingault@notaires.fr

ST EPAIN (37800)

Me Valérie GEORGES
7 rue de Chinon
Tél. 02 47 65 80 45 - Fax 02 47 65 80 92
valerie.georges@notaires.fr

ST PATERNE RACAN (37370)

SELURL OFFICE DU RACAN, NOTAIRE NORD TOURAINE
16 bis rue Racan
Tél. 02 47 29 75 75 - Fax 02 47 29 75 76
officeduracan.37042@notaires.fr

TOURS (37000)

SELARL Franck DIGUET, Bénédicte LORSERY-DIGUET et Guillaume LEPRAT
7 boulevard Beranger - BP 81905
Tél. 02 47 31 40 40 - Fax 02 47 64 88 66
dldl@notaires.fr

SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS
1 place Jean Jaurès - BP 81647
Tél. 02 47 60 25 60 - Fax 02 47 05 52 28
onp.37007@notaires.fr

VERNOU SUR BRENNE (37210)

Me Martine MOUNIER-VIVIER
44 rue Marcel Loyau
Tél. 02 47 52 10 08 - Fax 02 47 52 05 49
mounier-vivier@notaires.fr

LOIR-ET-CHER

BLOIS (41000)

SELARL Emmanuelle BRUNEL, David HALLIER et Cédric ASSELIN
1 rue de la Creusille
Tél. 02 54 55 37 70 - Fax 02 54 74 63 42
brunel.hallier.asselin@notaires.fr

SCP Bertrand MICHEL et Eve CHAMPION
12 place Jean Jaurès - BP 72
Tél. 02 54 56 27 27 - Fax 02 54 56 27 28
scp.michel.champion@notaires.fr

LE CONTROIS EN SOLOGNE (41700)

SELARL 1416 NOTAIRES
50 E rue de Cheverny - Contres
Tél. 02 54 79 53 08 - Fax 02 54 79 06 92
alexis.norguet@notaires.fr

LES MONTILS (41120)

SCP Florence LESCURE-MOSSERON et Aurélien LACOUR
20 bis route de Blois - BP 1
Tél. 02 54 44 01 77 - Fax 02 54 44 14 98
florence.lescure.mosseron@notaires.fr

MER (41500)

SCP Cyril MUNIER et Pierre-Alexandre DIOT
10 avenue Maréchal Maunoury - BP 24
Tél. 02 54 81 00 34 - Fax 02 54 81 33 23
munier.diot@notaires.fr

MONTOIRE SUR LE LOIR (41800)

SELARL Antony BERTHELOT et Thomas LEMOINE - Notaires
1 place du Maréchal Foch
Tél. 02 54 85 08 44 - Fax 02 54 72 61 01
notairesvalleeduloir.41059@notaires.fr

MONTRICHARD VAL DE CHER (41400)

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
9 rue du Pont - BP 30085
Tél. 02 54 75 75 00 - Fax 02 54 71 30 30
tiercelin.brunet@notaires.fr

ROMORANTIN LANTHENAY (41200)

SARL Sébastien BOISSAY, Arnaud COUROUBLE, Laure BOUTON et Anne-Charlotte LE DANTEC-DIVARD
10 rue Notre Dame - BP 61
Tél. 02 54 95 33 00 - Fax 02 54 95 33 01
boissay.courouble.bouton@notaires.fr

SALBRIS (41300)

SARL Sébastien BOISSAY, Arnaud COUROUBLE, Laure BOUTON et Anne-Charlotte LE DANTEC-DIVARD
6 boulevard de la République - BP 55
Tél. 02 54 97 00 28 - Fax 02 54 88 42 70
office.salbris.41044@notaires.fr

ST AIGNAN (41110)

SELARL TAYLOR, Notaires associés
57 rue Constant Ragot - BP 34
Tél. 02 54 71 16 16 - Fax 02 54 32 20 87
office.taphinaud@notaires.fr

VENDOME (41100)

SELARL Valérie FORTIN-JOLY et Carole ROBERT
2 Mail Leclerc - BP 70071
Tél. 02 54 77 19 53 - Fax 02 54 77 00 74
etude.fortin-robert-vendome@notaires.fr

SAS David LECOMPTE et Cédric ROCHEREAU
15 rue Geoffroy Martel
Tél. 02 54 77 44 23 - Fax 02 54 77 19 21
negociation.41050@notaires.fr

SELARL Stéphanie VIOLET-MARECHAL et David RAVIN
20 avenue de Verdun
Tél. 02 54 77 17 52 - Fax 02 54 77 14 38
violet-marechal.ravin.vendome@notaires.fr

LOIRET

ARTENAY (45410)

Me Jean-François MALON
4 rue d'Orléans - BP 14
Tél. 02 38 80 00 19 - Fax 02 38 80 41 19
malon.artenay@notaires.fr

JARGEAU (45150)

LES NOTAIRES DE JARGEAU ET TIGY
28 boulevard Jeanne d'Arc - BP 5
Tél. 02 38 59 70 09 - Fax 02 38 59 95 17
etude45025.jargeau@notaires.fr

MONTARGIS (45200)

SARL EMMANUEL COLLET NOTAIRE
47 rue Gambetta - BP 117
Tél. 02 38 85 01 23 - Fax 02 38 85 00 70
emmanuel.collet@notaires.fr

ORLEANS (45000)

SARL Antoine BOITELLE et Stéphanie BRILL
54 rue Alsace Lorraine - BP 1102
Tél. 02 38 53 30 29 - Fax 02 38 62 30 62
boitelle.brill@notaires.fr

TAVERS (45190)

SCP Benoit MALON et Linda CHERRIER-TOUCHAIN
5 avenue des Citeaux - - CS 20001
Tél. 02 38 44 67 20 - Fax 02 38 44 10 40
etude45091.beaugency@notaires.fr

Loiret

Retrouvez les annonces sur immonot

APPARTEMENTS

323 kWh/m².an | 69 kgCO2/m².an | E

ORLEANS **130 000 €**

125 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €
soit 4 % charge acquéreur

MOUILLERE - Résidence la MOUILLERE, au 4ème étage avec ascenseur appartement de 71 m² comprenant : Entrée avec placard, cuisine aménagée, séjour-salon avec balcon, dégagement, 2 chambres, WC, salle de bains avec douche et baignoire. pas de travaux à prévoir. Une cave Une place de parking Copropriété de 560 lots, 3040 € de charges annuelles. RÉF 12295/187

SARL BOITELLE et BRILL
02 38 53 30 90
fabrice.villiers.45005@notaires.fr

176 kWh/m².an | 38 kgCO2/m².an | D

ORLEANS **254 800 €**

245 000 € + honoraires de négociation : 9 800 €
soit 4 % charge acquéreur

QUAI MADELEINE - ORLÉANS Quai Saint Laurent, appartement au 5ème étage avec ascenseur comprenant : Entrée avec placard, cuisine, salon, salle à manger, quatre chambres, 2 salles d'eau, WC, rangement. Une cave et une place de parking en sous-sol. Copropriété de 500 lots, 3760 € de charges annuelles. RÉF 12295/193

SARL BOITELLE et BRILL
02 38 53 30 90
fabrice.villiers.45005@notaires.fr

MAISONS

175 kWh/m².an | 5 kgCO2/m².an | C

AMILLY

159 000 € (honoraires charge vendeur)

AMILLY Viroy, 5/10 min Intermarché/collège, maison 98 m², élevée sur sous-sol divisé en garage/atelier, cellier/buanderie, et comprenant : entrée sur le séjour, cuisine, 3 chambres, salle d'eau avec W.C, W.C séparé. Jardin clos de 716 m². RÉF 45051-232

SARL EMMANUEL COLLET NOTAIRE
06 58 59 11 72
immobilier.45051@notaires.fr

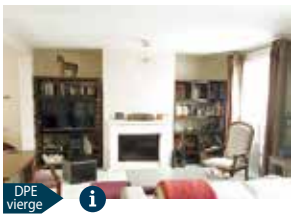
288 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an | E

BEAUGENCY **304 500 €**

290 000 € + honoraires de négociation : 14 500 €
soit 5 % charge acquéreur

Beaugency Pavillon moderne en très bon état d'entretien compr : gd séj sur terrasse av cuis ouv amén, WC, 2 garages; ss-sol : cave, s de jeux. Etage: 5 ch, WC, s de bains et s d'eau. Jardin clos, le tt sur 488 m². Idéalement situé, quartier très recherché des Hauts de Lutz. Classe énergie : E - Classe climat : B - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2500 à 3420 € (base 2021) - Prix Hon. Négo Inclus : 304 500 € dont 5,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :290 000 € - Réf : 091/1381 RÉF 091/1381

SCP MALON et CHERRIER-TOUCHAIN
02 38 44 35 35
negociation.45091@notaires.fr



DPE vierge

COMBLEUX **405 600 €**

390 000 € + honoraires de négociation : 15 600 €
soit 4 % charge acquéreur

COMBLEUX, dans un quartier calme, maison de 2007 de 170 m² habitables comprenant : Entrée, séjour-salon de 61 m², cuisine aménagée, buanderie, garage, WC Etage : Suite parentale avec dressing et salle d'eau, 3 chambres, salle de bains et WC Pas de travaux à prévoir. RÉF 12295/192

SARL BOITELLE et BRILL
02 38 53 30 90
fabrice.villiers.45005@notaires.fr

220 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | D

LORCY

236 000 € (honoraires charge vendeur)

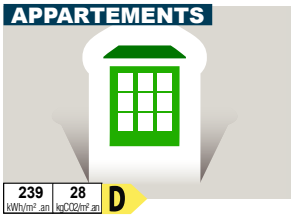
Maison plain-pied 140 m², comprenant : cuisine A+E, cellier/buanderie, séjour (40 m²), dressing/débarras, chambre parentale avec sdo/W.C, 2 chambres, salle d'eau, W.C. Garage. Grenier aménageable. Jardin clos de 1.736 m², avec terrasses. RÉF 45051-231

SARL EMMANUEL COLLET NOTAIRE
06 58 59 11 72
immobilier.45051@notaires.fr

Indre et Loire

Retrouvez les annonces sur immonot

APPARTEMENTS



239 kWh/m².an | 28 kgCO2/m².an | D

JOUE LES TOURS **157 200 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 7 200 €
soit 4,80 % charge acquéreur

JOUE-LES-TOURS - CENTRE - Un appartement situé à 300 mètres de l'hotel de ville au 2ème et dernier étage : entrée, pièce de vie (env29 m²) avec balcon, cuisine, petit cellier, WC, salle de douches, 2 chambres. Une cave située en sous-sol Copropriété RÉF 37037/266

SELARL BROCAS-BEZAULT et BEUZELIN - **02 47 56 78 26**
office.37037@notaires.fr

DPE vierge

TOURS **115 760 €**

110 000 € + honoraires de négociation : 5 760 €
soit 5,24 % charge acquéreur

TOURS - TOURS - Rue d'Entraigues - proche Hôpital Bretonneau - avec parking Un appartement au 2ème étage, avec ascenseur, de type 1 bis, de 26,31 m² (loi carrez), à rafraîchir, comprenant : - entrée, pièce principale avec placard et balcon, cuisine aménagée, salle d'eau avec wc. Chauffage individuel électrique. Parking extérieur. Prix net vendeur : 110 000,00 euros, frais de négociation : 5 760,00 euros soit 115 760,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FIOT au 06 47 25 96 52. Copropriété de 50 lots, 600 € de charges annuelles. RÉF 001/2365

SELARL DIGUET, LORSERY-DIGUET et LEPRAT
02 47 61 61 05
nego.37001@notaires.fr

145 kWh/m².an | 19 kgCO2/m².an | C

TOURS **483 600 €**

465 000 € + honoraires de négociation : 18 600 €
soit 4 % charge acquéreur

TOURS CENTRE - CATHÉDRALE - TOURS, Blanqui / Cathédrale: Appartement / maison T6 de 133m² carrez, en très bon état général, une belle pièce à vivre de 43m² et une cuisine ouverte. Une terrasse , un sous-sol et un local extérieur complètent l'ensemble. Il est possible de créer plus... Copropriété de 6 lots. RÉF 007/1138

SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS
02 47 60 25 62 ou 06 85 84 72 32
negociation.37007@notaires.fr

196 kWh/m².an | 42 kgCO2/m².an | D

TOURS **116 480 €**

110 000 € + honoraires de négociation : 6 480 €
soit 5,89 % charge acquéreur

TOURS SUD - TOURS, T3 - QUARTIER MONTJOYEUX Appartement à rénover, 5ème étage, comprenant : grande entrée avec cellier, cuisine avec arrière-cuisine, une chambre, un séjour avec balcon, une deuxième chambre, dégagement avec placard, une salle de bains et wc séparé. Copropriété de 519 lots, 1762 € de charges annuelles. RÉF 034/2203261

SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE
02 47 43 40 96
isabelle.arhab.37034@notaires.fr

373 kWh/m².an | 31 kgCO2/m².an | F

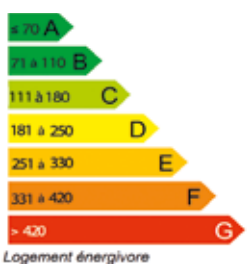
TOURS **141 660 €**

135 000 € + honoraires de négociation : 6 660 €
soit 4,93 % charge acquéreur

TOURS SUD - TOURS - JARDIN GABRIELI Appartement de type 4 d'environ 88,00 m² au 8ème ET DERNIER ETAGE, avec ascenseur, à rénover, comprenant : - entrée/couloir avec placards, séjour, cuisine aménagée et équipée, trois chambres, dressing, salle de bains et wc. Grand balcon plein ouest. Cave. Prix net vendeur : 135 000,00 euros, frais de négociation : 6 660,00 euros soit 141 660,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FIOT au 06 47 25 96 52. Copropriété de 100 lots, 2670 € de charges annuelles. RÉF 001/2359

SELARL DIGUET, LORSERY-DIGUET et LEPRAT
02 47 61 61 05
nego.37001@notaires.fr

L'étiquette ci-dessous indique les différentes lettres attribuées pour la classe énergie dans les annonces immobilières *(Valeurs kwh/m².an depuis le 01/07/21)*



Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

184 kWh/m².an | 45 kgCO2/m².an **D**

TOURS **250 440 €**

240 000 € + honoraires de négociation : 10 440 € soit 4,35 % charge acquéreur

TOURS CENTRE - LES TANNEURS - TOURS CENTRE - LES TANNEURS : Appartement de type 4, au 4ème et dernier étage, sans ascenseur, d'environ 80,00 m², à rafraîchir, comprenant : - entrée avec placard, séjour avec balcon, cuisine aménagée et équipée avec arrière cuisine, chambre avec dressing communicant, dégagement desservant deux chambres, salle de bains et wc séparé. Grande cave en sous-sol. Prix net vendeur : 240 000,00 euros, frais de négociation : 10 440,00 euros soit 250 440,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FIOT au 06 47 25 96 52. Copropriété de 12 lots, 2150 € de charges annuelles. Réf 001/2364

SELARL DIGUET, LORSERY-DIGUET et LEPRAT
02 47 61 61 05
nego.37001@notaires.fr

DPE vierge

TOURS **374 760 €**

360 000 € + honoraires de négociation : 14 760 € soit 4,10 % charge acquéreur

TOURS CENTRE - PREBENDES - TOURS - QUARTIER PRÉBENDES - CALME - AVEC DOUBLE GARAGE Un appartement de type 4, d'environ 90,00 m², à rafraîchir, au troisième étage avec ascenseur, comprenant : - entrée avec placard, cuisine avec placards, double séjour avec coin salon de 41 m², dégagement avec rangements, deux chambres avec placards, salle de bains avec baignoire et douche, wc. Balcon plein sud. Garage double en sous-sol avec cellier. Chauffage individuel électrique. Prix net vendeur : 360 000,00 euros, frais de négociation : 14 760,00 euros soit 374 760,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FIOT au 06 47 25 96 52. Copropriété de 100 lots, 2050 € de charges annuelles. Réf 001/2362

SELARL DIGUET, LORSERY-DIGUET et LEPRAT
02 47 61 61 05 - nego.37001@notaires.fr

MAISONS

179 kWh/m².an | 5 kgCO2/m².an **C**

BLERE **283 067 €**

270 000 € + honoraires de négociation : 13 067 € soit 4,84 % charge acquéreur

Maison traditionnelle de 2008 composée au rdc d'un hall, salon séjour de 40m²+ cuisine ouverte 10m², arrière cuisine, chambre, bureau et sde ac douche italienne. A l'étage, l3 grandes chambres dont une suite parentale de 18m², sdb terminer. Garage double. Terrain de 1500m². Réf 12101/1135

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

498 kWh/m².an | 16 kgCO2/m².an **G**

AMBOISE **398 000 €**

380 000 € + honoraires de négociation : 18 000 € soit 4,74 % charge acquéreur

CENTRE BOURG - Hyper centre ville! Maison des années 30 entièrement rénovée avec gout, et sa superbe cour aménagée. Ce bien de 93m² se compose au rez de chaussée d'une pièce de vie de 28m² avec fenêtres verrière et placards sur mesure. A l'étage, le palier dessert une cuisine aménagée et équipée, un salon de 27m² avec terrasse sud (poss. chambre), une chambre de 17m² avec parquet, une salle d'eau et WC. Le jardin est exposé sud ouest. Le plus: un double garage attenant de 40m². Possibilité d'agrandir la pièce de vie du rdc Réf 12101/1140

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
tiercelin.brunet@notaires.fr

180 kWh/m².an | 45 kgCO2/m².an **D**

ANCHE **336 000 €**

320 000 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 5 % charge acquéreur

Lumineuse, cette jolie maison est située à 10 minutes de Chinon. Elle offre une surface de plus de 190 m² habitable et se compose d'une vaste entrée desservant une chambre de plain pied, salle d'eau (douche et wc) salle à manger, salon avec avec cheminée, cuisine aménagée et équipée donnant sur la terrasse exposée au sud, arrière-cuisine. Au premier étage, palier desservant quatre grandes chambres dont une chambre parentale avec dressing, salle de bains (douche, baignoire, double vasques), salle d'eau avec toilettes. Terrasse, appentis, chaufferie, cave, pièce indépendante et grenier au-dessus. Jardin entièrement clos, puits. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . georisques. gouv. fr Réf 37060-994738

SCP MAUDUIT et FONTAINE-RIBREAU
02 47 58 60 48 - immobilier.37060@notaires.fr

129 kWh/m².an | 4 kgCO2/m².an **C**

CHEMILLE SUR INDROIS **188 100 €**

180 000 € + honoraires de négociation : 8 100 € soit 4,50 % charge acquéreur

Maison individuelle à vendre Chemillé-sur-Indrois dans l'Indre-et-Loire (37), Maison contemporaine de plein pied, en ossature bois, de 2013, avec vue sur le lac de Chemillé, dans un secteur boisé, calme et agréable. grand salon séjour lumineux avec cuisine ouverte équipée. ch... Réf 37089/2023/4

SARL CELINE GROULT-GUIGNAUDEAU
NOTAIRE - **06 72 74 90 61**
marc.coutant.37089@notaires.fr

241 kWh/m².an | 60 kgCO2/m².an **E**

BLERE **156 150 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 6 150 € soit 4,10 % charge acquéreur

A VENDRE A BLERE (1Km du centre de ville) : PAVILLON (Année 76) sur 691 m² de terrain clos, comprenant : Au rez-de-chaussée surélevé : entrée, cuisine, séjour, trois chambres, salle d'eau, w-c et débarras. Au sous-sol : grand garage et cave. Chauffage central au fuel (chaudière récente). Réf 11893/438

SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER
02 47 57 92 57
scp.nuret@notaires.fr

280 kWh/m².an | 63 kgCO2/m².an **E**

CHAVEIGNES **364 000 €**

350 000 € + honoraires de négociation : 14 000 € soit 4 % charge acquéreur

Maison de maître du 18ème et dépendances sur parc de 5.000m² à proximité immédiate de Richelieu Elle se développe sur presque 300m² offrant de belles pièces de vie en Rez-de-chaussée ainsi que la première des 5 chambres. Le premier étage est consacré au chambres avec salles d'eau et salle de bain. Au second étage, un espace parqueté permet de profiter de la charpente - deux autres pièces complètent la maison. Les dépendances :- au Nord, un grand local chaudière (37 m²), un garage (62 m²), un cellier de 26 m² et une salle de jeux de 62 m².- A l'Est, un four à pain, un accès au verger, une grange de 70 m².- un porche ancien au Sud. L'ensemble forme un écrin clos et intime pour profiter des belles soirées. Puits avec pompe pour arrosage intégré, récupérateur d'eau. Réf 37067-983679

SELARL OFFICE NOTARIAL DE RICHELIEU
07 49 27 58 69 - olivier.chabaneix.37067@notaires.fr

DPE vierge

CHISSEAUX **145 700 €**

140 000 € + honoraires de négociation : 5 700 € soit 4,07 % charge acquéreur

Maison d'habitation: véranda, cuisine, séjour, 2 CH, SDE, WC. Grenier. Sous-sol, garage indépendant. terrain 1620 m². - Classe énergie : Vierge - Prix Hon. Négo Inclus : 145 700,00 E dont 4,07% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :140 000,00 E - Réf : 022/1079 Réf 022/1079

Me H. de THORAN
02 47 23 91 21
hugues.dethoran@notaires.fr

135 kWh/m².an | 4 kgCO2/m².an **C**

CHENONCEAUX **429 337 €**

410 000 € + honoraires de négociation : 19 337 € soit 4,72 % charge acquéreur

CENTRE BOURG - EXCLUSIVITE. Cette maison familiale de 222m² se compose d'une entrée, pièce de vie de 65 m² avec poutres et poêle à bois, cuisine é/a ouverte, accès terrasse Sud et piscine. 4 chambres dont une suite parentale de 27 m² avec salle d'eau privative, un bureau, une salle de bains et un cellier. Sous-sol total, avec bureau de 29m² idéal pour télétravail. Un atelier, une buanderie-chaufferie. Terrain de 6571m² est clos et arboré. Réf 12101/1129

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
tiercelin.brunet@notaires.fr

267 kWh/m².an | 69 kgCO2/m².an **E**

GENILLE **140 700 €**

135 000 € + honoraires de négociation : 5 700 € soit 4,22 % charge acquéreur

Idéalement située à 5 mns du centre de Genillé, sans gros travaux à prévoir, cette charmante maison vous accueillera dans un hameau, sans vis à vis, prête à habiter rapidement. Exposition Sud Réf 37089/2022/21

SARL CELINE GROULT-GUIGNAUDEAU NOTAIRE
06 72 74 90 61
marc.coutant.37089@notaires.fr

264 kWh/m².an | 58 kgCO2/m².an **E**

L'ILE BOUCHARD **220 500 €**

210 000 € + honoraires de négociation : 10 500 € soit 5 % charge acquéreur

A SAISIR - PAVILLON HABITABLE DE PLAIN PIED ILE BOUCHARD sur plus de 1800 m² de terrain. Une maison d'habitation de 121 m² habitable lumineuse et fonctionnelle comprenant : * Au rez-de-chaussée : Entrée (placard), séjour avec cheminée insert, salle à manger, cuisine, couloir, buanderie, trois chambres, salle d'eau et wc. * Au sous-sol : Garage, atelier, avec cave et pièce. Huisseries PVC et volets roulants, terrain clôturé pouvant être divisé et constructible. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . georisques. gouv. fr Réf 37060-992645

SCP MAUDUIT et FONTAINE-RIBREAU
02 47 58 60 48 - immobilier.37060@notaires.fr

Classe F et classe G : logement à consommation énergétique excessive.

L'étiquette ci-dessous indique les différentes lettres attribuées pour la classe climat dans les annonces immobilières

Faible émission de GES

≤5 A
6 à 10 B
11 à 20 C
21 à 35 D
36 à 55 E
56 à 80 F
> 80 G

Forte émission de GES

439 kWh/m².an | 14 kgCO2/m².an | G

LIGNIÈRES DE TOURAINE

126 000 €

120 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison ancienne à restaurer avec dépendances garage avec puits, cave et appentis. Cour cimentée. - DPE: G - Classe climat : C - 2260 à 3110 € (base 2022) - Prix HNI : 126 000 € dont 5,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :120 000 € informations risques RÉF 096/846

SAS CONFNOT - **02 47 78 46 06**
jennifer.billaud.37096@notaires.fr

250 kWh/m².an | 8 kgCO2/m².an | E

LUYNES

364 000 €

350 000 € + honoraires de négociation : 14 000 €
soit 4 % charge acquéreur

Luynes: vue exeptionelle sur le chateau de Luynes et sur la vallée de la Loire. Cette maison, achevée dans les années 1980, propose 158m² habitables environ pour un total de cinq chambres. Située dans un environnement calme fait de vignes, la maison a été édifiée sur un grand... RÉF 007/1123

SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS
02 47 60 25 62 ou 06 85 84 72 32
negociation.37007@notaires.fr

502 kWh/m².an | 16 kgCO2/m².an | G

LUZILLE

140 700 €

135 000 € + honoraires de négociation : 5 700 €
soit 4,22 % charge acquéreur

A VENDRE A LUZILLE : MAISON ANCIENNE à restaurer avec dépendances et terrain de 1380 m², comprenant : Cuisine avec cheminée-insert, séjour, dégagement, chambre et salle d'eau avec w-c. Chauffage électrique. Dépendances : Ancienne forge, bureau, petite chambre, cellier, grange, garage, ancienne écurie.... Cour et terrain. RÉF 11893/433

SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER
02 47 57 92 57
scp.nuret@notaires.fr

DPE exempté

NOYANT DE TOURAINE

105 200 € (honoraires charge vendeur)

Proche gare, ensemble immobilier, idéalement situé, comprenant maison principale à restaurer, et granges indépendantes, terrain. A voir absolument. RÉF 37072-995039

Me V. GEORGES
02 47 65 80 45 ou 06 38 85 26 32
immobilier.37072@notaires.fr

233 kWh/m².an | 68 kgCO2/m².an | E

LUZILLE

295 200 €

285 000 € + honoraires de négociation : 10 200 €
soit 3,58 % charge acquéreur

A VENDRE A LUZILLE (10 mn de BLERE) : MAISON ANCIENNE avec Piscine et dépendance sur 1716 m² de terrain, comprenant : Au rez-de-chaussée : salon avec cheminée, cuisine, bureau, salle à manger, salle d'eau, w-c et lingerie. A l'étage : trois chambres (dont une traversante), salle d'eau avec w-c. Chauffage central au fuel. Terrasse avec store. Grange non attenante. Piscine avec couverture coulissante et pompe à chaleur. Et possibilité d'acquérir en plus une partie du terrain voisin à l'arrière de la maison. RÉF 11893/435

SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER
02 47 57 92 57
scp.nuret@notaires.fr

437 kWh/m².an | 59 kgCO2/m².an | F

ORBIGNY

83 900 €

80 000 € + honoraires de négociation : 3 900 €
soit 4,88 % charge acquéreur

ORBIGNY, Maison: cuisine, séjour, SDE/ WC , CH . Grenier. Cave, garage, bucher. Sur 1996 m² de terrain. Classe énergie : F - Prix Hon. Négo Inclus : 83 900,00 E dont 4,88% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :80 000,00 E - Réf : 022/1042 RÉF 022/1042

Me H. de THORAN
02 47 23 91 21
hugues.dethoran@notaires.fr

262 kWh/m².an | 35 kgCO2/m².an | E

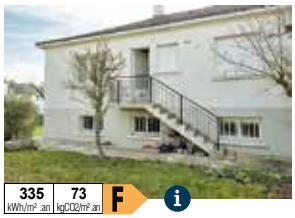
SEMBLANCAY

310 800 €

300 000 € + honoraires de négociation : 10 800 €
soit 3,60 % charge acquéreur

SEMBLANCAY, Centre bourg - Maison d'habitation avec charme l'ancien de 261m²comprenant : pièces de vie, cuisine, 5 chambres, sous-sol, terrasse avec vue dégagée sur terrain arboré de 1120 m². Petite maison à restaurer de 40 m². Classe énergie : E - Classe climat : D RÉF 37037/224

SELARL BROCAS-BEZAULT
et BEUZELIN - **02 47 56 78 26**
office.37037@notaires.fr



335 kWh/m².an | 73 kgCO2/m².an | F

ST AVERTIN

272 400 €

260 000 € + honoraires de négociation : 12 400 €
soit 4,77 % charge acquéreur

SAINT AVERTIN - maison jumelée sur sous-sol complet comprenant séjour, cuisine, deux chambres avec placards, W.C., salle d'eau Grenier Jardin clos - DPE F - Classe climat : F - Logement à consommation énergétique excessive dépenses annuelles 2130 à 2920 € (base 2022) - Prix HNI : 272 400 € d... RÉF 096/847

SAS CONFNOT - **02 47 78 46 06**
jennifer.billaud.37096@notaires.fr

87 kWh/m².an | 20 kgCO2/m².an | B

ST AVERTIN

388 080 € (honoraires charge vendeur)

A pied des commerces, maison de ville: cuisine ouverte sur pièce de vie (poêle à bois), arrière cuisine, chaufferie, WC-LM.A l'étage : trois chambres dont une de 30 m² avec salle d'eau, baignoire et dressing (bureau), WC indépendant, salle d'eau. Cour, garage. RÉF 37072-997300

Me V. GEORGES
02 47 65 80 45 ou 06 38 85 26 32
immobilier.37072@notaires.fr

301 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an | E

TOURS

198 640 €

190 000 € + honoraires de négociation : 8 640 € soit 4,55 % charge acquéreur

TOURS - **EXCLUSIVITÉ** - TOURS - BEAUJARDIN - Proche du boulevard Wagner Une longère rénovée, de plain-pied, d'environ 60,00 m², comprenant : - un local professionnel composé d'une salle d'attente, d'une salle de consultation avec cheminée et d'un wc, - un logement de deux pièces composé d'une entrée avec placard, d'une pièce principale avec cuisine ouverte aménagée et équipée, d'un séjour et d'une chambre avec salle d'eau et wc. Jardinet clos avec terrasse et cabanon de jardin. Chauffage individuel électrique. Double vitrage. Prix net vendeur : 190 000,00 euros, frais de négociation : 8 640,00 euros soit 198 640,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FIOT au 06 47 25 96 52. RÉF 001/2358

SELARL DIGUET, LORSERY-DIGUET et LEPRAT
02 47 61 61 05 - nego.37001@notaires.fr

308 kWh/m².an | 10 kgCO2/m².an | E

VILLAINES LES ROCHERS

89 600 € (honoraires charge vendeur)

Maison à rénover élevé sur cave, comprenant : entrée, salon, cuisine donnant sur cour. A l'étage : pièce, 2 chambres dont une avec salle de bains. grenier. cour avec WC et dépendance, 2 garages non attenant avec petit jardin, cave en face de l'habitation. RÉF 37072-995289

Me V. GEORGES
02 47 65 80 45 ou 06 38 85 26 32
immobilier.37072@notaires.fr

BIENS AGRICOLES

TRUYES

10 600 €

10 000 € + honoraires de négociation : 600 €
soit 6 % charge acquéreur

TRUYES, coup de pêche - Un coup de pêche avec 1 saule pleureur, frênes, peupliers... - - Prix Hon. Négo Inclus : 10 600,00 € dont 6,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :10 000,00 € - Réf : 034/2203040 RÉF 034/2203040

SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE
02 47 43 40 96
isabelle.arhab.37034@notaires.fr

TERRAINS À BÂTIR

CHARENTILLY

310 800 €

300 000 € + honoraires de négociation : 10 800 €
soit 3,60 % charge acquéreur

CHARENTILLY, Terrain à bâtir RARE - TERRAIN A BATIR d'environ 2465 m². Terrain plat, situé en zone UB ; hors secteur ABF, et situé à moins de 1 km de la Mairie. Ce terrain est desservi mais non viabilisé. RÉF 37037/261B

SELARL BROCAS-BEZAULT
et BEUZELIN
02 47 56 78 26
office.37037@notaires.fr

VERNOU SUR BRENNE

94 320 €

90 000 € + honoraires de négociation : 4 320 €
soit 4,80 % charge acquéreur

VERNOU SUR BRENNE, 4 KMS Centre Bourg, TAB d'env 876 m², avec fondations du sous-sol jusqu'au plancher du RDC, pour une surface habitable à terme d'env 130 m², sur sous-sol complet. Transfert de PC + assainissement autonome. Ce bien est régit par les ABF. RÉF 047/622

Me M. MOUNIER-VIVIER
02 47 55 38 68
mounier-vivier@notaires.fr

LOCATIONS

268 kWh/m².an | 12 kgCO2/m².an | E

LA RICHE

Loyer **570 €/mois CC**

+ dépôt de garantie 520 €
Surface 48m²

LA RICHE - Proche Jardin Botanique - Au calme Un appartement deux pièces situé au premier étage, sans ascenseur, comprenant : Une entrée avec placard, une pièce principale avec coin cuisine, un cellier, une chambre, une salle de bains, un wc séparé. Une place de parking. Chauffage individuel électrique. Loyer : 520 euros, Charges : 50 euros, Loyer charges comprises : 570 euros Dépôt de garantie : 520 euros. Pas de frais de bail. Libre le 11 mars 2023. Contacter Mme RÉGLAIN au 06.33.36.43.58 ou Réf: 001/2205 Copropriété RÉF 001/2205

SELARL DIGUET, LORSERY-DIGUET et LEPRAT
02 47 61 61 05
nego.37001@notaires.fr

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Loir et Cher

Retrouvez les annonces sur immonot

APPARTEMENTS

221 kWh/m².an | 44 kgCO2/m².an | D

BLOIS — **50 000 €**

45 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €
soit 11,11 % charge acquéreur

Entre Foch et Albert 1er, au calme dans un immeuble en retrait de la rue, appartement F3 au 1er étage à rénover. Entrée, cuisine, pièce à vivre, 2 chambres, salle d'eau, wc. Chauffage collectif au sol. Cave. Parking commun. Copropriété de 100 lots, 1440 € de charges annuelles. Réf 001/2054

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr

MAISONS

DPE vierge

AREINES — **156 000 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 4 % charge acquéreur

AREINES, Maison d'habitation - Maison actuellement loué jusqu'au 1er juin 2025; Elle comprend une cuisine, salle à manger avec cheminée-insert , soit deux chambres ou une chambre et un salon, wc, salle de bains. Véranda sur l'arrière de la maison, une pièce de stockage, garage, jardin et cabane - Classe énergie : Vierge - Classe climat : Vierge - Prix Hon. Négo Inclus : 156 000,00 € dont 4,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :150 000,00 € - Réf : 072/1657 Réf 072/1657

SELARL V. FORTIN-JOLY et C. ROBERT
02 54 77 40 40 ou 02 54 77 19 53
negociation.41072@notaires.fr

289 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an | E

AUTHON — **181 825 €**

175 000 € + honoraires de négociation : 6 825 €
soit 3,90 % charge acquéreur

Ensemble immobilier composé de deux maisons de 77.91m² et d'une maison de 106m², louée. atelier, garage, en face, de l'autre côté du passage: pièce avec cave et grenier au dessus. garage avec cave en dessous. Jardin. Les informations sur les risques auxquels ce bien est expos... Réf 2022-51

SELARL BERTHELOT et LEMOINE - Notaires - **02 54 85 58 60**
negociation.41059@notaires.fr

198 kWh/m².an | 6 kgCO2/m².an | D

AVARAY — **193 000 €**

185 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €
soit 4,32 % charge acquéreur

AVARAY (41500) : pavillon de plain-pied comprenant entrée directe sur pièce principale climatisée de 42 m² avec cuisine ouverte équipée, cellier, dégagement, 4 chbres, 2 wc, rgts, sdb. Garage, parking, forage, terrasse, abri de jardin, l'ensemble sur env. 930 m². Groupe Scolaire Avaray-Lestiou à proximité, gares de MER & BEAUGENCY à moins de 10 minutes, autoroute A10 à 5 kms. Réf 41022/1226

SCP MUNIER et DIOT
07 63 85 77 22
immobilier.41022@notaires.fr

198 kWh/m².an | 6 kgCO2/m².an | D

AVARAY — **194 400 €**

185 000 € + honoraires de négociation : 9 400 €
soit 5,08 % charge acquéreur

Pavillon à Avaray (41) Pavillon de plain pied de 2003 compr : séj av cuis ouv, cellier, garage, 4 ch dt 1 avec WC privatifs, s de b et WC. Portail automatique, Jardin clos avec gde terrasse, et forage (pour l'arrosage, les WC et la buanderie). Le tt sur 936 m². Classe énergie : D - Classe climat : B - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1330 à 1860 € (base 2021) - Prix Hon. Négo Inclus : 194 400 € dont 5,08% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :185 000 € - Réf : 091/1380 Réf 091/1380

SCP MALON et CHERRIER-TOUCHAIN
02 38 44 35 35
negociation.45091@notaires.fr

282 kWh/m².an | 71 kgCO2/m².an | E

AVERDON — **179 400 €**

170 000 € + honoraires de négociation : 9 400 €
soit 5,53 % charge acquéreur

Maison d'habitation sur 1 390 m², aménagée de plain-pied : entrée, cuisine, séjour-salon (insert), 3 chambres, salle de bain, wc. Grenier aménageable. Chauffage central fioul. Cave voûtée et une pièce en sous-sol. Dépendance : grand garage. Cour et jardin. Puits. Réf 001/2043

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr

238 kWh/m².an | 37 kgCO2/m².an | D

BLOIS — **215 580 €**

205 000 € + honoraires de négociation : 10 580 €
soit 5,16 % charge acquéreur

Pavillon sur terrain de 470 m². Au rdc : entrée, cuisine A/E, séjour-salon (insert), 2 chambres, salle de bain, wc, chaufferie/buanderie. A l'étage : 2 chambres, bureau, salle d'eau, wc, grenier. 2 garages, cave. Chauffage central gaz. Cour et jardin. Réf 001/2041

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr

201 kWh/m².an | 34 kgCO2/m².an | D

CHAMPIGNY EN BEAUCE — **231 120 €**

220 000 € + honoraires de négociation : 11 120 €
soit 5,05 % charge acquéreur

Maison d'habitation sur 1 920 m². Rdc : entrée, cuisine, salle à manger (insert), salon/bureau, 1 chbre, sdbain, wc, garage, chaufferie, wc, salle de jeux/chbre. A l'étage : 3 chbres, sd'eau/wc. Chauff. central gaz. Garage et cellier indépendants. Grand jardin. Réf 001/2055

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr

178 kWh/m².an | 5 kgCO2/m².an | C

COUR SUR LOIRE — **254 800 €**

245 000 € + honoraires de négociation : 9 800 €
soit 4 % charge acquéreur

COUR/LOIRE en Loir et Cher (41500), au coeur d'un village plein de charme, maison ancienne entièrement rénovée comprenant hall d'entrée, grande pièce principale avec cuisine ouverte aménagée, balcon, wc avec lave-mains, placard technique. Etage : palier, 3 chambres, wc avec lave-mains, salle d'eau. Garage, buanderie-laverie, cave voûtée en sous-sol. L'ensemble sur environ 260 m². Réf 41022/1192

SCP MUNIER et DIOT
07 63 85 77 22
immobilier.41022@notaires.fr

280 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an | E

CHITENAY — 334 720 €

320 000 € + honoraires de négociation : 14 720 €
soit 4,60 % charge acquéreur

Maison sur 765 m². Entrée, cuisine A/E, séjour-salon (insert), 1 chbre, sdbain, wc, 1 chbre avec sd'eau/wc. Au 1er : mezz./bureau, 2 chbres en enfilade. Chauff. électrique. En face : terrain (en partie constructible) de 5 171 m² avec garage (45 m²) et pièce d'eau. Réf 001/2060

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr

128 kWh/m².an | 24 kgCO2/m².an | C

CRUCHERAY — 260 000 €

250 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 4 % charge acquéreur

CRUCHERAY, Maison d'habitation - Pavillon de 1970 comprenant : une cuisine équipée et aménagée, une belle pièce de vie lumineuse de 48 m² avec cheminée et insert. un couloir desserant une chambre , une salle d'eau et wc. A l'étage : belle pièce palière , 2 grandes chambres avec placard , une salle d'eau et wc. Un garage (pour 2 voitures), une buanderie, cave, atelier et un préau. Belle terrasse exposée au Sud. - Classe énergie : C - Classe climat : D - Prix Hon. Négo Inclus : 260 000,00 € dont 4,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :250 000,00 € - Réf : 072/1595 Réf 072/1595

SELARL V. FORTIN-JOLY et C. ROBERT
02 54 77 40 40 ou 02 54 77 19 53
negociation.41072@notaires.fr

239 kWh/m².an | 45 kgCO2/m².an | D

LA CHAUSSEE ST VICTOR — 249 500 €

240 000 € + honoraires de négociation : 9 500 €
soit 3,96 % charge acquéreur

La Chaussée-Saint-Victor (41260) : jolie maison ancienne 5 pièces principales comprenant hall d'entrée, grande cuisine, séjour-salon avec cheminée, chambre 17 m², wc, salle d'eau. Etage : palier, 2 chambres 17 m², salle de bains avec wc, grenier aménageable 35 m². Dépendances : arrière cuisine, cave, grand garage. l'ensemble sur environ 1400 m² clos. Réf 41022/1194

SCP MUNIER et DIOT
07 63 85 77 22
immobilier.41022@notaires.fr

220 kWh/m².an | 11 kgCO2/m².an | D

HERBAULT — 210 650 €

200 000 € + honoraires de négociation : 10 650 €
soit 5,33 % charge acquéreur

HERBAULT, maison de 2003 comprenant au rez-de-chaussée entrée, séjour-salon, cuisine aménagée ouverte, couloir, chambre, salle de bains, WC. A l'étage palier, 5 chambres, salle d'eau, WC. 2 Garages attenants, buanderie, cave. Jardin clos. Le tout sur 1698m². Réf 41002-994094

SCP MICHEL et CHAMPION
06 77 90 40 96
perineneveu.nego.41002@notaires.fr

293 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an | E

LE CONTROIS EN SOLOGNE — 80 900 €

75 000 € + honoraires de négociation : 5 900 €
soit 7,87 % charge acquéreur

Dans le bourg, maison avec jardinet, louée. Rdc : séjour-salon, cuisine, salle d'eau/wc. A l'étage : 2 chambres. Chauffage électrique. Cave. Jardin. Loyer : 400,00 € + charges 10 €. Réf 001/2051

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN
02 54 55 37 74
servicenego.41001@notaires.fr

382 kWh/m².an | 12 kgCO2/m².an | F

LE CONTROIS EN SOLOGNE — 194 377 €

185 000 € + honoraires de négociation : 9 377 €
soit 5,07 % charge acquéreur

Cette maison se compose au rdc d'un salon séjour de 40m² avec poêle et bureau en mezzanine, une cuisine, 3 chambres, salle de bains+douche, wc séparés. Sous sol total : buanderie, double garage, atelier et cave. Second garage indépendant. Terrain clos et arboré de 11 182m². Réf 12101/1132

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

289 kWh/m².an | 9 kgCO2/m².an | E

LESTIOU — 162 000 €

155 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €
soit 4,52 % charge acquéreur

LESTIOU (41500), jolie maison ancienne comprenant entrée sur pièce principale de 40 m² avec cuisine ouverte équipée & cheminée-insert, 1 chbre, wc. Etage : palier, 2 chbres, rgts, S. d'eau, wc. Diverses dépendances, cave, garage, l'ens sur env. 330 m². Accès gare, autoroute, écoles, tous commerces à proximité immédiate (Tavers 3Kms). Réf 41022/1202

SCP MUNIER et DIOT
07 63 85 77 22
immobilier.41022@notaires.fr

255 kWh/m².an | 8 kgCO2/m².an | E

LE CONTROIS EN SOLOGNE — 248 750 €

240 000 € + honoraires de négociation : 8 750 €
soit 3,65 % charge acquéreur

RAVISSANTE MAISON CENTRE VILLE DE CONTRES, IDEAL FAMILLE, 5 CHAMBRES, PISCINE CHAUFFEE Maison restaurée au calme à 2 pas de toutes infrastructures. Grange avec garage, espace buanderie, local technique piscine. Cave. Terrasses. Cour close de murs. Réf AN 6744

SELARL 1416 NOTAIRES - **02 54 79 00 88**
negociation.41012@notaires.fr

306 kWh/m².an | 49 kgCO2/m².an | E

MER — 162 000 €

155 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €
soit 4,52 % charge acquéreur

MER (41500) : pavillon de plain-pied comprenant hall d'entrée, cuisine aménagée, pièce principale 37 m² avec cheminée, dégagement, placards, 2 chambres, penderies, wc, sdb. Sous-sol total (garages, cuisine d'été, chaufferie, cave, pièce aménagée avec Cbt de toilette). Chauffage gaz de ville, l'ens. sur environ 735 m². Ecoles à moins de 10 minutes, accès gare de Mer, autoroute à 4 kms. Réf 41022/1217

SCP MUNIER et DIOT
07 63 85 77 22
immobilier.41022@notaires.fr

286 kWh/m².an | 38 kgCO2/m².an | E

MONTRICHARD VAL DE CHER — 246 492 €

235 000 € + honoraires de négociation : 11 492 €
soit 4,89 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE. à 4 km de Montrichard, cette maison familiale de 160 m² est à vendre. La maison de 1978 se compose au rdc d'une entrée, salon-séjour de 51m² orienté sud avec cheminée, cuisine a/e attenante, wc et garage avec cellier de 25m². A l'étage, le palier dessert 4 belles chambres d'environ 13m², une sdb+douche et wc séparés belles dépendances : garage de 43m², atelier et bucher. Terrain de 2238m² est clos et arboré. Il Réf 12101/1138

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
tiercelin.brunet@notaires.fr

422 kWh/m².an | 57 kgCO2/m².an | G

MONTRICHARD VAL DE CHER — 173 657 €

165 000 € + honoraires de négociation : 8 657 €
soit 5,25 % charge acquéreur

Proche des commodités et gare, maison comprenant : entrée, cuisine aménagée, séjour-salon avec cheminée, wc et lavabo. 1er étage : trois chambres, salle d'eau et wc. 2ème étage : combles aménagés. Au sous-sol : garage, chaufferie, caveau et débarras. Terrain arboré de 415m² Réf 12101/1106

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
tiercelin.brunet@notaires.fr

226 kWh/m².an | 48 kgCO2/m².an | D

MONTRICHARD VAL DE CHER — 335 317 €

320 000 € + honoraires de négociation : 15 317 €
soit 4,79 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE. 3 km de Montrichard et 900m des écoles, cette maison de 195 m² se compose au RDC d'une entrée, salon séjour de 55m² baigné de lumière et sa véranda attenantes, une cuisine e/a avec accès terrasse Sud, 2 chambres, une salle de bains et wc séparés avec lave mains. A l'étage, le palier de 26m² dessert 2 chambres, un bureau, 3 dressing et une salle d'eau. Sous sol total comprenant garage double, cellier, buanderie, atelier et cave. Superbe terrain arboré de 5483 m² Réf 12101/1134

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
tiercelin.brunet@notaires.fr

178 kWh/m².an | 13 kgCO2/m².an | C

MONTRICHARD VAL DE CHER — 345 767 €

330 000 € + honoraires de négociation : 15 767 €
soit 4,78 % charge acquéreur

Cette habitation et ses 6 chambre d'hôte cherche un repreneur. Maison principale : salle à manger avec poêle à bois, une cuisine aménagée, un salon, 2 chambres et une salle d'eau récente, grde buanderie, bureau. Dans la seconde maison ac entrée privative, possibilité gite : salon, salle à manger avec cuisine, 4 chambres et salle de bains, salle d'eau. Troisième partie indépendante : deux chambres d'hôte salon et salle d'eau. Jardin de 3328m². Réf 12101/1136

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
tiercelin.brunet@notaires.fr

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

228 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | D

MONTROUVEAU **218 190 €**

210 000 € + honoraires de négociation : 8 190 €
soit 3,90 % charge acquéreur

Longère comprenant: rdc: entrée, cuisine A&E, bureau, dégagement, chambre, SDD , wc, salon/ séjour avec poêle à bois. 1er étage mezzanine/ bureau, espace détente. 1er étage palier, mezzanine, 2 chambres, placard. Toits à porcs, appentis, hangar. Terrain clos. Terrain en face. RÉF 2023-1

SELARL BERTHELOT et LEMOINE - Notaires - **02 54 85 58 60**
negociation.41059@notaires.fr

394 kWh/m².an | 115 kgCO2/m².an | G

NOYERS SUR CHER **148 400 €**

140 000 € + honoraires de négociation : 8 400 €
soit 6 % charge acquéreur

NOYERS-SUR-CHER, proche de toutes commodités (gare, accès autoroute, commerces etc..), belle maison sur sous sol de 166 m² comprenant :- Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, cuisine, salon/salle à manger, chambre, bureau, wc, salle d'eau. - A l'étage : couloir desservant cinq ... RÉF 41033-986006

SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
negociation.41033@notaires.fr

281 kWh/m².an | 61 kgCO2/m².an | E

PEZOU **155 850 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 5 850 €
soit 3,90 % charge acquéreur

Dans village à 10 minutes de Vendôme, une maison d'habitation à rénover comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée, cuisine, un salon - salle à manger avec véranda et cheminée fonctionnelle, une chambre, un w.c, une salle d'eau ; - à l'étage : deux chambres, une salle de bains, un grenier. Une dépendance avec un garage, une remise et un grenier au-dessus. Un jardin. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : RÉF 41048-978505

SELARL VIOLET-MARECHAL et RAVIN
02 54 77 17 52
negociation.41048@notaires.fr

633 kWh/m².an | 109 kgCO2/m².an | G

POUILLE **89 907 €**

85 000 € + honoraires de négociation : 4 907 €
soit 5,77 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE. Cette maison ancienne de 76m² est à restaurer. Elle se compose d'une cuisine, salon avec cheminée de 20m² et wc. A l'étage, le palier dessert 3 chambre de 10m², une sdb et wc. Annexes : buanderie et cave avec grenier, garage de 23m². Jardin clos et arboré de 1227m² RÉF 12101/1137

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

395 kWh/m².an | 57 kgCO2/m².an | F

PRUNAY CASSEREAU

84 400 €

80 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €
soit 5,50 % charge acquéreur

Maison : rdc: véranda, cuisine AE avec cheminée insert, salon, salle de douche ,1er étage: 2 chambres dont une traversante avec placard. Garage, bûcher, atelier. Terrain arborés, clos, puits. RÉF 2023-15

SELARL BERTHELOT et LEMOINE - Notaires
02 54 85 58 60
negociation.41059@notaires.fr

188 kWh/m².an | 6 kgCO2/m².an | D

ROMORANTIN LANTHENAY

263 500 €

250 000 € + honoraires de négociation : 13 500 €
soit 5,40 % charge acquéreur

ROMORANTIN NORD - Maison T6 de 145 m² sur terrain de 1 639 m². 3 chambres. Grenier et garages. TBE. Quartier recherché RÉF 41036/2639

SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD
02 54 95 33 06
negociation.41036@notaires.fr

244 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | D

SAVIGNY SUR BRAYE **79 000 €**

75 000 € + honoraires de négociation : 4 000 €
soit 5,33 % charge acquéreur

SAVIGNY SUR BRAYE, Maison d'habitation - Maison idéal pour un primo-accédant ou pour du locatif, pas de travaux à prévoir! elle comprend: une entrée par petite véranda , une cuisine aménagée ouverte sur une pièce de vie lumieuse, buanderie, salle de bains, wc, une chambre. Sous-sol sous toute la surface de la maison. Garage attenant. Terrain Clos - Classe énergie : D - Classe climat : B - Prix Hon. Négo Inclus : 79 000,00 € dont 5,33% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :75 000,00 € - Réf : 072/1656 RÉF 072/1656

SELARL V. FORTIN-JOLY et C. ROBERT
02 54 77 40 40 ou 02 54 77 19 53
negociation.41072@notaires.fr

43 kWh/m².an | 2 kgCO2/m².an | A

SELLES SUR CHER **226 610 €**

215 000 € + honoraires de négociation : 11 610 €
soit 5,40 % charge acquéreur

Maison T6 de 118 m² sur 2 638 m² de terrain. 4 chambres. Sdb. Garage. RÉF 41036/2636

SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD
02 54 95 75 75
virginie.renault.41036@notaires.fr

202 kWh/m².an | 6 kgCO2/m².an | D

SELLES SUR CHER

334 750 € (honoraires charge vendeur)

BILLY, à 2km de SELLES SUR CHER, proche de toutes commodités, belle maison d'architecte de plain pied de 174 m² habitables, en excellent état, comprenant : Hall d'entrée avec placard, une cuisine aménagée-équipée ouverte sur un grand séjour très lumineux de 74 m² avec cheminé... RÉF 41033-957478

SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
negociation.41033@notaires.fr

267 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | E

ST AIGNAN **111 300 €**

105 000 € + honoraires de négociation : 6 300 €
soit 6 % charge acquéreur

Saint Aignan sur Cher- Maison de bourg, proche de toutes commodités comprenant au rez-de-chaussée : Ancien local commercial avec arrière boutique et cave (51 m²)A l'étage : séjour-salle à manger avec poêle à bois (30 m²), cuisine aménagée/équipée ouvrant sur courette privée, ... RÉF 41033-974258

SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
negociation.41033@notaires.fr

381 kWh/m².an | 12 kgCO2/m².an | F

ST AIGNAN **324 867 €**

310 000 € + honoraires de négociation : 14 867 €
soit 4,80 % charge acquéreur

Maison d'habitation ancienne restaurée proche Beauval composée d'un salon-séjour avec cheminée, cuisine ouverte a/e, sde, wc. Etage : 3 chambres, bureau, dressing, SDB+douche, wc. Annexes: pièce aménagée de 35m², buanderie, atelier et carport. Terrain clos et arboré de 6557m². RÉF 12101/1093

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

248 kWh/m².an | 49 kgCO2/m².an | D

ST CLAUDE DE DIRAY

345 857 €

330 750 € + honoraires de négociation : 15 107 €
soit 4,57 % charge acquéreur

Maison ancienne restaurée et gîte. Cuisine A/E, séjour-salon (poêle à bois), 2 chbres, sde, wc. Au 1er : mezzanine (40 m²), 1 chbre, 1 pièce. Caves voûtées aménagées. Gîte : pièce à vivre avec coin cuisine A/E, 1 chbre, sde/wc. Préau et atelier. Cour et jardinet. RÉF 001/2038

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr

258 kWh/m².an | 56 kgCO2/m².an | E

ST GEORGES SUR CHER

189 197 €

180 000 € + honoraires de négociation : 9 197 €
soit 5,11 % charge acquéreur

A vendre à SAINT-GEORGES-SUR-CHER (41400), Pavillon de 1978 : entrée, séjour-salon, cuisine, chambre, salle de bains + douche, WC. A l'étage : grand palier, 2 chambres et une pièce d'eau. Sous-sol complet. Terrain clos et arboré. RÉF 12101/1089

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

505 kWh/m².an | 16 kgCO2/m².an | G

ST GEORGES SUR CHER

310 000 € + honoraires de négociation : 14 867 €
soit 4,80 % charge acquéreur

CENTRE BOURG - Maison ancienne en coeur de ville de 130m² habitable de plain pied. Elle se compose d'une entrée, salon avec cheminée, petit salon, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres parquetées, 2 salles de bains, une salle d'eau. Deux grenier aménageables de 57 et 12 m² Au sous sol, une superbe cave voutée de 41m², un atelier. Un garage et une grange. Le terrain de 1248m² est clos et arboré. Toiture en excellent état, radiateurs récents, huisseries en double vitrage. RÉF 12101/1133

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
tiercelin.brunet@notaires.fr

324 867 €

DPE exempté

ST JULIEN DE CHEDON **74 097 €**

70 000 € + honoraires de négociation : 4 097 €
soit 5,85 % charge acquéreur

Dans un quartier calme, cette longère de 100m² au sol est à réhabiliter. La toiture en tuile plate et la charpente ont été refaites. Les greniers sont aménageables, pour une possibilité de 200m² habitable. électricité. Le tout à l'égout est sur rue. Terrain de 1190m² RÉF 12101/1139

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

200 kWh/m².an | 12 kgCO2/m².an | D

ST JULIEN DE CHEDON **272 617 €**

260 000 € + honoraires de négociation : 12 617 €
soit 4,85 % charge acquéreur

A vendre à SAINT-JULIEN-DE-CHEDON (41400), Maison de 1977 : véranda, entrée, bureau, séjour-salon, cuisine, salle d'eau, 3 chambres dont 1 avec salle d'eau et dressing. Rez-de-jardin complet et aménagé. Terrain piscinable. RÉF 12101/1130

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

262 kWh/m².an | 66 kgCO2/m².an | E

ST ROMAIN SUR CHER **84 800 €**

80 000 € + honoraires de négociation : 4 800 €
soit 6 % charge acquéreur

SAINT ROMAIN SUR CHER, dans hameau, belle maison de pays de 89 m² habitables, comprenant : séjour avec cheminée, cuisine, 2 ch, salle de bain avec wc, chaufferie et cave.Grenier aménageable.L'ensemble sur un joli terrain d'une superficie de 4 739 m² avec diverses dépend... RÉF 41033-995408

SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
negociation.41033@notaires.fr

267 kWh/m².an 82 kgCO2/m².an F

SUEVRES **114 700 €**
108 000 € + honoraires de négociation : 6 700 €
soit 6,20 % charge acquéreur
SUEVRES, FLEURY, maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée entrée avec chaufferie, cuisine aménagée, séjour-salon, salle de bains, WC. A l'étage palier, 2 chambres dont une avec salle d'eau, sanibroyeur. Cour sur l'avant. Petite dépendance sur l'arrière. Garage en fac... RÉF 41002-997237

SCP MICHEL et CHAMPION
06 77 90 40 96
perineneveu.nego.41002@notaires.fr

351 kWh/m².an 100 kgCO2/m².an G

THESEE **143 100 €**
135 000 € + honoraires de négociation : 8 100 €
soit 6 % charge acquéreur
THESEE - A 5 minutes de SAINT AIGNAN SUR CHER, proche de toutes commodités - Maison de bourg de 151 m² habitables comprenant : Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, cuisine aménagée/équipée, séjour/salle à manger, 2 chambres, salle d'eau, wc. A l'étage : pièce de vie, 3 cham... RÉF 41033-991143

SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
negociation.41033@notaires.fr

263 kWh/m².an 59 kgCO2/m².an E

THESEE **173 657 €**
165 000 € + honoraires de négociation : 8 657 €
soit 5,25 % charge acquéreur
CENTRE BOURG - EXCLUSIVITE cette maison des année 75 sur sous-sol enterré se compose d'une entrée, salon-séjour avec cheminée cuisine é/a, 2 chambres, sde avec douche italienne. Sous-sol total : salle de jeux de 32m², buanderie, cave et garage. Le terrain clos et arboré de 1091m² RÉF 12101/1123

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

167 kWh/m².an 5 kgCO2/m².an C

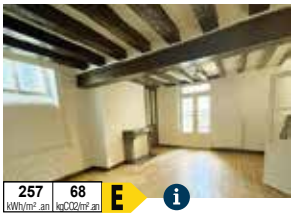
VALAIRE **225 592 €**
215 000 € + honoraires de négociation : 10 592 €
soit 4,93 % charge acquéreur
Maison ancienne restaurée de 153 m² sur 1000 m² de terrain. La maison se compose au RDC d'un salon, séjour avec cheminée, cuisine, buanderie, sde et wc. A l'étage 4 chambres et WC. Garage de 23 m² et un bûcher. Travaux d'assainissement individuel à prévoir. une chaudière à granulés neuve. RÉF 12101/1066

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
tiercelin.brunet@notaires.fr

378 kWh/m².an 118 kgCO2/m².an G

VALLIERES LES GRANDES **68 827 €**
65 000 € + honoraires de négociation : 3 827 €
soit 5,89 % charge acquéreur
CENTRE BOURG - Centre du bourg, maison ancienne de 74m² et sa grange à restaurer. La maison comprend au RDC pièce de vie de 25m², salle 'eau, wc et cellier. A l'étage, 2 chambres de 18m². Grange de 55m² en pierre de tuffeau. Cours avec un puits. A rénover hors fenêtres et assainissement. RÉF 12101/1111

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr


257 kWh/m².an 68 kgCO2/m².an E

VENDOME **280 530 €**
270 000 € + honoraires de négociation : 10 530 €
soit 3,90 % charge acquéreur
Une maison d'habitation située en centre-ville, comprenant :- rez-de-chaussée sur mi-étage : salle à manger avec cheminée, cuisine aménagée, chaufferie, une chambre, - premier étage : un palier desservant deux chambres, une petite pièce, salle de bains, w.c,- deuxième étage : grenier.Garage (cour couverte) avec w.c, cave. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : RÉF 41048-968597

SELARL VIOLET-MARECHAL et RAVIN
02 54 77 17 52
negociation.41048@notaires.fr

259 kWh/m².an 72 kgCO2/m².an F

VILLAVARD **696 130 €**
670 000 € + honoraires de négociation : 26 130 €
soit 3,90 % charge acquéreur
Maison de Maître comprenant: maison principale de 355 m² et maison de gardien de 72 m². Terrain de 14207 m². Bois. Piscine (10x5). Terrain de tennis avec mûr d'entrainement. RÉF 2023-7

SELARL BERTHELOT et LEMOINE - Notaires
02 54 85 58 60
negociation.41059@notaires.fr

251 kWh/m².an 52 kgCO2/m².an E

VILLIERS SUR LOIR **394 820 €**
380 000 € + honoraires de négociation : 14 820 €
soit 3,90 % charge acquéreur
Maison: rdc: entrée, chambre, salon, rdc bas: pièce de vie: cuisine AE, séjour / salon, ss: buanderie, wc, cave, à mi- étage: SDB, 1er étage: palier, 2 chambres. Granges. Piscine (9x4), jardin. RÉF 2023-9

SELARL BERTHELOT et LEMOINE - Notaires
02 54 85 58 60
negociation.41059@notaires.fr

291 kWh/m².an 89 kgCO2/m².an F

VINEUIL **233 190 €**
222 000 € + honoraires de négociation : 11 190 €
soit 5,04 % charge acquéreur
Maison d'habitation sur terrain de 1 093 m². Rdc : entrée; cuisine, salle à manger, 4 chambres, salle de bain, wc, chaufferie. Grenier avec une chambre aménagée. Cave. Chauffage central fioul. Garage indépendant. Jardin. RÉF 001/2049

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN
02 54 55 37 74
servicenego.41001@notaires.fr

TERRAINS À BÂTIR

AVERDON **55 000 €**
50 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €
soit 10 % charge acquéreur
Vue dominante et au calme, terrain à bâtir non viabilisé d'une surface de 1 938 m² (dont 1 158 m² constructibles). Branchements eau, électricité et tout à l'égout à proximité du terrain (pas en bordure). RÉF 001/2052

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN
02 54 55 37 74
servicenego.41001@notaires.fr

BLOIS **210 000 €**
200 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 5 % charge acquéreur
Sur les hauts de Blois-Ouest, terrain à bâtir d'une surface de 8 000 m². Non viabilisé. Assainissement individuel. RÉF 001/1690

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN
02 54 55 37 74
servicenego.41001@notaires.fr

MONTLIVAULT **100 100 €**
94 000 € + honoraires de négociation : 6 100 €
soit 6,49 % charge acquéreur
MONTLIVAULT, bourg, terrain à bâtir de 2409m². Tout à l'égout sur la rue. Raccord réseau d'eau. Electricité au bord du terrain. Etude géotechnique préalable réalisée. Commerces de proximité à pieds. RÉF 41002-996643

SCP MICHEL et CHAMPION
06 77 90 40 96
perineneveu.nego.41002@notaires.fr

SELOMMES **69 350 €**
65 000 € + honoraires de négociation : 4 350 €
soit 6,69 % charge acquéreur
Un terrain à bâtir avec un bâtiment à démolir sur celui-ci. Viabilisé. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : RÉF 41048-963259

SELARL VIOLET-MARECHAL et RAVIN
02 54 77 17 52
negociation.41048@notaires.fr

immo not

Créez une alerte e-mail pour recevoir les dernières offres immobilières

ST GEORGES SUR CHER **47 700 €**
45 000 € + honoraires de négociation : 2 700 €
soit 6 % charge acquéreur
Terrain à bâtir de 1283 m² à viabiliser (eau, électricité, assainissement collectif, voirie). Façade de 41 mètres. Périmètre Batiments de France. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisque : RÉF 12101/1090

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

ST LAURENT NOUAN **33 000 €**
30 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €
soit 10 % charge acquéreur
Sur la commune de St Laurent Nouan, à proximité immédiate de Beaugency et Lailly en Val, environnement calme et boisé avec accès direct sur rue, parcelle de terrain à bâtir 856 m², lot n°1 de la division, assainissement individuel à prévoir, viabilités devant la parcelle. RÉF 41022/1080

SCP MUNIER et DIOT
07 63 85 77 22
immobilier.41022@notaires.fr

CHABRIS **231 862 €**
221 000 € + honoraires de négociation : 10 862 €
soit 4,91 % charge acquéreur
Maison style solognote de 130m², dans un état irréprochable, composée d'une entrée, avec placards, salon-séjour de 30m² avec cheminée, cuisine a/é, 1 chambre au RDC et sde récente. A l'étage, 4 chambres, sde. Un garage et buanderie. Terrain clos et arboré de 2026m². RÉF 12101/1131

SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**
tiercelin.brunet@notaires.fr

221 kWh/m².an 38 kgCO2/m².an D

16e arrondissement **875 500 €**
850 000 € + honoraires de négociation : 25 500 €
soit 3 % charge acquéreur
Situé dans le 16e arrondissement, quartier Muette Sud, dans un immeuble de bon standing, au 1er étage avec ascenseur, charmant trois pièces de 94 m² loi Carrez, comprenant : une entrée, un séjour de 30 m² très lumineux, une cuisine indépendante aménagée et équipée, 2 chambres... RÉF 41033-990454

SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
negociation.41033@notaires.fr

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

immo not

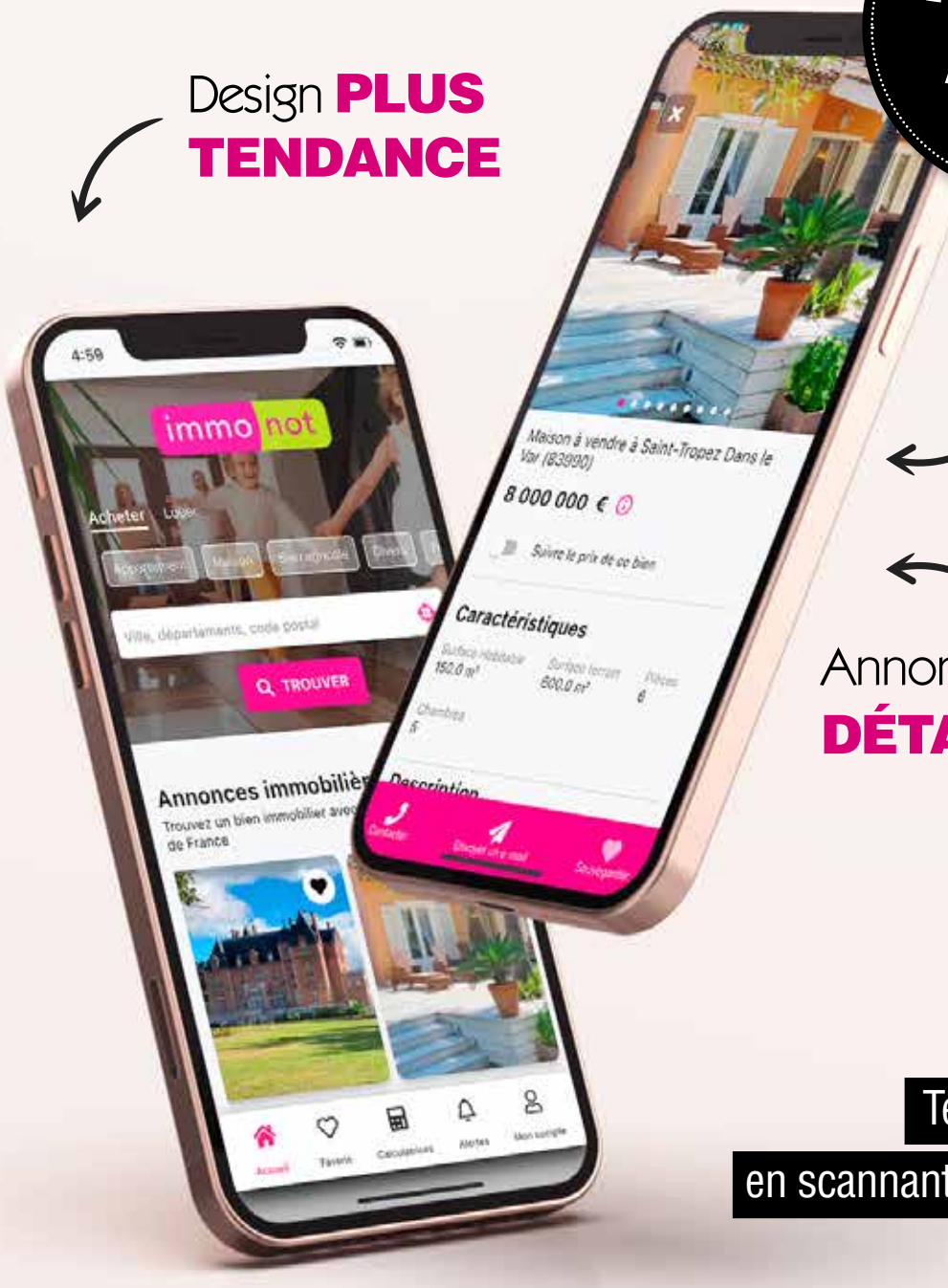
La meilleure appli pour trouver
LE BIEN DE VOS RÊVES !

NOUVELLE APPLI

Design **PLUS TENDANCE**

Navigation **PLUS SIMPLE**

Annonces **PLUS DÉTAILLÉES**



Téléchargez-la
en scannant ce QR Code

Des annonces immobilières de notaires dans toute la France

BALLAN-MIRÉ

LA PASQUERAIE

Le charme de la campagne
dans une ville prisée

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

Prêt à Taux Zéro 0%

MAISON TÉMOIN

LIVRAISON
JUIN 2023

Maison T4 avec jardin

Idéalement située aux abords de Tours, découvrez **"La Pasqueraie"**, une résidence calme et sécurisée, bordée de forêts où vous pourrez construire votre nid douillet.

Contactez-nous !

www.artprom.fr
02 47 70 22 32
secretariat@artprom.fr

ARTPROM