

# immonot

VAL DE LOIRE

N° 97 - Juin 2023

Informations et annonces immobilières notariales



## Conseils du notaire

pour muscler votre patrimoine

Montrésor © guitou60

# 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-guignauveau@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  
benedict.chabaneix@notaires.fr

### ROUZIERS DE TOURAINE (37360)

**SELARL Marie-Sophie BROCCAS-BEAULT 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  
dld@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 Creuille  
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

### 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 Benoît MALON et Linda CHERRIER-TOUCHAIN**  
5 avenue des Cîteaux - - CS 20001  
Tél. 02 38 44 67 20 - Fax 02 38 44 10 40  
etude45091.beaugency@notaires.fr



## SOMMAIRE



<b>FLASH INFO</b>	<b>4</b>
<b>DOSSIER</b>	
Gestion de patrimoine : sortez les muscles en 2023 !	<b>6</b>
<b>MON NOTAIRE M'A DIT</b>	<b>10</b>
<b>36H-IMMO</b>	<b>12</b>
<b>CHECK LIST</b>	<b>14</b>
<b>MON PROJET</b>	<b>15</b>
<b>BON PLAN</b>	<b>17</b>
<b>HABITAT</b>	
On est si bien en terrasse !	<b>18</b>
<b>IMMO VERT</b>	<b>20</b>

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

Loir-et-Cher	<b>21</b>
Loiret	<b>27</b>
Indre-et-Loire	<b>28</b>

## LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web  
Toute l'offre  
immobilière  
des notaires



Le mobile  
Applications  
iPhone et Android



La tablette  
Application  
iPad



La vidéo



Les réseaux sociaux  
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**  
Sortie du prochain numéro le **3 juillet 2023**

# ÉDITO



## FORME OLYMPIQUE POUR VOTRE PATRIMOINE

**B**ien des sportifs se préparent à l'échéance de 2024 avec les JO de Paris. Une dynamique qui doit aussi profiter à tous les Français qui détiennent un patrimoine, petit ou gros.

Souvent constitué d'immobilier, les propriétaires méritent bien quelques séances de coaching pour que leurs avoirs donnent le meilleur rendement.

Il faut travailler l'endurance en prenant soin de bien entretenir sa résidence principale. La rénovation énergétique constitue en effet un enjeu majeur.

D'autres objectifs semblent atteignables. Pour viser les performances, un investissement locatif à un prix modéré assurera une belle rentabilité, environ 4 % par an.

Sans oublier les sensations fortes avec des ventes qui donnent une plus-value record grâce à 36 h immo. Il s'agit de la plateforme d'enchères en ligne où les acheteurs se confrontent au fil des offres émises durant 36 heures.

S'il faut occuper le terrain tout en acceptant le goût du risque, le viager semble tout indiqué. Il permet d'acheter en versant un bouquet égal à la moitié du prix du bien environ, avec une rente qui devra être réglée la vie durant du vendeur.

Quant aux mordus de technique, ils verront dans les SCI (société civile immobilière) et le démembrement de propriété des outils juridiques qui allégeront les droits de succession le moment venu...

Vive les séances d'entraînement qui peuvent commencer aux côtés des notaires pour performer en 2024 et bien après !

**Christophe Raffailac**  
craffailac@immonot.com  
Rédacteur en chef



# FLASH INFO



## PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE À actualiser bien « taux »

Avec le prélèvement à la source, les contribuables peuvent modifier le taux applicable pour l'imposition de leurs revenus. À condition de respecter les règles fixées par l'administration fiscale lorsqu'il s'agit de l'actualiser.

**Pourquoi adapter le taux ?** Pour déclarer une hausse ou une baisse de revenus, il suffit de se rendre dans son espace Particuliers sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

Trois options s'offrent aux contribuables :

- choisir un taux individualisé pour prendre en compte les écarts de revenus entre deux conjoints ;
- opter pour un taux non personnalisé afin de ne pas le transmettre à son employeur ;
- préférer un versement trimestriel plutôt que mensuel.

**Comment le déterminer ?** Il s'obtient en divisant le montant de l'impôt sur le revenu (avant réductions/crédits d'impôt) par le montant des revenus selon la formule suivante :

=>  $\text{Impôt sur le revenu avant réductions/crédits d'impôt} \times (\text{revenus imposables soumis au prélèvement à la source} / \text{revenus imposables}) - \text{Crédit d'impôt égal à l'impôt payé à l'étranger} / \text{revenus soumis au prélèvement à la source} \times 100$ .

Source : [www.economie.gouv.fr/](http://www.economie.gouv.fr/)



### #MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

[magazine-des-notaires.com](http://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 !



## CHÈQUE ÉNERGIE Le bois réchauffe jusqu'au 31 mai

Si la demande du « chèque fioul » vient de prendre fin en avril, le « chèque énergie bois » se voit prolongé jusqu'au 31 mai. Allant de 50 à 200 €, il peut être délivré dans le cas où le bois est utilisé comme mode de chauffage, et sous condition de ressources.

Source : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

## ACCÈS AU CRÉDIT Coup de pouce du gouvernement !

Avec la part de dossiers non finançables qui touche presque 1 acheteur sur 2 selon Meilleurtaux, la production de crédit tourne au ralenti...

Une préoccupation de Bercy qui envisagerait de réhausser le taux d'endettement maximum de 35 % préconisé par le HCSF (Haut conseil de stabilité financière).

Ce coup de pouce viendrait s'ajouter à la réévaluation mensuelle du taux d'usure.

Source : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

## RÉSIDENCE SECONDAIRE Besoin de taxe prioritaire



Si les résidences principales profitent d'une petite accalmie sur le front de la fiscalité locale, les maisons secondaires pourraient voir l'horizon s'assombrir à partir de 2024...

### Raz de marée fiscal

La montée du trait de côte ne constitue pas la seule menace pour certaines résidences secondaires. Un risque de surtaxe vient frapper de nombreuses localités... En effet, l'article 1407

ter du Code général des impôts donne la possibilité aux maires des communes situées en zone tendue de majorer de 5 % à 60 % la part de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Une mesure qui profite désormais aux villes de moins de 50 000 habitants.

Concrètement, quelque 4 000 à 5 000 communes vont être en mesure de voter cette majoration au titre de la taxe d'habitation 2024.

### Montée de la valeur cadastrale...

Le gel des taux dont bénéficiait la taxe d'habitation depuis 2020 va fondre en 2024... Pour compenser la perte sèche sur l'imposition de la résidence principale, des communes pourraient voter des augmentations. De plus, le coefficient de revalorisation appliqué aux valeurs locatives pour l'imposition des taxes d'habitation et foncière va lui-même bondir de 7,1 % !

## Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 3,15 % en AVRIL 3,04 % en MARS
15 ans	3,3 %
20 ans	3,21 %
25 ans	3,38 %

**AEB**  
LOCATION-VENTE**TOUT POUR  
VOS TRAVAUX !**

Depuis 1961, AEB, entreprise familiale spécialisée dans le domaine de la location et vente de matériel pour le BTP, l'industrie et les particuliers vous accompagne dans vos travaux, au quotidien.

En vous rendant dans l'une de nos **18 agences, en régions Centre-Val de Loire, Poitou et Île-de-France**, vous bénéficierez de conseils d'experts en fonction de vos besoins et d'une large gamme de matériels de renommée (du petit outillage de bricolage au matériel gros œuvre) !

**11 route de Blois (Siège Social)  
41400 Monthou-sur-Cher**

✉ [contact@aeb-branger.fr](mailto:contact@aeb-branger.fr)

☎ **02 54 71 43 33**

[www.aeb-branger.fr](http://www.aeb-branger.fr)



## ALLOCATION AUX ADULTES HANDICAPÉS

# Nouvelle méthode de calcul

À partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023 s'appliquera la règle de la déconjugalisation de l'AAH.

En clair, cela signifie que les ressources du conjoint ne seront plus prises en compte dans le calcul de l'allocation. Sont concernés par la déconjugalisation de l'AAH les personnes :

- en couple et déjà bénéficiaires de

l'AAH au 1<sup>er</sup> octobre 2023 et si le calcul déconjugalisé ne les pénalise pas ;

- en couple et devant bénéficier de l'AAH à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

En revanche, les personnes en couple et déjà bénéficiaires de l'AAH, mais dont le changement de mode de calcul s'avère désavantageux,

conserveront un calcul conjugalisé. Toutefois, dès que le calcul conjugalisé ne sera plus avantageux pour eux, l'AAH sera calculée à partir des seules ressources de l'adulte handicapé, et ce de manière définitive.

*Source Décret n° 2022-1694 du 28 décembre 2022 relatif à la déconjugalisation de l'allocation aux adultes handicapés*



Notre société est implantée sur Blois depuis 20 ans. Elle réalise les **expertises pour les ventes et les locations de biens immobiliers** mais également les **diagnostics obligatoires** dans le cadre de démolitions de bâtiments ou de travaux ainsi que les **diagnostics assainissement** collectif et non collectif et l'**audit énergétique réglementaire depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023** afin de répondre en totalité à vos besoins.

Notre assistante commerciale et nos techniciens certifiés sont à votre écoute pour vous orienter vers les expertises nécessaires à votre projet et vous apporter des précisions sur les points techniques du diagnostic.

**Notre équipe intervient sur le Loir-et-Cher et les départements limitrophes.**

**Si vous avez besoin d'un conseil sur la réglementation en vigueur, les audits, le DPE, le DPE projeté, n'hésitez pas à prendre contact avec nous !**

Atex Diagnostics immobiliers, un expert fiable à votre service rapidement, pour opérer tous les diagnostics immobiliers dont vous avez besoin, grâce à sa longue expérience dans ce secteur.

**02 54 52 07 87**  
**[www.atexblois.fr](http://www.atexblois.fr)**

## DEVENIR PROPRIÉTAIRE AVEC L'ADIL 41

Vous voulez devenir propriétaire de votre logement ?

**APPELEZ L'ADIL 41 ESPACE CONSEIL FRANCE RÉNOV'**  
Conseils juridiques et financiers gratuits  
au 02 54 42 10 00  
adile41@wanadoo.fr - [www.adil41.org](http://www.adil41.org)

Logos: adil avec France Rénov', République Française, CEE, etc.

## GESTION DE PATRIMOINE

### Sortez les muscles en 2023 !

La gestion de son patrimoine est une préoccupation importante pour de nombreuses personnes tout au long de leur vie. En effet, qu'il s'agisse d'investir dans l'immobilier, de placer son argent de manière opportune ou de préparer sa retraite, il est essentiel de prendre des décisions éclairées pour optimiser son patrimoine. Sortez des sentiers battus de l'immobilier « classique ».

par Stéphanie Swiklinski

**Q**ue ce soit pour atteindre des objectifs financiers à long terme ou pour transmettre à ses proches, gérer un patrimoine c'est avant tout prendre en compte les événements heureux de la vie tels que les mariages, les naissances ou les changements de carrière prévus ou non et les accidents de parcours, qui peuvent avoir un impact sur nos finances personnelles et nécessitent donc une certaine anticipation. Dans cette optique, il est donc important de connaître quelques « investissements malins » pour prendre des décisions et ne pas « mettre tous ses œufs dans le même panier » !

#### GÉRER SON PATRIMOINE EN ACHETANT AUTREMENT

**Le démembrement : un mécanisme bien rodé**

**C'est quoi ?**

Le démembrement de propriété résulte des caractéristiques mêmes du droit de propriété, définies par l'article 544 du Code civil : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». La propriété est en réalité l'addition de l'usufruit, c'est-à-dire le pouvoir d'y habiter, de l'utiliser (l'usus), de le louer pour en tirer des revenus (le fructus) et de la nue-propriété qui se caractérise par le droit d'en disposer (abusus) et de le modifier. En conséquence, la pleine propriété peut faire l'objet d'une dissociation : l'usufruitier dispose alors du droit d'usage ainsi que des fruits éventuels du bien et le nu-proprié-



taire conserve le droit de disposer du bien en respectant les droits de l'usufruitier. Ce démembrement de propriété peut intervenir sur des biens meubles (portefeuilles de titres ou d'actions ou sur des biens immobiliers).

#### LE PETIT PLUS

Il est ainsi possible d'acheter un bien immobilier en démembrement. Ce procédé permet de répondre à diverses attentes en matière de gestion de patrimoine et d'investissement :

- **Le démembrement temporaire** est une possibilité. Ce montage juridique est plutôt destiné aux investisseurs. On peut ainsi acheter un logement neuf et céder l'intégralité de l'usufruit à un bailleur social pour une durée limitée, fixée par contrat. L'investisseur achète donc le logement à sa valeur de répartition et devient nu-propriétaire. Cette démarche permet de se constituer un patrimoine à moindre coût, sans les inconvénients de la gestion locative et les dépenses d'entretien ou de charges. Un autre des intérêts de l'achat en démembrement de propriété est la fiscalité qui reste très avantageuse.
- **L'anticipation de la transmission de votre patrimoine** : l'achat en démembrement de propriété permet aux enfants de n'acquiescer que la nue-propriété du bien immobilier (ils n'en financent donc qu'une partie) et de se retrouver pleins propriétaires au décès des parents usufruitiers par exemple. Attention cependant à l'article 751 du Code civil. Une réponse ministérielle rappelle que l'administration fiscale se réserve le droit de mettre en œuvre la procédure de répression de l'abus de droit fiscal « selon les circonstances particulières de chaque affaire ». À manier avec beaucoup de précautions, le financement des enfants doit être bien réel et vérifiable.
- **L'achat en démembrement croisé**, auquel ont recours les couples non mariés ou pacsés, est aussi une possibilité. Ce procédé juridique implique que chacun des conjoints achète une part d'usufruit et une part de nue-propriété. Au décès du premier conjoint, le survivant devient pleinement propriétaire de la moitié du bien et usufruitier de l'autre moitié, ce qui lui permet de conserver l'usage du logement.

**Faites-vous conseiller par votre notaire pour être « dans les clous » juridiquement et fiscalement car la notion d'abus de droit est à ne pas prendre à la légère.**



#### Le viager est toujours d'actualité

##### C'est quoi ?

Quand on achète un bien immobilier en viager, on doit payer comptant une somme appelée le « bouquet », le jour de la signature de l'acte. Les banques ayant toujours quelques réticences à financer ce type d'opération, il est judicieux d'avoir mis un peu d'argent « de côté » pour payer le bouquet de départ. Ensuite, il faut verser au vendeur une rente viagère tout au long de sa vie. Le prix de vente est déterminé entre les parties librement. Il ne peut toutefois dépasser la différence entre la valeur vénale du bien et la valeur du logement occupé, déterminée par les barèmes, en fonction de différents paramètres comme l'espérance de vie du crédientier ou la réversibilité de la rente par exemple. Ainsi, plus votre vendeur est jeune et plus le capital que vous aurez à verser sera conséquent.

Le bouquet ne doit pas dépasser 40 % de la valeur totale du bien estimé. La vente en viager a ceci de particulier qu'elle est fondée sur un aléa. Elle dépend en effet

#### 3 critères pour le calcul du bouquet et de la rente

- la valeur du bien ;
- l'âge du ou des vendeurs ;
- l'occupation ou non du bien (viager libre ou occupé).





## GÉRER EN FAISANT FRUCTIFIER SON PATRIMOINE

**Investir dans des locaux commerciaux : un gage de stabilité**

### C'est quoi ?

Sortez des sentiers battus et misez sur un local commercial plutôt que d'acheter un appartement pour le louer. Selon l'article L.145-1 du Code de commerce, un local commercial est un lieu où est exploité un fonds de commerce ou un établissement commercial. Si vous habitez dans une grande ville, saisissez l'opportunité et choisissez un local situé dans une zone passante et attractive.

### LE PETIT PLUS

Moins cher à l'achat qu'un bien résidentiel, vous pouvez escompter un rendement annuel brut pouvant varier entre 4 et 10 %. Du point de vue gestion, ce type d'investissement vous offre une grande souplesse doublée d'une grande sécurité.

Le bail que vous signerez avec votre locataire sera de longue durée. C'est-à-dire de 9 ans résiliable tous les 3 ans par le locataire. D'où l'appellation de bail « 3-6-9 ». Le locataire ne pourra pas le résilier avant la fin d'une période de 3 ans.

Vous serez ainsi assuré d'une certaine stabilité locative. Les impayés de loyers sont aussi moins fréquents qu'en matière de bail d'habitation et le turn over de locataires moins important. En cas de non paiement, récupérer son local est plus facile comparé au parcours du combattant pour une location d'habitation nue « classique ».

**Les garages, parking ou box pour un investissement sans risque : C'est quoi ?**

Vous l'avez certainement constaté : trouver une place pour se garer en ville devient compliqué. Les candidats à la location d'un parking sont nombreux et prêts à payer parfois le prix fort pour pouvoir se garer en toute sérénité. Dans ce contexte, acheter et louer des places de parking peut s'avérer une bonne affaire.

### LE PETIT PLUS

Prix attractif, rentabilité intéressante, location aisée... c'est le placement idéal pour les investisseurs débutants ou aguerris. La mise de fonds n'a pas besoin d'être importante. Tout dépend, bien évidemment, de l'emplacement, de la région et du type de parking (couvert ou non, souterrain, avec ou sans caméra de surveillance...). En général, ce type d'investissement coûte moins cher qu'une maison ou un apparte-



d'un facteur incertain, à savoir la durée de vie du vendeur. L'existence de cet aléa est la condition essentielle et nécessaire d'une vente en viager.

### LE PETIT PLUS

Optimisez votre patrimoine en osant l'investissement sur un bien immobilier en viager ! Ce placement offre en effet une rentabilité de 6 à 8 % par an en moyenne. Vous pouvez ainsi acquérir un bien immobilier à moindre coût puisque vous profitez d'une décote d'environ 30 % sur le prix. Il s'agit en effet de compenser l'occupation des lieux (en cas de viager occupé), jusqu'au décès du vendeur.

Tout va dépendre en réalité du type de viager que vous allez faire. Avec un viager occupé, en tant que débirentier, vous n'aurez pas à assumer les charges d'entretien du bien. Le viager libre, quant à lui, vous offre l'opportunité de le louer à une tierce personne. Du coup, vous payez la rente tous les mois, mais vous avez aussi des loyers « qui rentrent ». Il est aussi possible de faire un viager à terme, en fixant la durée de la rente par avance, pour ne pas avoir à payer plus que la valeur vénale de la maison ou de l'appartement.

Cet investissement patrimonial vous permet par ailleurs d'acquérir un bien immobilier sans avoir à recourir forcément à un emprunt auprès de votre banquier. En versant ainsi une rente chaque mois à votre créancier, vous bénéficiez d'un achat « à crédit », mais sans avoir à payer des intérêts bancaires. C'est véritablement un placement de « bon père de famille » !

## Accessibilité et emplacement

Une place de parking au 1<sup>er</sup> sous-sol, nécessitant peu de manœuvres, proche de l'ascenseur et dans un espace bien éclairé sera un emplacement très convoité.

ment. En revanche, si le parking est dans un immeuble, renseignez-vous sur les charges de copropriété. Les impayés sont rares et les dégradations sont quasi nulles. Du point de vue juridique, vous bénéficiez d'une réglementation souple.

En tant que propriétaire, vous êtes libre de fixer le montant du loyer, la durée du bail et les conditions de résiliation de la location. La rentabilité de ce type de placement est bien supérieure à celle d'un logement locatif : entre 6 et 10 %, voire plus selon l'emplacement et les caractéristiques de(s) la place(s) louée(s).

#### **Des parts de SCPI pour se diversifier : C'est quoi ?**

Les SCPI (sociétés civiles de placements immobiliers) sont un bon compromis entre les produits financiers et l'immobilier en direct.

Également appelées placements en « pierre papier », les SCPI sont des sociétés financières qui gèrent des portefeuilles im-

mobiliers pour le compte de leurs clients. Il en existe plusieurs types : les SCPI de rendement, fiscales (Malraux, Pinel...) ou de plus-value. Pratiquement, elles détiennent un patrimoine immobilier composé de bureaux, logements ou commerces, qui sont mis en location.

#### **LE PETIT PLUS**

En achetant des parts de SCPI, vous devenez associé de la société. Vous investissez donc des capitaux qui seront ensuite investis dans des actifs immobiliers divers. En contrepartie, la société vous versera une quote-part des loyers (en fonction de votre quote-part dans le capital), après déduction des travaux éventuels et des frais de gestion.

Que ce soit pour de la diversification patrimoniale ou pour compléter votre retraite, cet investissement offre le meilleur couple rendement/risques du marché, avec un taux de distribution de 4,85 % en moyenne.

“ 4,53 %  
C'EST LE  
RENDEMENT  
MOYEN  
DES SCPI  
EN 2022 ”

Source : Aspim, associations des professionnels du secteur





# 3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

## REMARIAGE : PROTÉGER SON CONJOINT *sans léser ses enfants*

Il n'est pas aisé de trouver un juste équilibre quand on se remarie, entre nouveau conjoint et enfants d'une précédente union. Chaque cas est particulier et demande des solutions sur-mesure. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous propose quelques pistes.

### 1 La donation entre époux est-elle toujours à préconiser en cas de remariage ?

La donation entre époux est une option incontournable pour les couples mariés pour protéger leur conjoint en cas de décès. Toutefois, si l'un des époux se remarie, il est important de réfléchir à nouveau à cette option. En effet, la donation entre époux permet au conjoint survivant de récupérer l'ensemble des biens du défunt, ce qui peut être problématique en cas de remariage. En effet, si le conjoint survivant se remarie après le décès de son premier époux, il est possible que les biens du couple soient transmis au nouveau conjoint au détriment des enfants ou héritiers du premier mariage. Il est donc important de prendre en compte les conséquences du remariage lors du choix de l'option de la donation entre époux. En choisissant l'option en usufruit, les enfants d'une précédente union ne seront pas privés d'une partie de leur héritage. Ils auront par ailleurs moins de droits de succession à payer car ils seront calculés seulement sur la nue-propriété. Attention cependant car cet usufruit s'exercera également sur les comptes bancaires par exemple. Les enfants du 1<sup>er</sup> lit devront donc patienter jusqu'au second décès (de leur beau-père ou belle-mère)... Cette solution n'est donc pas à préconiser quand le nouveau conjoint a le même âge que les enfants de la précédente union !



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.

### 2 Faut-il refaire son testament si on se remarie ?

Il est évidemment recommandé de refaire son testament en cas de remariage, car cela peut avoir des conséquences sur la distribution de vos biens après votre décès. Si vous ne rédigez pas un nouveau testament après votre rema-

riage, votre conjoint actuel peut avoir des droits sur une partie de votre patrimoine, même si vous avez déjà des enfants d'une précédente union. En effet, le conjoint survivant a droit à une part de la succession, appelée la «réserve héréditaire», qui varie en fonction de la composition de la famille. Pour éviter des situations de conflit entre votre nouveau conjoint et vos enfants d'un premier lit, il est donc recommandé de consulter votre notaire pour rédiger un nouveau testament et adapter votre succession à votre nouvelle situation familiale. Par ailleurs, avec un testament, vous pourrez accorder plus de droits à votre nouveau conjoint ou au contraire, lui en retirer pour ne pas trop désavantager vos enfants.

### 3 L'assurance-vie est-elle une bonne solution pour protéger ses proches ?

Faire un contrat d'assurance-vie en cas de remariage peut être une solution intéressante pour protéger votre conjoint et vos enfants d'une précédente union. En effet, en souscrivant un contrat d'assurance-vie, vous désignez vous-même les bénéficiaires de votre épargne en cas de décès, et vous pouvez donc éviter que votre conjoint actuel ne se retrouve privé d'une partie de votre patrimoine au profit de vos enfants d'une précédente union. De plus, les sommes versées au bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie ne sont pas soumises aux règles de la succession, ce qui peut permettre d'éviter des conflits. Cependant, il est important de bien réfléchir aux conséquences fiscales et successorales d'un tel contrat. Faites-vous conseiller par votre notaire pour s'assurer que votre choix est adapté à votre situation personnelle lors de la rédaction de la clause bénéficiaire.

# FAIRE HÉRITER NEVEU ET NIÈCE

à moindres frais...

Paul, 76 ans, n'a pour seule famille que son neveu, Sébastien et sa nièce, Camille. Il n'est pas fortuné mais il est propriétaire de la maison où il réside et a quelques économies. Il souhaite que Sébastien et Camille en profitent. Mais sa crainte est qu'une grande partie de son patrimoine ne soit absorbée par les droits de succession.

par Marie-Christine Ménoire

**P**aul le sait. Il s'est renseigné. En France, les droits de succession des neveux et nièces sont élevés. Les biens reçus par succession ou donation sont taxés à hauteur de 55 % sur la totalité du patrimoine transmis, après un abattement de 7 967 €. Mais son notaire va le rassurer en lui présentant différentes solutions, parfaitement légales, permettant de réduire la note fiscale.

## FAIRE UN DON MANUEL

Le don manuel se fait simplement, par la remise manuelle d'objets mobiliers (bijoux, tableaux, argent). Sa validité repose sur l'accord des deux parties. Celui qui donne doit le faire sans aucune contrainte et celui qui reçoit le don doit l'accepter en parfaite connaissance de cause, sans y être forcé. Le don manuel doit avoir une cause licite (volonté de dédommager quelqu'un qui vous a rendu un service, preuve d'un sentiment d'affection...). Enfin, il doit être fait dans les limites de la « quotité disponible » et ne pas porter atteinte aux droits successoraux des autres héritiers. Mais Paul n'ayant pas de famille, sa générosité ne sera pas freinée par cette obligation.

**Attention :** les bénéficiaires doivent penser à déclarer le don manuel au fisc.

## PROFITER DU « DON SARKOZY »

La donation Sarkozy (ou don familial) permet d'effectuer un don d'argent et de bénéficier d'une exo-

nération de droits de donation dans la limite de 31 865 € par bénéficiaire tous les 15 ans. Il faut cependant que le donateur (Paul) ait moins de 80 ans et qu'il n'ait aucune descendance. De leur côté, les donataires (Sébastien et Camille) doivent avoir plus de 18 ans (ou mineurs émancipés).

**Précision :** l'abattement prévu dans le cadre de la donation Sarkozy est cumulable avec l'abattement général sur les droits de donation.

## CRÉER UNE SCI

Une autre méthode de réduction des droits de succession entre oncles et neveux est la création d'une Société Civile Immobilière (SCI). Les parts de la SCI peuvent ensuite être transmises par Paul à Camille et Sébastien, plutôt que le bien lui-même. Cette méthode permet de réduire les droits de succession, car les parts de la SCI sont soumises à des droits de succession moins importants que la propriété immobilière elle-même.

## OPTER POUR LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Paul est prêt à donner la nue-propriété de sa maison à Camille et Sébastien. Il en garderait l'usufruit (c'est-à-dire le droit d'y vivre et d'en percevoir les loyers dans l'hypothèse où il voudrait la louer). Entre 75 et 80 ans, l'usufruit représente 30 % de la valeur du bien. Camille et Sébastien seront donc taxés sur 70 %. La maison de Paul est estimée à 200 000 €. La nue-propriété leur revenant représente 140 000 €, soit 72 618 € d'impôts à payer.

Au décès de Paul, Camille et Sébastien récupéreront la pleine propriété sans rien de plus à déboursier.

**À noter :** Paul peut prendre à sa charge les droits dus par son neveu et sa nièce, sans que cela soit considéré comme une donation supplémentaire.

## SOUSCRIRE UNE ASSURANCE-VIE

Paul a la possibilité de désigner Camille et Sébastien comme bénéficiaires de son contrat d'assurance-vie. Ils recevront alors les fonds lors du décès de leur oncle et profiteront d'une fiscalité particulière. En effet, ce n'est pas la fiscalité des droits de succession qui s'applique, mais celle propre à l'assurance-vie. Dès lors, si Paul a versé des fonds sur celle-ci avant ses 70 ans, l'abattement sera de 152 500 € par neveu ou nièce avant impôt. Au-delà de cette somme, la fiscalité sera de 20 % puis 31,25 % au-delà de 700 000 €. Après 70 ans, l'abattement est de 30 500 € et il sera global. Au-delà de ce montant, c'est le barème des droits de succession qui s'applique.

## ET LE PACTE DUTREIL ?

Cette mesure évite aux héritiers d'un chef d'entreprise de vendre au décès de ce dernier l'activité familiale pour payer les droits de succession.

Ce dispositif permet de bénéficier, sous conditions, d'un abattement de 75 % sur la valeur des titres ou de la valeur de l'entreprise individuelle transmise.

# ENCHÈRES « 36 HEURES IMMO »

## Le plan de relance immobilier

Avec les refus de crédit et la hausse du coût de la vie, l'immobilier connaît quelques difficultés qui ralentissent l'activité... Cependant, les vendeurs peuvent se tourner vers « 36 heures immo ». La plateforme d'enchères en ligne qui leur permet de réduire les délais et de séduire les acheteurs motivés.

par Christophe Raffailac

### CONTACT UTILE !

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

**L**e marché immobilier peut désormais rebondir et offrir à nouveau de belles perspectives aux porteurs de projet ! Des mesures destinées à soutenir tous les acteurs émergents. En effet, le gouvernement envisage de faciliter l'accès au crédit en autorisant un taux d'endettement supérieur à 35 %. De leur côté, les professionnels de l'immobilier rivalisent d'ingéniosité pour fluidifier les transactions. À l'instar de la plateforme « 36 heures immo » qui permet de négocier un bien selon un principe d'enchères en ligne. Un vrai coup d'accélérateur pour que les biens passent de main en main dans les meilleurs délais et à un juste prix de marché.

### Mesure 1 MAXIMUM DE CLIENTS

La plateforme « 36 heures immo » voit les choses en grand puisqu'elle se fixe pour objectif de capter un maximum de clients. Pour chaque vente réalisée selon ce principe d'enchères en ligne, l'enjeu consiste à recueillir le plus grand nombre d'offres d'achat.

**La mesure clé !** Elle repose sur le plan de communication qui annonce la vente « 36 heures immo ». Il assure une large audience à cette transaction qui bénéficie d'une publicité accompagnée de toutes les informations clés sur le site [www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com). Figurent notamment le prix de la première offre possible, le pas d'enchères à rajouter à chaque proposition, les dates de début et de fin des offres...

Cette annonce séduisante profite également d'une diffusion sur le portail immobilier notarial [immonot.com](http://immonot.com) ainsi que dans les magazines immobiliers « Notaires ». Sans oublier des sites à large trafic comme « leboncoin » qui participe à la promotion de cette vente dite « interactive ».

=> **Résultat.** Les acheteurs découvrent un prix de départ attractif qui se situe environ 15 % en dessous de la valeur de marché. En effet, le notaire procède à son expertise pour définir le montant qui peut raisonnablement être dépassé sous l'effet stimulant des enchères.

### Mesure 2 ACCORDS DE FINANCEMENT

À l'heure où des compromis de vente se voient annulés faute d'accord de financement, « 36 heures immo » s'entoure de précautions pour que la transaction aboutisse.

## VENTE RÉCENTE À BAILLARGUES (34)



1<sup>re</sup> offre : 108 600 €  
**Dernière offre**  
**167 100 €**

7 acquéreurs  
 29 enchères

Appartement - 2 pièces - 43 m<sup>2</sup>

## VENTE RÉCENTE À LÉOGNAN (33)



**La mesure clé !** Pour cette raison, les acheteurs potentiels qui souhaitent visiter le bien sont invités à se présenter avec une simulation bancaire. Elle atteste de la capacité à financer le bien et détaille la part du crédit et de l'apport personnel. Après examen de ce plan de financement, le notaire délivre un agrément qui permet d'accéder à un espace personnel sur la plateforme 36h-immo.com. Le moment venu, cette interface servira à transmettre les offres de prix.

=> **Résultat.** Pour préparer les acheteurs à cette vente qui réunit plusieurs participants, les visites s'effectuent en groupe. Il résulte une opération « portes ouvertes » qui contribue à créer une réelle émulation entre les participants amenés à confronter leurs propositions le jour J.

### Mesure 3 MINIMUM DE TEMPS

«Le temps, c'est de l'argent !» surtout dans la conjoncture immobilière actuelle où il faut obtenir l'accord dans les meilleurs délais, avant que les prix ne subissent la crise de plein fouet...

**La mesure clé !** La vente se déroule au cours des 36 heures où les différents acheteurs peuvent valider leurs offres. Les dates de début et fin raisonnent dans toutes les têtes des acheteurs qui savent qu'ils doivent se positionner à tout moment s'ils veulent obtenir le bien.

Logiquement, plus le temps passe et plus la tension se ressent chez les participants. À l'approche du compte à rebours final, les offres se succèdent frénétiquement et traduisent le bel engouement des clients.

=> **Résultat.** La vente « 36 heures immo » peut se signer en 4 semaines seulement.

### Mesure 4 PLUS D'ARGENT

Avec le mécanisme des enchères, le prix final peut atteindre un niveau record. Dans tous les cas, il résulte d'une saine compétition entre les acheteurs qui se positionnent en toute transparence.

**La mesure clé !** Lorsque les prix progressent au fil des enchères, le vendeur ressent de belles émotions. Quelle satisfaction de voir sa maison ou son appartement objet de toutes les convoitises.

Peu de risque d'être déçu car il existe un « prix de réserve ». C'est le prix en dessous duquel la vente ne peut se réaliser. Dans ce cas, le propriétaire peut décider de mettre fin à la transaction et de garder son bien.

=> **Résultat.** Avec toute la passion que manifestent les acheteurs pour le bien, le prix final peut dépasser de 50 % celui de la « première offre possible ».

### Mesure 5 DE BONS CONSENTEMENTS

Aucun risque que la vente ne se déroule pas dans de bonnes conditions au plan juridique. Le notaire intervient depuis la signature du mandat jusqu'à la rédaction du compromis.

**La mesure clé !** Le notaire prend soin de rassembler les diagnostics immobiliers, de vérifier les servitudes, d'analyser le cadre réglementaire... dans la perspective de réaliser la négociation sur de bonnes bases. Il dispose de toutes les informations pour rédiger l'acte dans l'intérêt du contrat, au service du vendeur et de l'acheteur.

=> **Résultat.** En guise de final, le vendeur donne le verdict car il choisit l'acquéreur. Il se base sur la qualité de son dossier et non pas du prix proposé.



## MODE D'EMPLOI

### 5 ÉTAPES POUR ACHETER

- Étape 1 : Je découvre les biens sur le site 36h-immo.com
- Étape 2 : Je visite le bien qui m'intéresse
- Étape 3 : Je fournis une simulation bancaire
- Étape 4 : Je signe en ligne une demande d'agrément
- Étape 5 : Je me connecte sur 36h-immo.com pour participer à la vente le jour J à l'heure H

**10 jours**  
suffisent pour  
une vente  
« flash »  
d'un bien  
recherché dans  
un secteur prisé,  
grâce aux offres  
en ligne sur  
«36h-immo».

# SOIGNEZ L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est une « photographie » à un instant T de l'état du logement loué et de ses équipements, pièce par pièce et du sol au plafond. Que ce soit pour une location vide ou meublée, il doit être hyper précis et ne rien négliger.

### QUAND FAIRE L'ÉTAT DES LIEUX ?

- Un état des lieux d'entrée doit être réalisé lors de la remise des clés.  
En pratique, le jour de la signature du bail et joint à celui-ci.  
Ce document décrit avec précision le logement et les équipements qu'il comporte.  
Il constate également son état de conservation ;

- Un état des lieux de sortie doit être fait lorsque le locataire quitte le logement et rend les clés.  
La comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie pourra mettre en évidence d'éventuelles dégradations dont la réparation incombera au locataire. Le propriétaire pourra alors retenir sur le dépôt de garantie les sommes dédiées à la remise en état du logement.

### QUE DOIT-IL CONTENIR ?

- le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie,
- la date d'établissement de l'état des lieux,
- la localisation du logement ;
- le nom ou la dénomination des parties (locataire, bailleur) et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- s'il y a lieu, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;
- le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements

- de sol, murs et plafonds (fissures, traces...) et des équipements (placards, plomberie, serrures...), complétée éventuellement d'observations ou de réserves et illustrée par des photos ;
- l'état de fonctionnement des appareils électriques ;
- pour l'état des lieux de sortie, la nouvelle adresse du locataire et, éventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée ;
- la signature des parties (locataire, bailleur) ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

### SOUS QUELLE FORME EST-IL ÉTABLI ?

Un écrit en double exemplaire, daté et signé par le locataire et le propriétaire.

# Coût du crédit

## 5 astuces pour financer à prix réduit en 2023



La hausse des prix n'épargne pas le coût du crédit. Au moment d'acheter un bien immobilier, l'addition fait un bond compte tenu de la tension sur les taux d'intérêt. Cependant, quelques réductions peuvent s'appliquer avant de signer son offre de prêt.

par Christophe Raffailac

**B**ien des emprunteurs assistent avec stupeur à l'envolée des taux d'intérêt depuis quelques mois. Une inflation qui vient s'ajouter à celle observée sur de nombreux biens de consommation. Avec pour effet de voir s'éloigner le rêve d'accéder à la propriété ou d'acheter un bien immobilier tant la hausse met à mal des projets... En cause, le taux d'usure qui ne peut être dépassé afin que le prêt soit accordé. Il correspond au taux d'intérêt annuel effectif global (TAEG) maximal qui peut être appliqué lors de la souscription d'un prêt. Il comprend notamment les intérêts bancaires, les frais de dossier, le coût de l'assurance emprunteur... Fixé à 4,52 % depuis le 1<sup>er</sup> mai pour les crédits immobiliers de 20 ans et plus, il bloque à ce jour de nombreux dossiers de financement qui excèdent cette valeur usuraire. Cependant, il existe quelques leviers pour diminuer le coût d'un crédit afin d'éviter le fameux couperet tant redouté.

### ASTUCE 1 : COMPARER LES OFFRES

Avec la hausse des prix qui irradie le pays, tous les secteurs se trouvent mis à mal, y compris l'activité bancaire. En témoignent les accords de prêts qui ont reculé d'environ 30 % sur la période de mars 2022 à février 2023.

Dans ce contexte, les banquiers vont se montrer réceptifs aux demandes de financement. Il importe par conséquent de demander plusieurs simulations bancaires. Cela permet de comparer le taux

proposé, les frais associés, l'assurance exigée.

**Conseil : prenez date afin de figer des conditions qui risqueraient de ne pas être maintenues.**

### ASTUCE 2 : NÉGOCIER LES FRAIS

Exigés au titre de la rémunération de la banque, les frais de dossier peuvent vite chiffrer... En général, ils varient entre 0,5 et 1,5 % du montant total emprunté. Pour un prêt de 200 000 €, le coût peut s'élever à 3 000 € par exemple. Cependant, le conseiller commercial dispose d'une latitude pour accorder des rabais. Un geste de sa part peut suffire pour éviter de dépasser le taux d'usure...

**Conseil : faites valoir votre fidélité en tant que client de la banque et votre capacité à épargner.**

### ASTUCE 3 : COMPARER LES GARANTIES

Si la banque prête de l'argent, elle exige quelques garanties en contrepartie. Cela suppose de trouver une caution ou de recourir à une hypothèque. Les deux dispositions offrent les sécurités attendues, mais diffèrent en termes de coût.

En effet, l'hypothèque consentie par l'emprunteur sur son bien immobilier doit être établie par le notaire et publiée au Service de publicité foncière. Si l'emprunteur peut vendre son bien avant la fin du crédit, il doit obtenir la mainlevée. Cette procédure engendre des frais. L'alternative repose sur la caution bancaire des établissements financiers.

Il s'agit d'une couverture financière sur la base d'un fonds de garantie. Les emprunteurs cotisent pour se prémunir face à une défaillance. Les conditions varient selon le montant emprunté, le montant des échéances et l'âge de l'emprunteur.

**Conseil : demandez à votre notaire de calculer le coût de l'hypothèque afin de comparer avec la caution bancaire.**

### ASTUCE 4 : SÉLECTIONNER L'ASSURANCE

L'assurance emprunteur protège en cas de décès, d'invalidité ou de perte d'emploi pendant la durée de l'emprunt. Généralement exigée par les banques, elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur... ou non. En effet, la loi Bourquin permet à tout emprunteur de souscrire une assurance de prêt autre que celle de sa banque. En outre, la loi Lemoine ouvre la possibilité de résilier et de changer à tout moment d'assurance emprunteur, sans frais.

**Conseil : demandez plusieurs propositions à des assureurs pour comparer les offres selon votre âge et votre projet.**

### ASTUCE 5 : DIMINUER LA DURÉE

Plus le prêt dure et plus le taux d'intérêt s'élève. À condition de pouvoir honorer la mensualité, optez pour un crédit qui se rembourse le plus rapidement possible, 15 ans idéalement.

**Conseil : empruntez sur la durée la plus courte pour limiter le taux d'intérêt et rachetez le crédit le moment venu pour le négocier à de meilleures conditions.**

# L'HÉBERGEMENT À TITRE GRATUIT

## Un geste qui n'est pas sans conséquences

Il y a de nombreuses situations qui peuvent vous amener à accueillir chez vous un parent ou un ami. Quelle que soit la durée de l'hébergement, sachez que ce geste, à la base de pure générosité, peut avoir des conséquences inattendues.

par Marie-Christine Mémoire



Que ce soit pour quelques jours ou une période plus longue, l'hébergement à titre gratuit est une pratique courante. Cependant, ce geste apparemment anodin peut avoir des conséquences insoupçonnées.

### PAS DE BAIL MAIS UN ÉCRIT QUAND MÊME

En cas d'hébergement gratuit, pas besoin de bail en bonne et due forme puisqu'il n'y a pas de paiement de loyer prévu. Cependant, il est vivement recommandé de conclure ce qu'on appelle un contrat de « prêt à usage » afin de formaliser la mise à disposition du logement et les relations entre les deux parties (maintenir le logement en bon état, assurer une occupation paisible du logement par l'occupant, participer au paiement des factures d'électricité, d'eau, définir les responsabilités en cas d'incident et les modalités d'assurance...).

Ce type de contrat (également appelé commodat par les juristes) pourra servir également de justificatif auprès de l'administration fiscale, qui peut s'interroger sur l'absence de déclaration de loyers. D'ailleurs l'hébergé et l'hébergeur doivent déclarer cette situation au fisc lors de la déclaration d'impôt.

### L'ATTESTATION D'HÉBERGEMENT GRATUIT

Afin d'effectuer certaines démarches (ouverture d'un compte bancaire,

renouvellement d'une pièce d'identité...), la personne hébergée peut avoir besoin de donner son adresse. Sur le site du service public, il est possible de trouver un exemple d'attestation d'hébergement.

### SOYEZ BIEN ASSURÉ POUR ÊTRE RASSURÉ

Dans le cas d'un hébergement à titre gratuit, la personne hébergée n'a pas l'obligation de souscrire une assurance habitation à titre personnel. Elle peut être couverte, comme tout autre membre du foyer, par l'assurance habitation du propriétaire du logement. Toutefois, deux précautions valent mieux qu'aucune.

L'hébergé peut être tenu responsable par l'hébergeur des dommages qu'il pourrait causer à la maison ou à l'appartement au sein duquel il est logé. S'il blesse quelqu'un, s'il est responsable d'une fuite d'eau qui endommage un appartement voisin, sa responsabilité civile est également engagée. Si, en tant qu'occupant à titre gratuit, l'assurance habitation n'est pas une obligation légale, il est fortement recommandé qu'il s'assure pour être couvert au titre de sa responsabilité civile, pour parer à toute éventualité.

### UNE DÉDUCTION SI VOUS HÉBERGEZ DES MEMBRES DE VOTRE FAMILLE

• Il est possible de déduire, sans fournir de justificatifs, la somme forfaitaire de 3 786 € par enfant au titre du logement et de la nourriture. Le double s'il est marié ou pacsé. La déduction est à indiquer dans la partie « Charges déductibles prévues par l'article 156 et 156 bis » de votre déclaration de revenus ;

• Vous pouvez déduire de votre revenu global la somme forfaitaire de 3 786 € par parent accueilli. S'il est âgé de plus de 75 ans, la déduction n'est possible qu'à condition que son revenu imposable ne dépasse pas le plafond de ressources annuel fixé pour l'octroi de l'Allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa).

### LES AIDES SOCIALES RISQUENT D'ÊTRE IMPACTÉES

Si l'accueil dure plus de 6 mois, le propriétaire qui perçoit une prestation sociale (notamment l'APL) doit en informer l'organisme référent.

En effet, cette situation risque d'impacter son éligibilité dès lors que les revenus de l'hébergé sont pris en compte dans le calcul des aides.

Les droits de l'hébergeur peuvent être diminués voire même supprimés.

De son côté, l'hébergé à titre gracieux ne peut pas prétendre aux APL ni à aucune autre aide au logement puisqu'il ne paie pas de loyer.

# ACHAT EN BORD DE MER

## 6 astuces pour surfer sur la bonne vague

À l'approche de l'été, les amateurs d'air marin et de sable fin mettent le cap en direction du littoral. Avec le projet de jeter l'ancre puisqu'ils envisagent d'acheter. 6 techniques permettent d'arriver à bon port immobilier.

Christophe Raffailac

**S**ur le littoral, l'immobilier profite d'une belle cote tant les acheteurs veulent s'offrir un pied-à-terre. Un raz de marée qui entraîne sur son passage une belle hausse des prix. Dans ces villes balnéaires qui exigent de prendre sa respiration au moment de financer son acquisition, il faut s'assurer de la qualité des prestations. Il importe de vérifier le bon niveau de flottaison du projet en ce qui concerne le logement comme l'environnement !

**1. SITE TOURISTIQUE.** Si la plupart des villes balnéaires vivent au rythme de la saison estivale, elles sont nombreuses à baisser pavillon au cours de la période hivernale. Préférez une cité qui offre des commodités tout au long de l'année.

**2. ACTIVITÉS NAUTIQUES.** Au fil des saisons, l'envie de prendre le large risque de gagner les marins que vous êtes. Surf, voile, pêche... semblent des activités bien agréables à pratiquer. Privilégiez une station qui possède un port ou une base nautique pour découvrir des nouveaux plaisirs.

**3. DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE.** On ne se lasse jamais du spectacle des vagues qui viennent se fracasser sur les rochers. Pour en profiter pleinement, il faut aussi pouvoir compter sur des services à proximité. Sélectionnez une ville nature qui n'oublie pas de choyer ses habitants grâce à ses commerçants et artisans.

**4. TRANSPORT ÉCOLOGIQUE.** Le bord de mer figure au 4<sup>e</sup> rang des lieux privilégiés pour se ressourcer. Pour en profiter, quel plaisir de se déplacer à pied sur des pistes ou sentiers... Repérez les villes qui proposent des transports doux évitant le passage des voitures.

**5. LOGEMENT PRATIQUE.** Priorité au bien-être et au confort de vie. Une philosophie qui doit se retrouver dans le logement choisi. Optez pour une maison de plain-pied ou un appartement avec terrasse pour limiter au maximum l'entretien.

**6. EXAMEN DES GÉORISQUES.** Avec la montée du trait de côte, des villes se trouvent menacées à terme. Étudiez les risques naturels auxquels le bien est exposé et demandez conseil à votre notaire.



# On est si bien **EN TERRASSE !**

Lieu de convivialité et de détente, la terrasse est une pièce à part entière de la maison. Si vous n'en avez pas et que vous en avez toujours rêvé, il est grand temps d'aménager ce trait d'union entre la maison et le jardin. C'est le moment de passer aux choses sérieuses. Choix des matériaux, de l'emplacement et de la déco : on vous dit tout !

par Stéphanie Swiklinski



## **CHAQUE TERRASSE A SA PLACE**

Se pose évidemment la question de son emplacement. Il faut bien réfléchir avant de se lancer dans l'aménagement d'une terrasse. Pensez avant toute chose à son utilité ! Véritable prolongement de la maison, votre terrasse trouvera son côté pratique si elle est à côté de la cuisine. Quand on peut éviter de faire des allers-retours les bras chargés... il ne faut pas s'en priver ! L'agencement de votre terrain est aussi un paramètre à prendre en compte. Parfois, on a d'ailleurs pas le choix. De sa taille et de sa forme vont dépendre celles de votre future terrasse. Alors rectangulaire ? De forme arrondie ou en «L», côté piscine ou côté jardin ?

Enfin, l'exposition de votre future terrasse est peut-être le critère le plus important. À quoi servirait une terrasse toujours à l'ombre ? L'ensoleillement jouera un rôle primordial, non seulement pour l'utilisation de la terrasse, mais aussi sur la longévité des matériaux utilisés. Une terrasse au nord sera sujette aux problèmes d'humidité,

alors que si elle est plein sud, ce ne sera pas le cas. Attention cependant, avec les étés caniculaires de ces dernières années, une terrasse plein sud pourrait se révéler inutilisable. Vous risqueriez de «cuire» littéralement !

## **À PROPOS DU CHOIX DES MATÉRIAUX**

Quand on opte pour une terrasse en bois, il faut savoir que quoi que vous fassiez, le bois «travaille» et se déforme. Choisissez donc avec beaucoup de discernement le bois de votre future terrasse. Une terrasse en teck sera du plus bel effet mais son prix reste dissuasif ! Vous pouvez toujours vous rabattre sur des bois exotiques qui sont beaucoup plus abordables comme le Bangkirai qui vient d'Indonésie ou de Malaisie, l'Ipé issu des forêts brésiliennes, etc. Le choix entre ces différentes essences se fait essentiellement sur leur aspect esthétique lié aux différentes teintes proposées. L'avantage des bois exotiques est qu'ils sont parfaitement adaptés, même en milieu humide, et ils résistent très bien dans le temps.

Pour être tranquille côté entretien et si vous n'êtes pas un puriste, une terrasse en bois composite ne pourrait-elle

## **LE BOIS COMPOSITE PLUS ÉCOLOGIQUE**

*Il n'est pas issu des forêts menacées, contrairement à certains bois exotiques. Il ne nécessite pas d'entretien particulier sinon un coup de balai-brosse de temps en temps !*



## UN PERMIS EST-IL NÉCESSAIRE OU PAS ?



En principe, vous pouvez aménager une terrasse extérieure de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement surélevée, sans aucune autorisation. Les terrasses nécessitant une surélévation sont en revanche soumises à une déclaration préalable ou un permis de construire, en fonction de la surface créée. Renseignez-vous auprès de votre mairie au cas où celle-ci imposerait une réglementation particulière.

pas faire votre bonheur ? Il s'agit d'une belle imitation composée de PVC et de bois. Le résultat est bluffant ! Pourquoi ne pas alors se laisser tenter par une terrasse en béton ? Côté entretien, vous serez tranquille. Le secret est de passer un revêtement protecteur à sa surface et le tour est joué.

La terrasse béton se décline en différentes couleurs et s'harmonise aussi bien à l'ancien qu'au moderne.

La terrasse en carrelage est par ailleurs toujours plébiscitée. Aujourd'hui, nous avons la chance d'avoir un choix infini en la matière.

Les carrelages d'extérieur imitent la pierre, le bois ou l'ardoise d'une façon bluffante, tandis que les dallages en pierre reconstituée ressemblent à s'y tromper à des dallages en pierre naturelle. Carrelage ou dallage, on se laisse séduire !

Comme pour le carrelage intérieur, le grès cérame, qui est sans porosité, sera à privilégier pour ses facilités d'entretien. Le large choix de coloris, de formats et de prix permet toutes les fantaisies. Et une terrasse en pierre naturelle ? Directement extraite à partir de carrières de pierres de France ou d'ailleurs, la pierre naturelle est le matériau d'excellence pour une terrasse.

Proposée en dallage dans une multitude de sortes, de couleurs, de formats et d'aspects, elle répond à tous les besoins. Le travertin arrive en tête position pour le revêtement des terrasses par sa facilité d'entretien et ses nombreuses possibilités pour la pose et le choix des couleurs.

La pierre bleue sera aussi du plus bel effet et surtout à adopter pour son côté antidérapant. Vous pouvez aussi opter pour du grès, du marbre, du granit ou de l'ardoise selon votre région.

### HABILLEZ VOTRE TERRASSE POUR L'ÉTÉ

Profitez de votre terrasse, dès l'arrivée des beaux jours. L'idée est qu'elle soit la continuité de votre maison. Alors, pour être à l'extérieur comme à l'intérieur, la tendance est aux vérandas et aux pergolas.

Elles sont le petit plus de la terrasse mais nécessitent un budget plus conséquent. Créez une atmosphère à la fois conviviale et cocooning avec votre mobilier de jardin.

Devenez le «metteur en scène» de votre terrasse !

Pour réaliser votre chef-d'œuvre, certains matériaux naturels sont incontournables et ont toujours la cote comme le cannage, la toile de jute et le rotin.

Pour le côté zen, les meubles en bambou seront parfaits !

Dans la série «toujours plus de confort», n'hésitez pas à recouvrir votre jolie terrasse de tapis, les canapés et fauteuils de plaids et de coussins. Véritable invitation à la sieste, allez-y sans aucune culpabilité !

### LE TRAVERTIN DEDANS OU DEHORS À UTILISER SANS MODÉRATION



## LE BIEN-ÊTRE EN TERRASSE !

Paysagiste depuis plus de 20 ans, nous imaginons et concevons votre terrasse comme une véritable extension de votre maison.



ADH Paysages - 41  
39 avenue des Rondaizes  
41100 Villiers-Sur-Loir  
02 54 72 79 49

ADH Paysages - 45  
6 rue de la Chistera  
45380 La Chapelle St Mesmin  
02 38 25 10 30

Amboise Paysage - 37  
3 rue des Ormes  
37530 Nazelle-Négron  
02 47 57 19 72

# LE COMPOSTAGE

*Pour que vos restes ne soient plus de reste*



Chaque année, nous produisons en France près de 10 millions de tonnes de déchets alimentaires qui finissent à la poubelle. Pour lutter contre le gaspillage et valoriser ces déchets organiques, leur compostage sera obligatoire en janvier 2024.

Marie-Christine Ménoire

**n**ous allons devoir changer nos habitudes. On ne jette plus. On trie et on recycle. Le 1<sup>er</sup> janvier 2024, le compostage des déchets alimentaires (les bio déchets) devient une obligation.

## UN BIO DÉCHET, C'EST QUOI ?

Commençons par le commencement. Selon l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, il s'agit des « déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires ».

Plus clairement, les particuliers devront mettre dans le bac à compost les épluchures de légumes et de fruits, les coquilles d'œuf, le marc de café ainsi que les filtres, les fleurs fanées, les feuilles mortes, les sachets de thé ou de tisane (sans les agrafes) ou encore certains déchets secs (boîtes d'œufs en carton, sopalin, mouchoirs en papier...). Par contre, tous les restes de repas, plats cuisinés, viandes ou poissons... seront toujours jetés dans la poubelle habituelle.

## LES VERTUS DU COMPOSTAGE

Composter c'est écologique et économique. Cela permet :

- **de réduire la quantité de déchets** envoyés dans les décharges et les incinérateurs. D'où moins de pollution de l'environnement. Il faut savoir en effet que lorsque les déchets alimentaires se décomposent dans les décharges, ils produisent du méthane, un gaz à effet de serre très puissant (environ 25 fois plus puissant que le dioxyde de carbone) ;
- **de produire un engrais naturel** riche en nutriments (azote, potassium, phosphore) et en matière organique utiles pour fertiliser les sols. Cela permet aux plantes de mieux pousser et de produire des fruits et légumes plus sains ;
- **de promouvoir la durabilité.** Le compostage permet de transformer les déchets en une ressource utile plutôt que de les considérer comme des déchets à éliminer ;
- **de réduire les coûts de gestion et d'énergie** nécessaires au traitement des déchets envoyés à la décharge ou à l'incinérateur. À votre échelle, cela vous évite l'achat d'engrais chimiques et de sacs poubelles.

## À CHAQUE CAS SA SOLUTION

Les particuliers vont donc devoir s'équiper du matériel nécessaire pour satisfaire à cette nouvelle obligation. Si vous possédez déjà

un bac à compost au fond de votre jardin, vous pourrez continuer à l'utiliser sans rien changer à vos habitudes. Par contre, si vous habitez en appartement, vous devrez faire l'acquisition d'un bac à compost individuel que vous installerez sur votre balcon ou un rebord de fenêtre. Certains cuisinistes ont même prévu des poubelles avec un compartiment dédié au compost. Si cela vous tente, vous pouvez également vous équiper d'un lombricomposteur et d'un bokashi (tout droit venu du Japon). Mais si l'idée de garder ces déchets « à domicile » vous répugne un peu et que vous ne souhaitez pas conserver de compost chez vous, utilisez une petite poubelle à compost (ou « bio-seau »), afin de récolter vos déchets de cuisine avant de les évacuer dans un composteur partagé et mis à votre disposition dans les espaces collectifs. Certaines communes ont également prévu des points de collecte organisant le tri sélectif.

## DES SANCTIONS ?

**À ce jour, en cas d'absence de bac de compostage, aucune sanction n'est prévue par la loi AGECE (Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire). Mais il existe cependant une amende forfaitaire de 35 € en cas de non respect des consignes de tri des biodéchets (majorée à 75 € si la date de paiement est dépassée).**

# Loir et Cher

Retrouvez les annonces sur **immonot**

**APPARTEMENTS**



231 7 **D** **i**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BLOIS 179 320 €**  
170 000 € + honoraires de négociation : 9 320 €  
soit 5,48 % charge acquéreur  
Très bel appartement rénové vue Loire, idéal télétravail. Au 1er : entrée, cuisine A/E sur grande pièce à vivre avec 2 espaces bureaux aménagés, 1 chbre avec dressing, s'd'eau, wc, mezzanine. Chauff. élec. 2 places de parking. Copropriété de 50 lots, 625? de charges annuelles. RÉF 001/2070  
SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**  
servicenego.41001@notaires.fr



152 75 **D** **i**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BLOIS 220 760 €**  
210 000 € + honoraires de négociation : 10 760 €  
soit 5,12 % charge acquéreur  
Cadre champêtre au coeur de BLOIS, bel appartement loué. Rdc avec grande terrasse : cuisine A/E sur séjour-salon, 2 chbres, sdbain, wc/ buanderie. Cave. 2 places parking. Chauff. collectif. Loué 650,00 &euro; + 156,00 &euro; charges. Copropriété de 120 lots, 2336? de charges annuelles. RÉF 001/2072  
SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**  
servicenego.41001@notaires.fr



266 8 **E** **i**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MONTRICHARD VAL DE CHER 130 869 €**  
124 000 € + honoraires de négociation : 6 869 €  
soit 5,54 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - 3eme et dernier étage d'une petite copropriété, appartement de 54,9m² (65,43 au sol) composé d'une entrée, salon de 18m² avec terrasse, cuisine a/e, ar cuisine, chambre avec placard, sdb, wc séparés. Cave. Stationnement gratuit autour de la résidence. Copropriété de 10 lots, 637? de charges annuelles. RÉF 12101/1146  
SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés  
**02 54 75 75 00**  
tiercelin.brunet@notaires.fr



154 4 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**VENDOME 174 552 €**  
168 000 € + honoraires de négociation : 6 552 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Centre-ville appartement 82m² 1er étage avec asc. : Grde entrée, s. de séjour 29m², cuis. A/E (neuve), grd cellier, 2 chamb., s. d'eau, wc. Cave. RÉF 41050-994687  
SAS LECOMPTÉ et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
negociation.41050@notaires.fr



119 22 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**VENDOME 187 020 €**  
180 000 € + honoraires de négociation : 7 020 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Appartement en hyper-centre 1er étage avec ascenseur 70m² refait 4ans : Entrée, s. de séj., cuis. A/E, 2 chamb. avec plac/pend amén., s. de b. amén., grd débarras, wc+l-m. Parking ext. RÉF 41050-1001037  
SAS LECOMPTÉ et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
negociation.41050@notaires.fr



180 5 **D** **i**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**VINEUIL 229 900 €**  
220 000 € + honoraires de négociation : 9 900 €  
soit 4,50 % charge acquéreur  
Exceptionnel, très bel appartement en duplex. Environnement privilégié, proche commodités. Entrée , cuisine A/E sur séjour-salon, wc/lm. Au 1er : 1 chbre/dressing, 1 chbre, sdbain (douche,baignoire), wc. 2 places de pkg. Copropriété de 57 lots, 1523? de charges annuelles. RÉF 001/2065  
SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**  
servicenego.41001@notaires.fr



**MAISONS**

**ANGE 194 377 €**  
185 000 € + honoraires de négociation : 9 377 €  
soit 5,07 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Maison ancienne en tuface de 85m² se compose au RDC d'une entrée, salon, cuisine a/e,sde. A l'étage, palier, 3 chambres et cabinet de toilette. Dépendances : pièce de 19m² indépendante, buanderie, cave ainsi qu'une grange de 35m² La cour pavée. DPE en attente. RÉF 12101/1152  
SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**  
tiercelin.brunet@notaires.fr



236 51 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BLOIS 138 752 €**  
131 000 € + honoraires de négociation : 7 752 €  
soit 5,92 % charge acquéreur  
BLOIS, quartier Sarazines, maison de 1973 comprenant au rez-de-chaussée surélevé entrée, cuisine, séjour-salon, chambre, salle d'eau, WC. A l'étage palier, 2 chambres. Au sous-sol garage, dégagement, pièce. Jardin. Le tout sur une parcelle de 566m². RÉF 41002-988084  
SCP MICHEL et CHAMPION  
**06 77 90 40 96**  
perineneveu.nego.41002@notaires.fr



238 37 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**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



223 39 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BLOIS 247 100 €**  
235 000 € + honoraires de négociation : 12 100 €  
soit 5,15 % charge acquéreur  
BLOIS centre, quartier des écoles, maison de ville à rénover : au rdc entrée, séjour, salon, cuisine, cellier, WC. Au 1er étage palier, 2 chambres, bureau, salle de bains +WC. Au 2e étage palier, 2 chambres, bureau. Caves. Terrasse à l'arrière. Petit jardin clos de murs. RÉF 41002-982373  
SCP MICHEL et CHAMPION  
**06 77 90 40 96**  
perineneveu.nego.41002@notaires.fr



338 105 **G**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BLOIS 336 900 €**  
321 160 € + honoraires de négociation : 15 740 €  
soit 4,90 % charge acquéreur  
BLOIS, Les Grouëts, maison sur 3 niveaux comprenant séjour avec vue sur Loire, 6 chambres, 2 salle de bains. Jardin clos et arboré. Le tout sur 2713m². Travaux à prévoir. RÉF 41002-978209  
SCP MICHEL et CHAMPION  
**06 77 90 40 96**  
perineneveu.nego.41002@notaires.fr



221 7 **D** **i**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CELLETES 192 000 €**  
182 320 € + honoraires de négociation : 9 680 €  
soit 5,31 % charge acquéreur  
Au calme, proche du bourg, maison d'habitation (construction 2011) sur terrain de 1 355 m² dont une partie boisée. Au rdc : entrée, cuisine, séjour-salon, wc/lave-mains. A l'étage : 3 chambres, salle de bain, wc. Chauffage électrique. Garage. Jardin et bois. RÉF 001/2068  
SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**  
servicenego.41001@notaires.fr

at ex

Votre expert en **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

**FÊTE SES 20 ANS D'ACTIVITÉ**

**VOUS VENDEZ • VOUS LOUEZ**

**VOUS PRÉVOYEZ DES TRAVAUX**

Pour toutes informations ou demande de devis

**02 54 52 07 87**

**www.atexblois.fr**



360 kWh/m² an 113 kgCO2/m² an **G** **i**

**CHAILLES 179 320 €**

170 000 € + honoraires de négociation : 9 320 € soit 5,48 % charge acquéreur  
Dans le bourg, maison d'habitation sur terrain de 414 m². Au rdc : véranda, cuisine, séjour-salon (insert), 1 chambre, salle d'eau/wc. À l'étage : 2 chambres, salle de bain, wc. Chauffage central fioul. Dans le prolongement, grange de 110 m². Cour/jardin. Préau. RÉF 001/2063

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 BEAUCHE 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. À 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



196 kWh/m² an 59 kgCO2/m² an **E**

**CHATILLON SUR CHER 295 960 €**

280 000 € + honoraires de négociation : 15 960 € soit 5,70 % charge acquéreur  
Chatillon sur cher, à 7km de Selles sur cher et Saint Aignan sur cher, à proximité d'un accès A85, proche de toutes commodités, belle maison traditionnelle de 174 m² habitables, sans aucun vis à vis, comprenant : Hall d'entrée avec départ d'escalier pour l'étage, une cuisine... RÉF 41033-994120

SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - 06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14  
negociation.41033@notaires.fr



178 kWh/m² an 5 kgCO2/m² an **C** **i**

**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



575 kWh/m² an 18 kgCO2/m² an **G** **i**

**CHAUVIGNY DU PERCHE 69 400 €**

65 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 6,77 % charge acquéreur  
Maison 84m² centre-bourg r-de-ch plain-p. : S. de séj. 42 m² (chem-insert), cuis. ouv. sur terrasse, chamb., s. d'eau, wc. Etage : Pièces usage chamb., grenier. Dépendances : Local avec pt eau, atelier, garage 32m² avec grenier. Cour, jardin 795m². RÉF 41050-942142

SAS LECOMPTTE et ROCHEREAU  
02 54 77 49 29  
negociation.41050@notaires.fr



465 kWh/m² an 136 kgCO2/m² an **G** **i**

**DHUZION 136 500 €**

130 000 € + honoraires de négociation : 6 500 € soit 5 % charge acquéreur  
DHUZION (41220), au calme et en sortie de commune, pavillon de plain-pied comprenant grande cuisine meublée, salle de séjour, dégagement, 2 chambres, placards, wc, sdb. Garage avec grenier, garage indépendant, "cul de loup", autres dépendances, l'ensemble sur env. 2 800 m² de terrain. RÉF 41022/1240

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



310 kWh/m² an 64 kgCO2/m² an **E**

**FONTAINE RAOUL 384 430 €**

370 000 € + honoraires de négociation : 14 430 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 300m², r-de-ch plain-p : s. de séj.,ouv. sur véranda usage s. de récep. ouv. sur jardin, cuis. A/E, pièce avec bar équipé chamb., pièce ouv. sur jardin, s. d'eau, wc+l.m. Etage : Coursive en mezz., 6 chamb. dt 2 avec cab. toil, 2 dressings, s. de b.+wc, s. d'eau, wc, bureau en mezz.. Garage, atelier, ancienne écurie. Parc 8230m². RÉF 41050-967706

SAS LECOMPTTE et ROCHEREAU  
02 54 77 49 29  
negociation.41050@notaires.fr



323 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E** **i**

**HUISSEAU SUR COSSON 276 700 €**

264 000 € + honoraires de négociation : 12 700 € soit 4,81 % charge acquéreur  
Au calme, entre Vineuil et Huisseau/Cosson, maison sur terrain de 5 000 m². Hall d'entrée, cuisine, séjour-salon (insert), 5 chambres, salle de bain, salle d'eau, wc. Au sous-sol : garage, atelier, buanderie, 2 pièces, cave. Chauffage électrique récent. Grand terrain. RÉF 001/2066

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



355 kWh/m² an 111 kgCO2/m² an **G**

**JOSNES 136 800 €**

130 000 € + honoraires de négociation : 6 800 € soit 5,23 % charge acquéreur  
Maison à Josnes (41) comprenant : petite véranda, entrée, buanderie, cuis amén, 3 ch, WC, s d'eau, séj. ; cave ; à l'étage : grenier, s de b, 1 ch. Garage. Cour et jardin, sur 747 m². Possibilité d'avoir en plus une grange, au prix de 173 500 &euro; HNI l'ens. Cl énergie : G - Cl climat : G - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2360 à 3230 &euro; (base 2021) - Prix de la maison seule Hon. Négo Inklus : 136 800 &euro; ; dt 5,23% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :130 000 &euro; ; - Réf : 091/1386 RÉF 091/1386

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



239 kWh/m² an 45 kgCO2/m² an **D** **i**

**LA CHAUSSEE ST VICTOR 234 000 €**

225 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 4 % 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



191 kWh/m² an 36 kgCO2/m² an **D** **i**

**LA FERTE IMBAULT 189 720 €**

180 000 € + honoraires de négociation : 9 720 € soit 5,40 % charge acquéreur  
Maison T7 de 166 m² sur 495 m² de terrain. 4 chambres. RÉF 044/1871

SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD  
06 63 07 72 19  
negociation.41044@notaires.fr

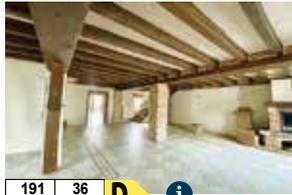


255 kWh/m² an 8 kgCO2/m² an **E** **i**

**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



208 kWh/m² an 43 kgCO2/m² an **D**

**LA FERTE IMBAULT 189 720 €**

180 000 € + honoraires de négociation : 9 720 € soit 5,40 % charge acquéreur  
Maison T7 de 166 m² sur 495 m² de terrain. 4 chambres. RÉF 044/1871

SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD  
06 63 07 72 19  
negociation.41044@notaires.fr



342 kWh/m² an 67 kgCO2/m² an **F**

**LA FERTE IMBAULT 189 720 €**

137 000 € + honoraires de négociation : 5 343 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison sans travaux à prév. centre-b ts com., écoles, serv., r-de-ch sur-élév : S. de séj., cuis. A/E, chamb., s. d'eau+wc, Ss-sol total : Chamb., wc, lingerie/chauf, garage. Cour, jardin 306m². RÉF 41050-973325

SAS LECOMPTTE et ROCHEREAU  
02 54 77 49 29  
negociation.41050@notaires.fr



287 000 € + honoraires de négociation : 11 193 € soit 3,90 % charge acquéreur

**LA FERTE IMBAULT 189 720 €**

Maison 200m², r-de-ch plain-p : Entrée, salon et s. à m.40m² ouv. sur cuis., couloir desservant s. d'eau+wc, lingerie-chauf. et accès cour. Depuis entrée couloir desservant 2 pièces de 30m² anciennement usage prof. libérale et actuellement usage bureau et chamb. avec accès sur cour. Etage : 4 chamb., 2 pttes pièces en enfilade, cab. toilette. Grenier amén. sur le tt. Dépendances 120m² : grange, garage, local pou, débarras, cave. Cour, jardin 2865m²  
RÉF 41050-999295

SAS LECOMPTTE et ROCHEREAU  
02 54 77 49 29  
negociation.41050@notaires.fr



255 kWh/m² an 8 kgCO2/m² an **E** **i**

**LA FERTE IMBAULT 189 720 €**

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



287 000 € + honoraires de négociation : 11 193 € soit 3,90 % charge acquéreur

**LA FERTE IMBAULT 189 720 €**

Maison 200m², r-de-ch plain-p : Entrée, salon et s. à m.40m² ouv. sur cuis., couloir desservant s. d'eau+wc, lingerie-chauf. et accès cour. Depuis entrée couloir desservant 2 pièces de 30m² anciennement usage prof. libérale et actuellement usage bureau et chamb. avec accès sur cour. Etage : 4 chamb., 2 pttes pièces en enfilade, cab. toilette. Grenier amén. sur le tt. Dépendances 120m² : grange, garage, local pou, débarras, cave. Cour, jardin 2865m²  
RÉF 41050-999295

SAS LECOMPTTE et ROCHEREAU  
02 54 77 49 29  
negociation.41050@notaires.fr



34 kWh/m².an 1 kgCO2/m².an **A** **i**

**LES MONTILS**

340 000 € + honoraires de négociation : 16 320 € soit 4,80 % charge acquéreur  
**LES MONTILS**, Environnement campagnard pour cette maison récente datant 2017 d'une surface de 158 m² habitables disposant d'un séjour salon de 52 m², cuisine, 3 chambres dont 2 avec placards aménagés, s.de bains (baignoire, douche), buanderie, 2 wc -débaras -s'ajoute une cabane de jardin - **DOUBLE GARAGE** - l'ensemble sur un terrain de 7 140 m² en partie clos. Zone urbaine et agricole. - Classe énergie : A - Classe climat : A - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 400 à 490 € (base 2015) - Prix Hon. Négo Inklus : 356 320 € dont 4,80% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 340 000 € - Réf : 015/594 - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: RÉF 015/594

SCP LESCURE-MOSSERON et LACOUR  
**06 32 30 28 16 ou 02 54 44 01 77**  
 negociation.41015@notaires.fr

**356 320 €**



293 kWh/m².an 9 kgCO2/m².an **E**

**MAREUIL SUR CHER 148 400 €**

140 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 6 % charge acquéreur  
**MAREUIL SUR CHER** - Idéalement située dans une rue calme, à 5 minutes de SAINT AIGNAN SUR CHER, proche de toutes commodités, maison de plain pied de 91 m² habitables, comprenant : entrée, cuisine aménagée/équipée, séjour/salle à manger avec accès à une véranda, couloir, 3 cha... RÉF 41033-996615

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



324 kWh/m².an 10 kgCO2/m².an **E** **i**

**MER**

150 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,67 % charge acquéreur  
**MER** (41500), au cœur d'un quartier calme et sans nuisances, pavillon individuel de plain-pied comprenant entrée avec placard, cuisine aménagée, salle de séjour avec poêle à bois, 3 chambres, rangements, wc, salle d'eau, garage attenant, abri de jardin, bûcher, ancienne volière, bassin d'ornement, l'ensemble sur environ 460 m². RÉF 41022/1243

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

**157 000 €**



181 kWh/m².an 29 kgCO2/m².an **D** **i**

**MER**

197 500 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 3,54 % charge acquéreur  
**MER** (41500), pavillon individuel 125 m² Hab. sur vide-sanitaire comprenant hall d'entrée, cuisine équipée, séjour-salon 35 m², cheminée-insert, dégagement, 3 chambres, rangements, buanderie/lingerie, wc, sdb. Etage : palier, grande chambre 20 m², grenier pré-aménagé d'env. 35 m². Double garage, préau, forage, l'ensemble sur env. 1200 m². Accès écoles, gare, commerces, autoroute. RÉF 41022/1241

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

**204 500 €**



141 kWh/m².an 14 kgCO2/m².an **C** **i**

**MONT PRES CHAMBORD**

350 000 € + honoraires de négociation : 15 800 € soit 4,51 % charge acquéreur  
 Au calme, maison d'habitation sur 2 900 m². Rdc : cuisine A/E, séjour-salon (cheminée), véranda, 1 chbre (wc/lavabo), sdbain, wc. Au 1er : bureau, 3 chbres, s'd'eau/wc. Chauff. PAC neuve et fioul. Garage, cave. Grand garage indépendant (73 m²). Puits. Jardin/verger. RÉF 001/2071

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

**365 800 €**



370 kWh/m².an 81 kgCO2/m².an **F**

**MONTOIRE SUR LE LOIR**

114 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 3,86 % charge acquéreur  
 Maison d'habitation : rdc: entrée dans cuisine A&E, salle à manger, couloir desservant w.c., salle de douche, 2 chambres. Grenier au-dessus. Garage avec grenier au-dessus. Remise. Cave avec grenier au-dessus. Jardin clos et 3 puits. RÉF 2023-17

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

**118 400 €**



267 kWh/m².an 69 kgCO2/m².an **E**

**MONTOIRE SUR LE LOIR**

148 000 € + honoraires de négociation : 5 772 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Maison comprenant : - au rdc ht: entrée, salon/ séjour avec cheminée ouverte, wc avec lave mains, sdb, chambre, cuisine AE, couloir/ 1er étage: palier, 3 chambres, SDE, grenier/ rdc: garage/ SS: chaudière avec évier, pièces. Cour et jardin. RÉF 2021-67

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

**153 772 €**



190 kWh/m².an 6 kgCO2/m².an **D**

**MONTOIRE SUR LE LOIR**

164 000 € + honoraires de négociation : 6 396 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Pavillon comprenant : - au rdc ht: entrée, salon/ séjour, cuisine AE, dégagement, salle de douche, wc, 2 chambres. 1er étage: palier, chambre traversante, salle de douche, chambre avec placards. SS: dégagement, buanderie, chaudière, deux pièces, garage. Garage. Puits RÉF 2023-13

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

**170 396 €**



**MONTRICHARD VAL DE CHER**

142 000 € + honoraires de négociation : 7 733 € soit 5,45 % charge acquéreur  
 Cadre agréable et sans vis à vis pour ce pavillon de 1973 sur sous sol enterré et ses dépendances. La maison de 60m² se compose d'un salon, cuisine ouverte avec accès terrasse, 2 chambres, sdb. Sous-sol total. Maison d'amis 25m² prête à l'emploi. Terrain 2700m². DPE en cours RÉF 12101/1150

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

**149 733 €**



189 kWh/m².an 18 kgCO2/m².an **D** **i**

**MONTRICHARD VAL DE CHER**

239 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 4,18 % charge acquéreur  
**PROCHE CENTRE VILLE - EXCLUSIVITE**. Tous services à pieds, maison de 125m² avec extension cuisine a/e de 2018. Partie ancienne 1903, avec chambre au RDC, sdb+ douche, salon ac cheminée. A l'étage, suite parentale de 28m², une chambre. Garage de 36m². Sous-sol : salle de jeux, bureau et cave. Jardin 468m² sans vis à vis. RÉF 12101/1143

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

**249 000 €**

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Depuis 2006, 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



422 57 **G** **i**  
**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, chauffage, caveau et débarras. Terrain arboré de 415m<sup>2</sup> RÉF 12101/1106  
 SELARL TIERCELIN - BRUNET  
 - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**  
 tiercelin.brunet@notaires.fr



226 48 **D** **i**  
**MONTRICHARD VAL DE CHER**  
**335 317 €**

320 000 € + honoraires de négociation : 15 317 €  
 soit 4,79 % charge acquéreur  
 Maison de 195 m<sup>2</sup> se composéee au RDC d'une entrée, salon séjour de 55m<sup>2</sup>et véranda, cuisine e/a accès terrasse Sud, 2 chambres, sdb. A l'étage, le palier mezzanine, 2 chambres, bureau, 3 dressing et sde. Sous-sol total avec double garage double. Superbe terrain arboré de 5483 m<sup>2</sup> RÉF 12101/1134  
 SELARL TIERCELIN - BRUNET  
 - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**  
 tiercelin.brunet@notaires.fr



253 78 **F**  
**NAVEIL**  
**135 070 €**

130 000 € + honoraires de négociation : 5 070 €  
 soit 3,90 % charge acquéreur  
 Pavillon 61m<sup>2</sup> et garage 64m<sup>2</sup> sur terrain 1452m<sup>2</sup>. Pavillon : Entrée, s. de séj., cuis., 2 chamb, bureau ou chamb ap., s. d'eau, wc. S-sol total : Garage, cave, débarras. Garage 64m<sup>2</sup>, cabanon de jard., cave. Cour, jard, terrain avec accès rue 1452m<sup>2</sup>.  
 RÉF 41050-967018  
 SAS LECOMPTE et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
 negociation.41050@notaires.fr



329 10 **E** **i**  
**ROCHE**  
**150 000 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 5 850 €  
 soit 3,90 % charge acquéreur  
 Une maison à usage d'habitation comprenant : une entrée donnant sur une salle à manger avec cheminée, une cuisine, une buanderie, un bureau, une salle de bains, un w.c à l'étage : un palier desservant trois chambres et une salle de bains. Une cave, un garage. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : RÉF 41048-1001023  
 SELARL VIOLET-MARECHAL et RAVIN  
**02 54 77 17 52**  
 negociation.41048@notaires.fr



**155 850 €**



327 51 **E**  
**PRUNAY CASSEREAU**  
**150 655 €**

145 000 € + honoraires de négociation : 5 655 €  
 soit 3,90 % charge acquéreur  
 Maison comprenant: rdc: couloir d'entrée avec penderie, séjour/ salon avec poêle à bois et cheminée, cuisine aménagée, SDB. 1er étage : palier, dégagement, bureau et trois chambres sous rampants. Fournil, bûcher, garage, cave. Terrain clos, puits. RÉF 2023-20  
 SELARL BERTHELOT et LEMOINE  
 - Notaires - **02 54 85 58 60**  
 negociation.41059@notaires.fr



133 26 **C** **i**  
**ROMORANTIN LANTENAY**  
**237 150 €**

225 000 € + honoraires de négociation : 12 150 €  
 soit 5,40 % charge acquéreur  
 ROMORANTIN NORD - Maison T5 de 111 m<sup>2</sup> sur terrain de 703 m<sup>2</sup>. TBE. 3 chambres, sdb. Garage. Chauffage gaz. RÉF 41036/2657  
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD  
**02 54 95 33 06**  
 negociation.41036@notaires.fr



356 11 **F** **i**  
**SALBRIS**  
**115 940 €**

110 000 € + honoraires de négociation : 5 940 €  
 soit 5,40 % charge acquéreur  
 Maison et commerce de 213 m<sup>2</sup> sur 780 m<sup>2</sup> de terrain. RÉF 044/1878  
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD  
**06 63 07 72 19**  
 negociation.41044@notaires.fr



177 38 **D** **i**  
**SALBRIS**  
**147 560 €**

140 000 € + honoraires de négociation : 7 560 €  
 soit 5,40 % charge acquéreur  
 Maison T5 de 90 m<sup>2</sup> sur terrain de 948 m<sup>2</sup>. 3 chambres. RÉF 044/1882  
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD  
**06 63 07 72 19**  
 negociation.41044@notaires.fr



314 96 **F** **i**  
**SALBRIS**  
**149 668 €**

142 000 € + honoraires de négociation : 7 668 €  
 soit 5,40 % charge acquéreur  
 Maison T7 de 150 m<sup>2</sup> sur 500 m<sup>2</sup> de terrain. 5 chambres et un bureau. RÉF 044/1883  
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD  
**06 63 07 72 19**  
 negociation.41044@notaires.fr



187 6 **D** **i**  
**SALBRIS**  
**180 000 €**

180 000 € + honoraires de négociation : 9 720 €  
 soit 5,40 % charge acquéreur  
 Charme Solognot, terrain arboré de plus de 2000m<sup>2</sup> très agréable pour cette maison offrant les privilèges de la campagne en ville. Une surface totale de 144 m<sup>2</sup> avec une large et lumineuse pièce de vie avec cheminée contemporaine , une cuisine indépendante, une salle de bains, toilette, deux chambres au rez-de-chaussée et à l'étage deux chambres et des toilettes ainsi qu'une grande pièce pouvant aisément accueillir une belle salle de jeux ou deux chambres supplémentaires. Garage attenant et buanderie ainsi qu'un autre garage indépendant. A découvrir sans tarder. RÉF 044/1704  
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD  
**06 63 07 72 19**  
 negociation.41044@notaires.fr



**189 720 €**



261 81 **F**  
**SEIGY**  
**159 000 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €  
 soit 6 % charge acquéreur  
 SEIGY, proche de toutes commodités (gare, accès autoroute, commerces, Zoo de Beauval.), belle maison sur sous sol de 85m<sup>2</sup> habitables comprenant : - Au rez-de-chaussée : Entrée, cuisine aménagée/équipée, salon/salle à manger ouvrant sur balcon, 2 chambres, wc, salle d'eau.-Au... RÉF 41033-991172  
 SELARL TAYLOR, Notaires associés  
**06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14**  
 negociation.41033@notaires.fr



199 9 **D**  
**SEIGY**  
**260 000 €**

250 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €  
 soit 4 % charge acquéreur  
 SEIGY, proche de toutes commodités (gare, accès autoroute, commerces, Zoo de Beauval.), belle maison traditionnelle sur sous sol de 135 m<sup>2</sup> habitables comprenant : - Au rez-de-chaussée : Entrée avec départ d'escalier, cuisine aménagée/équipée, salon/salle à manger avec cheminée... RÉF 41033-997280  
 SELARL TAYLOR, Notaires associés  
**06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14**  
 negociation.41033@notaires.fr



267 7 **E**  
**ST AIGNAN**  
**95 400 €**

90 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €  
 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 m<sup>2</sup>)A l'étage : séjour-salle à manger avec poêle à bois (30 m<sup>2</sup>), cuisine aménagée/équipée ouvrant sur courrette privée, ... RÉF 41033-974258  
 SELARL TAYLOR, Notaires associés  
**06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14**  
 negociation.41033@notaires.fr



298 79 **F**  
**ST AIGNAN**  
**127 200 €**

120 000 € + honoraires de négociation : 7 200 €  
 soit 6 % charge acquéreur  
 SAINT AIGNAN SUR CHER, située dans une rue calme, à 5 minutes de toutes les commodités, maison de plain pied de 70 m<sup>2</sup> habitables, comprenant : entrée, cuisine, séjour/salle à manger, couloir, 2 chambres, salle d'eau, wc, cellier et garage attenant. L'ensemble sur un grand t... RÉF 41033-998670  
 SELARL TAYLOR, Notaires associés  
**06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14**  
 negociation.41033@notaires.fr



246 8 **D**  
**ST FIRMIN DES PRES**  
**166 240 €**

160 000 € + honoraires de négociation : 6 240 €  
 soit 3,90 % charge acquéreur  
 Maison 90m<sup>2</sup>, r-de-ch surélevé : S. de séj. ouv sur balcon-terrasse, cuis. A/E, chamb., s. de b., wc. Etage : 2 chamb., wc+I.mains. Ss-sol total : Cuis. été/lingerie, pièce usage chamb ap., wc+I.mains, cellier, garage 2 voit. Jardin 609m<sup>2</sup>. RÉF 41050-981083  
 SAS LECOMPTE et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
 negociation.41050@notaires.fr



270 51 **E**  
**ST GEORGES SUR CHER**  
**194 377 €**

185 000 € + honoraires de négociation : 9 377 €  
 soit 5,07 % charge acquéreur  
 CENTRE BOURG - Maison sous sous sol de 140 m<sup>2</sup> avec cave. 6 chambres. Garages. Terrain 1 261 m<sup>2</sup>. Chauffage gaz. Travaux à prévoir. RÉF 12101/1107  
 SELARL TIERCELIN - BRUNET  
 - DUVIVIER, notaires et avocats associés  
**02 54 75 75 00**  
 tiercelin.brunet@notaires.fr



158 37 **D** **i**  
**ST GEORGES SUR CHER**  
**500 000 €**

500 000 € + honoraires de négociation : 23 117 €  
 soit 4,62 % charge acquéreur  
 Murs et fonds de commerce de TABAC, PRESSE, LIBRAIRIE, FRANCAISE DES JEUX, VAPOTAGE, PMU. Maison d'habitation, comprenant dans un premier corps de bâtiment : Au rez-de-chaussée : boutique, cuisine aménagée, salle à manger, WC. Au 1er étage : 4 chambres, salle de bains avec meuble de rangement et WC. Sous-sol avec garage, lingerie et remise. Dans un second corps de bâtiment attenant : Au rez-de-chaussée : vaste séjour-salon. Au 1er étage : une chambre, salle de bains et WC. Terrain clos de 1285m<sup>2</sup>. RÉF 12101/1110  
 SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés  
**02 54 75 75 00**  
 tiercelin.brunet@notaires.fr



**523 117 €**



242 kWh/m².an 7 kgCO2/m².an **D** **i**

**ST GEORGES SUR CHER 356 217 €**

340 000 € + honoraires de négociation : 16 217 € soit 4,77 % charge acquéreur  
1km du centre ville, maison traditionnelle de 1999, de 155m² composée d'une entrée, salon-séjour de 38m² ac cheminée, cuisine a/e, cellier, suite parentale au RDC. A l'étage, 3 chambres, dressing, sdb et salle de jeux de 22m². Garage double, cave, atelier. Terrain de 1930m². RÉF 12101/1148

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



157 kWh/m².an 9 kgCO2/m².an **C**

**ST HILAIRE LA GRAVELLE**

510 000 € + honoraires de négociation : 15 300 € soit 3 % charge acquéreur  
CORPS DE FERME sur 17 ha d'un seul tenant (1°) Maison 194m² pouvant fonctionner en 3 espaces de vie pour activité gîte ou chamb. d'hôtes, r-de-ch p. pied : Cuis. A/E 25m², s. de séj. 33m² ouv. sur terrasse et cour, grd dégagement usage bureau, 2de s. de séj. et cuis. ouv. A/E chamb., s. de b, wc. Étage : 4 chamb. dt 2 avec s. d'eau et wc, autre s. d'eau et wc, porte serv. avec escalier sur l'ext. Cave avec chaufferie. Possibilité de dissocier cette maison en 3 espaces d'habitation différents pour activité gîte rural ou chambres d'hôtes. 2°) Des dépendances : 2 granges 137m² et 62 avec grenier, atelier, ancienne bergerie 57m², écurie (2 boxes équipées), stabul. ouv sur pâture, autre écurie (4 boxes équipées), sellerie, hangar 290m² et stabul. en pigeon ouv. sur pâture. Carrière. Chemin d'accès privatif, cour, jardin, prairies. RÉF 41050-981540

SAS LECOMPTE et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29** - negociation.41050@notaires.fr



255 kWh/m².an 80 kgCO2/m².an **F**

**ST JEAN FROIDMENTEL**

84 400 €  
80 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 5,50 % charge acquéreur  
Maison 97m² r-de-ch p.pied : Entrée sur cuis. A/E, salle de séj. 31m², cellier, depuis cuis. dégmt, chamb., s. de b., wc. Étage : 2 chamb. Deux caves, jardin, puits 392m². RÉF 41050-967487

SAS LECOMPTE et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
negociation.41050@notaires.fr



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 longue 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** **i**

**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



248 kWh/m².an 7 kgCO2/m².an **D** **i**

**ST LOUP 115 940 €**

110 000 € + honoraires de négociation : 5 940 € soit 5,40 % charge acquéreur  
Maison T4 de 85 m² avec jardin sur 2 132 m² de terrain. 3 chambres, sdb. Terrasse, grenier et garages. RÉF 41036/2669

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



300 kWh/m².an 9 kgCO2/m².an **E**

**ST OUEN**

171 600 €  
165 000 € + honoraires de négociation : 6 600 € soit 4 % charge acquéreur  
SAINT OUEN, Maison d'habitation - Maison située à 10 min de la gare TGV et 5 min du centre ville, elle comprend au rez-de chaussée : Un séjour avec poêle à bois, une cuisine aménagée, une chambre, salle de bains et wc. A l'étage : une pièce pouvant servir de bureaux, deux chambres , salle d'eau et wc. Garage terrain clos, un puits, dépendances. - Classe énergie : E - Classe climat : B - Prix Hon. Négo Inklus : 171 600,00 &euro; dont 4,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :165 000,00 &euro; - Réf : 072/1662 RÉF 072/1662

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



167 kWh/m².an 35 kgCO2/m².an **D**

**ST OUEN 270 140 €**

260 000 € + honoraires de négociation : 10 140 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison d'habitation : au rdc: entrée, bureau, wc , couloir, salle de bains, chambre, cuisine A&E, salon/ séjour. 1er étage: palier, 3 chambres sur parquet, salle de douche, couloir, grenier. SS: garage, atelier, buanderie, pièces, cave, wc. Garage non attenant. RÉF 2023-14

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



167 kWh/m².an 5 kgCO2/m².an **C** **i**

**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



288 kWh/m².an 63 kgCO2/m².an **E** **i**

**VALLIERES LES GRANDES**

178 837 €  
170 000 € + honoraires de négociation : 8 837 € soit 5,20 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - A 700m du bourg, ensemble de 2 maisons: la 1ere de plain-pied de 79m² à rafraichir composée d'une entrée, salon séjour, cuisine, 2 chambres, sdb. Combles aménageables. La 2nd ancienne longère d'environ 75m² à restaurer, greniers aménageables. Un garage. Parcelle de 2490m². Poss. division. RÉF 12101/1121

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



300 kWh/m².an 64 kgCO2/m².an **E**

**VENDOME 145 460 €**

140 000 € + honoraires de négociation : 5 460 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Pavillon 71m² +pièce chauff s-sol 21m² équipé asc. ext., r-de-ch surélevé : S. de séj. 32m², cuis., 3 chamb, s. d'eau, wc. Combles. S-sol total 82m² : Pièce chauffée 21m² usage. chamb. appoint, wc, lingerie-chauf. garage. Jardin 468m² . RÉF 41050-995203

SAS LECOMPTE et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
negociation.41050@notaires.fr

**reduc  
avenue  
.com**

**bons de réduction  
& codes promo**





253 kWh/m² an 58 kgCO2/m² an **E**

**VENDÔME**  
130 000 € + honoraires de négociation : 5 200 €  
soit 4 % charge acquéreur

VENDÔME, Maison d'habitation - Maison sur sous-sol comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, petite cuisine, pièce de vie, wc, bureau ou petite chambre, une chambre, salle de bains Sous-sol : cave, garage/atelier terrain clos - Classe énergie : E - Classe climat : E - Prix Hon. Négo Inclus : 135 200,00 € dont 4,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 130 000,00 € ; - Réf : 072/1666 Réf 072/1666

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

**135 200 €**



362 kWh/m² an 97 kgCO2/m² an **F** **i**

**VENDÔME**  
140 000 € + honoraires de négociation : 5 460 €  
soit 3,90 % charge acquéreur

Une maison à usage d'habitation comprenant : - un sous-sol avec une pièce chauffée, un garage, un atelier, une chaufferie ; - au rez-de-chaussée : une cuisine, un séjour, une salle d'eau, un w.c. deux chambres avec placards. Un garage extérieur. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : RÉF 41048-1004685

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

**145 460 €**



324 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

**VENDÔME**  
230 000 € + honoraires de négociation : 8 970 €  
soit 3,90 % charge acquéreur

Maison proche centre-v. r-de-ch plain-p 76m² env : Entrée, s. de séj. ouv sur jardin, cuis. A/E, 2 chamb, wc, accès direct garage. Etage chauffé : Pièce 90m² env. au sol. Garage, lingerie. Cour, jardin 721m². RÉF 41050-973647

SAS LECOMPTTE et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
negociation.41050@notaires.fr

**238 970 €**



320 kWh/m² an 69 kgCO2/m² an **E** **i**

**VENDÔME**  
165 000 € + honoraires de négociation : 6 435 €  
soit 3,90 % charge acquéreur

Proche commodités et commerces, une maison d'habitation comprenant : - un sous-sol avec une cave, un garage et une pièce avec w.c. ; - une entrée donnant sur un salon - salle à manger, une cuisine aménagée, une chambre avec placards, un bureau, une salle d'eau. Combles aménagés. Jardin arboré. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : RÉF 41048-1003116

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

**171 435 €**



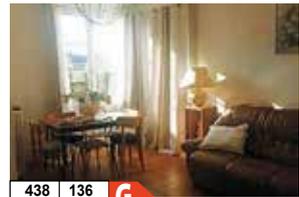
239 kWh/m² an 73 kgCO2/m² an **F**

**VENDÔME**  
190 000 € + honoraires de négociation : 7 410 €  
soit 3,90 % charge acquéreur

Pavillon 80m², r-de-ch surélevé : Entrée s. de séj. ouv sur balcon-terrasse, cuis. A/E, 3 chamb., s. d'eau, wc. Ss-sol 98m² : Garage porte automatisée., chauff/lingerie, débarras, cave. Cour, jardin clos 723m² RÉF 41050-965012

SAS LECOMPTTE et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
negociation.41050@notaires.fr

**197 410 €**



438 kWh/m² an 136 kgCO2/m² an **G**

**VENDÔME**  
205 000 € + honoraires de négociation : 8 200 €  
soit 4 % charge acquéreur

VENDÔME, Maison d'habitation - Maison principale sur sous-sol de 70 m² comprenant au rez-de-chaussée : cuisine aménagée, séjour, salle d'eau, wc et deux chambres. A l'étage : 1 pièce et grenier Au sous-sol : 1 garage et une cave Petite maison en préfabriquée à rénover, idéale pour du locatif comprenant 2 pièces et une cave Grand terrain. - Classe énergie : G - Classe climat : G - Prix Hon. Négo Inclus : 213 200,00 € ; dont 4,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 205 000,00 € ; - Réf : 072/1659

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

**213 200 €**



291 kWh/m² an 89 kgCO2/m² an **F**

**VINEUIL**  
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

**233 190 €**



306 kWh/m² an 85 kgCO2/m² an **F** **i**

**MONTRICHARD VAL DE CHER**  
765 000 € + honoraires de négociation : 30 000 €  
soit 3,92 % charge acquéreur

Dans un écrin de verdure, proche du centre ville et de la gare, cette maison de maître de 1861, d'environ 190m², se compose au RDC d'une entrée, pièce de vie de 66m² salon-séjour avec cheminée et cuisine moderne a/r. Au 1er, le palier dessert une suite parentale, 2 chambres, sde. Au 2eme, une suite de 35 m² avec salon, chambre et salle d'eau. Sous sol total : buanderie, chaufferie et atelier. Nombreuses caves d'environ 280 m² Propriété édifiée sur un parc de 11800m² parcourue par un ruisseau. Piscine à débordement à réhabiliter et pool house 50m². RÉF 12101/1141

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

**795 000 €**



**AVERDON**  
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

**55 000 €**



**BLOIS**  
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

**210 000 €**



**CANDE SUR BEUVRON**

37 000 € + honoraires de négociation : 3 330 €  
soit 9 % charge acquéreur

CANDE SUR BEUVRON, terrain à bâtir - RARE, très beau terrain de 3030 m² boisé avec façade de 48 m, libre constructeur, non viabilisé ayant son accès par un chemin de 85m. (réseau tout à l'égout, type séparatif, seules les eaux usées sont admises dans le réseau à l'exclusion des eaux pluviales). - Prix Hon. Négo Inclus : 40 330,00 € dont 9,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 37 000,00 € - Réf : 015/T599 - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : RÉF 015/T599

SCP LESCURE-MOSSERON et LACOUR  
**06 32 30 28 16 ou 02 54 44 01 77**  
negociation.41015@notaires.fr

**40 330 €**



**HUISSEAU EN BEAUCE**

34 200 € + honoraires de négociation : 4 400 €  
soit 12,87 % charge acquéreur

TERRAIN à BATIR 1366m²  
RÉF 41050-990403

SAS LECOMPTTE et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
negociation.41050@notaires.fr

**38 600 €**



**MONT PRES CHAMBORD**

200 000 € + honoraires de négociation : 10 400 €  
soit 5,20 % charge acquéreur

Terrain à bâtir actuellement boisé d'une surface de 4 720 m². 2 façades sur 2 rues d'environ 50 m. Desservi par tous les réseaux (2 branchements tout à l'égout). Environnement pavillonnaire calme proche forêt. RÉF 001/2069

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

**210 400 €**



**MONTLIVAUT**

94 000 € + honoraires de négociation : 6 100 €  
soit 6,49 % charge acquéreur

MONTLIVAUT, 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

**100 100 €**



**ROCE**  
29 000 € + honoraires de négociation : 2 300 €  
soit 7,93 % charge acquéreur  
Terrain à bâtir à vendre à ROCÉ (41100) en Loir et cher, au centre de la commune et libre de tous constructeurs, très jolie parcelle d'environ 1940 m<sup>2</sup> traversée par un petit Rû, formant le lot numéro 2 du projet de division. Viabilités sur rue face à la parcelle, assainissement individuel à prévoir. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . RÉF 41022/1220

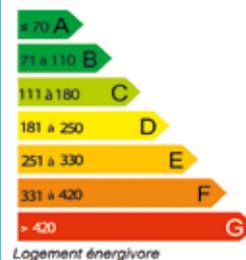
SCP MUNIER et DIOT  
**07 63 85 77 22**  
immobilier.41022@notaires.fr

**31 300 €**

**ST GEORGES SUR CHER 47 700 €**  
45 000 € + honoraires de négociation : 2 700 €  
soit 6 % charge acquéreur  
Terrain à bâtir de 1283 m<sup>2</sup> 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

**VENDOME 54 400 €**  
50 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €  
soit 8,80 % charge acquéreur  
TERRAIN à BATIR 702m<sup>2</sup> RÉF 41050-945717  
SAS LECOMPTE et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
negociation.41050@notaires.fr

L'étiquette ci-dessous indique les différentes lettres attribuées pour la classe énergie dans les annonces immobilières (Valeurs kWh/m<sup>2</sup>.an depuis le 01/07/21)



**Loiret**

Retrouvez les annonces sur immonot



**ORLEANS 145 600 €**  
140 000 € + honoraires de négociation : 5 600 €  
soit 4 % charge acquéreur  
CHARRETIERS - Appartement situé au 1er étage : entrée avec placard, chambre avec placard, salle de bain, dégagement, séjour avec terrasse, cuisine aménagée, WC. Une place de parking en sous-sol, une cave. Copropriété de 200 lots, 1500? de charges annuelles. RÉF 12295/196

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



**ORLEANS 225 000 €**  
225 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €  
soit 4 % charge acquéreur  
QUAI MADELEINE - ORLEANS 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



**AMILLY 199 900 €** (honoraires charge vendeur)  
AMILLY St Firmin, maison 116 m<sup>2</sup>, élevée sur sous-sol, comprenant : RDC : entrée, 2 chambres, sdb, W.C, cuisine, séjour (32 m<sup>2</sup>) avec cheminée. A l'étage : W.C, deux chambre (10,8 m<sup>2</sup> et 9,3 m<sup>2</sup>). Double-garage (37,7 m<sup>2</sup>). Terrain de 4.286 m<sup>2</sup> divisible. RÉF 45051-239

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



**BEAUGENCY 267 800 €**  
255 000 € + honoraires de négociation : 12 800 €  
soit 5,02 % charge acquéreur  
Pavillon récent à Beaugency (45), compr : entrée, séj av cuis ouverte, cellier, espace locatif avec 1 ch, sej, grde s d'eau aux normes PMR, av WC. A l'étage : s de b, WC, 3 ch, gd palier. Terrasse et jardin, l'ens sur 408 m<sup>2</sup>. Bonne isolation thermique. Classe énergie : C - Classe climat : C - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1330 à 1860 €&euro; (base 2021) - Prix Hon. Négo Inclus : 267 800 €&euro; dt 5,02% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :255 000 €&euro; - Réf : 091/1388 RÉF 091/1388

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



**COMBLEUX 405 600 €**  
390 000 € + honoraires de négociation : 15 600 €  
soit 4 % charge acquéreur  
COMBLEUX, dans un quartier calme, maison de 2007 de 170 m<sup>2</sup> habitables comprenant : Entrée, séjour-salon de 61 m<sup>2</sup>, 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

**FLEURY LES AUBRAIS 218 400 €**  
210 000 € + honoraires de négociation : 8 400 €  
soit 4 % charge acquéreur  
RUE MARCELIN BERTHELOT - Maison jumelée comprenant : Entrée, cuisine, séjour, 2 chambres, salle d'eau, WC. Étage : 1 chambre, grenier isolé et combles. Sous sol complet : Garage, local chaufferie, cave RÉF 12295/195

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

**OUI POUR OUVRIR UNE CHAMBRE D'HÔTES en s'ouvrant aux autres**

Les experts Gîtes de France® vous accompagnent tout au long de votre projet !

**09 78 35 01 67**  
contact@chambres-gites-de-france.com



230 kWh/m² an 50 kgCO2/m² an **E**

**VILLEMANDEUR**

**129 920 €** (honoraires charge vendeur)  
VILLEMANDEUR Bourg, maison de 70 m², élevée sur sous-sol comprenant : entrée/bureau, séjour (14.23 m²), cuisine, 2 chambres, salle d'eau, W.C. Grenier aménageable (dalle béton). Jardin clos de 638 m², avec garage (13.51 m²). RÉF 45051-224

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

# Indre et Loire

Retrouvez les annonces sur immonot



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'hôtel de ville au 2ème et dernier étage : entrée, pièce de vie avec balcon, cuisine, petit cellier, WC, salle de douches, chambre mansardée, cuisine équipée et aménagée. Une cave située en sous-sol Copropriété de 28 lots, 1360? de charges annuelles. RÉF 37037/266

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



150 kWh/m² an 25 kgCO2/m² an **C**

**JOUE LES TOURS**

320 000 € + honoraires de négociation : 13 320 € soit 4,16 % charge acquéreur  
JOUE-LES-TOURS - LA MARBELLIERE - Résidence au bord de la verdure, à 10 min du centre ville de TOURS. Un appartement d'environ 160,00 m², au 5ème étage, (le seul appartement sur le palier), avec ascenseur, comprenant : - entrée, cuisine aménagée et équipée, double séjour, cinq chambres, deux salle de bains et deux wc séparés. Balcon avec vue exceptionnelle sur espaces verts. Garage, parking couvert et deux caves. Prix net vendeur : 320 000,00 euros, frais de négociation : 13 320,00 euros soit 333 320,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FLOT au 06 47 25 96 52. Copropriété de 100 lots, 4800? de charges annuelles. RÉF 001/2370

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



**333 320 €**



196 kWh/m² an 42 kgCO2/m² an **D**

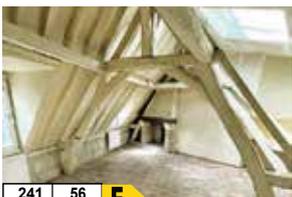
**TOURS**

110 000 € + honoraires de négociation : 6 480 € soit 5,89 % charge acquéreur  
TOURS SUD - TOURS, - MONTJOYEUX Appartement T3 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, 2173? de charges annuelles. RÉF 034/2203261

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



**116 480 €**



241 kWh/m² an 56 kgCO2/m² an **E**

**TOURS**

120 000 € + honoraires de négociation : 6 120 € soit 5,10 % charge acquéreur  
VIEUX TOURS - Rue des Orfèvres - dans une petite copropriété de 3 appartements - faibles charges Un appartement de type 2, au 3ème et dernier étage, d'environ 40 m² comprenant : - entrée, séjour avec plafond cathédrale, chambre mansardée, cuisine équipée et aménagée, salle de bains avec wc. Chauffage individuel au gaz. Cave au 2ème sous-sol. Prix net vendeur : 120 000,00 euros, frais de négociation : 6 120,00 euros soit 126 120,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FLOT au 06 47 25 96 52. Copropriété de 6 lots, 850? de charges annuelles. RÉF 001/2372

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



**126 120 €**



309 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

**TOURS**

145 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,14 % charge acquéreur  
PLUMEREAU - Appartement ancien à vendre Tours dans l'Indre-et-Loire (37), IDEAL INVESTISSEUR : Situé au 2ème étage d'un charmant immeuble ancien de caractère, en très bon état, cet appartement occupé se compose de 1 chambre, salon séjou... Copropriété de 10 lots, 660? de charges annuelles. RÉF 37089/2022/31

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



201 kWh/m² an 29 kgCO2/m² an **D**

**TOURS**

**847 880 €**  
820 000 € + honoraires de négociation : 27 880 € soit 3,40 % charge acquéreur  
TOURS CENTRE - Bel appartement de charme, calme, à deux pas de la place Jean Jaurès, restauration haut de gamme. 232m² dont 100m² environ au rez de chaussée. Trois chambres, deux pièces d'eau, surfaces annexes, jardin. Stationnement en sus. Copropriété de 6 lots, 1200? de charges annuelles. RÉF 007/1140

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



**MAISONS**

268 kWh/m² an 69 kgCO2/m² an **E**

**AZAY LE RIDEAU**

570 000 € + honoraires de négociation : 28 500 € soit 5 % charge acquéreur  
Véritable havre de paix à proximité de Tours( moins de 30 minutes) ! Ensemble immobilier champêtre et authentique édifié sur plus de 3 hectares : idéal pour vivre au calme dans un cadre verdoyant, la maison dispose de vastes volumes. Une maison d'hab ppale compr entrée, cuis aménagée, wc (lavabo, placard et fenêtre), bureau avec parquet de chêne et placard, gd séj avec chem, ch, sde avec wc( dble vasque et douche) dressing, ch, sdb autre ch dégagot pour accéder à l'étage. A l'étage 2 gdes pces( Atelier d'Artiste) dont une avec brachement machine à laver et point d'eau, gd placard dans couloir, ch avec salle d'eau/lavabo/douche et wc. Une deuxième maison comp d'une entrée dans pce ppale( séjour/cuis), wc sanibroyeur avec brachement machine à laver. A l'étage ch mans avec lavabo, couloir, deuxième ch. dépend: Atelier( avec chaudière), pce, cellier et gge. Piscine 11m\*6m située en plein coeur de la nature RÉF 37060-999111

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



**598 500 €**



328 kWh/m² an 36 kgCO2/m² an **E**

**AZAY SUR CHER**

350 000 € + honoraires de négociation : 12 150 € soit 3,47 % charge acquéreur  
A VENDRE AAZAY-SUR-CHER : MAISON (Années 68-70) avec dépendance d'environ 450 m² et terrain (en cours de division), comprenant : Au sous-sol : garage (avec porte automatique), cuisine d'été, chaufferie, w-c, bûcher et cave. Au rez-de-chaussée surélevé : entrée, cuisine aménagée, séjour avec cheminée-insert, trois chambres, bureau, salle de bains, w-c. A l'étage : palier, chambre, lingerie et deux autres pièces. RÉF 11893/437

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



**362 150 €**



318 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

**BALLAN MIRE**

**271 040 €**  
260 000 € + honoraires de négociation : 11 040 € soit 4,25 % charge acquéreur  
BALLAN MIRE - Maison sur sous-sol complet : séjour double véranda, cuisine, 3 chb, SDB, wc. Jardin avec cabanon. DPE : E - Climat : B - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie : 2500 à 3430 €; - Prix HNI : 291 760,00 €; dont 4,20% Hon. Négo TTC charge acq. Prix NV :280 000,00 €; RÉF 096/830

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



302 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

**BALLAN MIRE**

**501 200 €**  
480 000 € + honoraires de négociation : 21 200 € soit 4,42 % charge acquéreur  
BALLAN MIRE - Maison offrant cuisine, séjour, 2 chb, SDE, wc. 1er: wc, 2 chb, SDE, bureau, pièce.Grenier.Garage attenant. Jardin.DPE: E - Climat : B - Montant estimé dépenses énergie : 3160 à 4340 €; (base 2021) - Prix HNI : 501 200 €; 4,42% Hon. Négo TTC charge acq. Prix NV :480 000 €; RÉF 096/843

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



312 kWh/m² an 85 kgCO2/m² an **F**

**BLERE**

220 000 € + honoraires de négociation : 8 250 € soit 3,75 % charge acquéreur  
A VENDRE A BLERE (centre) : MAISON sur vaste terrain de 1298 m², comprenant : Au rez-de-chaussée surélevé : entrée, salle-à-manger avec cheminée (foyer ouvert), cuisine, salon, deux chambres, salle d'eau avec placard et w-c. Au sous-sol : chambre avec lavabo, buanderie, cellier, chaufferie garage avec w-c. Grenier en partie aménageable. Chauffage central au fuel. Double vitrage et volets électriques. RÉF 11893/440

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



**228 250 €**



302 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

**CORMERY**

**200 320 €**  
190 000 € + honoraires de négociation : 10 320 € soit 5,43 % charge acquéreur  
CORMERY, Une maison de bourg comprenant : -Au rez-de-chaussée élevé sur une cave : une cuisine, une salle à manger, dégagement, salon, une salle d'eau, wc. -Au premier étage : deux chambres, cabinet de toilette avec wc. Grenier au dessus. Cour à l'ouest. Garage dans la cour. RÉF 034/2203455

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



134 4 C

**CHARENTILLY**

450 000 € + honoraires de négociation : 18 000 € soit 4 % charge acquéreur  
**CHARENTILLY CENTRE** A 20 min du centre ville de TOURS Une maison de caractère ayant conservé le charme de l'ancien, d'environ 160,00 m<sup>2</sup>, comprenant : - au rez-de-chaussée : avec une hauteur sous plafond exceptionnelle de 3,50 m : entrée, cuisine aménagée, séjour, buanderie et chaufferie avec wc, - au premier étage : palier desservant quatre chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains et wc, - grenier aménageable, - au sous-sol : cave voutée. Jardin clos avec dépendance aménagée de 30 m<sup>2</sup> pouvant servir à titre privé ou professionnel. Garage. Chauffage par pompe à chaleur. Très bonne classe énergétique. Prix net vendeur : 450 000,00 euros, frais de négociation : 18 000,00 euros soit 468 000,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FIOT au 06 47 25 96 52. RÉF 001/2371

**468 000 €**

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



291 9 E

**COURCOUE**

65 000 € + honoraires de négociation : 3 600 €  
 soit 5,54 % charge acquéreur  
 Une maison ancienne comprenant : - une cuisine, une salle d'eau derrière et une chambre dessus, - deux chambres, une cave sous une des chambres, des water-closets et grenier dessus. Un garage. Une pièce, grenier dessus séparé au fond de la cour. Diverses dépendances. Porche d'entrée avec cellier. Jardin. Cour entre ces bâtiments. Terrain 570 m<sup>2</sup>. Maison reliée au tout à l'égout Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr RÈF 37060-993013

**68 600 €**

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



424 119 G

**FRANCUVEL**

125 000 € + honoraires de négociation : 6 917 €  
 soit 5,53 % charge acquéreur  
 Maison de bourg mitoyenne occupée par un locataire, comprenant au rez-de-chaussée : entrée, séjour-salon, cuisine, Au 1er étage : couloir, 2 chambres, bureau, salle de bains, WC. Atelier. Loyer mensuel : 637,86€uro; RÉF 12101/1101

**131 917 €**

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



217 47 D

**JOUE LES TOURS**

255 000 € + honoraires de négociation : 9 100 €  
 soit 3,57 % charge acquéreur  
 Maison d'habitation de 98 m<sup>2</sup> située dans un quartier résidentiel, proche du lycée Jean Monnet, pièce de vie (cheminée), cuisine, salle de bains, 2 chambres, WC Sous-sol : 2 chambres, point d'eau, WC, buanderie, cave, garage-atelier Terrain 440 m<sup>2</sup> DPE : D - Classe climat : D RÉF 37037/277

**264 100 €**

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



348 71 F

**LA RICHE**

185 000 € + honoraires de négociation : 8 460 €  
 soit 4,57 % charge acquéreur  
 LA RICHE - route de Saint Genouph - AU CALME A 10 min du centre ville de TOURS Une maison ancienne de plain-pied, d'environ 56,00 m<sup>2</sup>, comprenant : - véranda, cuisine, salon, salle à manger, chambre et salle d'eau avec les wc. Jardin clos avec dépendances : atelier/garage de 26 m<sup>2</sup>, chaufferie, appenti et un puits. Prix net vendeur : 185 000,00 euros, frais de négociation : 8 460,00 euros soit 193 460,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FIOT au 06 47 25 96 52. RÉF 001/2367

**193 460 €**

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



175 33 D

**LA RICHE**

350 000 € + honoraires de négociation : 14 000 €  
 soit 4 % charge acquéreur  
 LA RICHE, Maison T4 - La Riche: dans une rue calme et résidentielle, proche des commerces, écoles, transports, cette maison années 1930 de 104m<sup>2</sup> est adaptée pour accueillir une famille du fait de son jardin et ses trois chambres. En excellent état général, rénovation récente RÉF 007/1143

**364 000 €**

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



233 68 E

**LUZILLE**

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 m<sup>2</sup> 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

**295 200 €**

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



DPE exempté

**MARCILLY SUR VIENNE**

126 000 € (honoraires charge vendeur)  
 Dans secteur calme, ancien hangar réhabilité en partie habitation et en entrepôt, 55 m<sup>2</sup> habitable (cuisine ouverte sur pièce de vie, chambre, salle d'eau, WC) garage de 96 m<sup>2</sup>, sous sol, jardin 1128 m<sup>2</sup>. Le bien est alimenté par l'eau du puits. Pas de DPE. RÉF 37072-1005399

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



139 21 C

**MONTLOUIS SUR LOIRE**

380 000 € + honoraires de négociation : 13 050 €  
 soit 3,43 % charge acquéreur  
 A VENDRE A MONTLOUIS-SUR-LOIRE (Proximité toutes commodités) : MAISON de plain-pied (Année 2001) sur 843 m<sup>2</sup> de terrain clos et arboré, comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée, arrière-cuisine, séjour avec cheminée-insert, bureau, deux chambres, salle d'eau et w-c avec lave-mains. Chauffage central au gaz de ville - Double-vitrages - Portail automatique. Grenier sur l'ensemble. Garage et atelier attenants à la maison. Abri-jardin au fonds du terrain. RÉF 11893/441

**393 050 €**

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



- ☑ AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR
- ☑ TERRASSEMENT
- ☑ ASSAINISSEMENT
- ☑ LOCATION DE MINI-PELLE



À votre service  
**DEPUIS  
 2003**

**AVTP**

Le Carroi Jodel  
**37240 LE LOUROUX**

☎ 02 47 92 21 19

secretariat@avtp37.fr

**www.avtp37.fr**



**MONTS**

**167 600 €** (honoraires charge vendeur)  
Secteur calme, pavillon de p-pied 70 m<sup>2</sup>env, habitable de suite, 3 chambres, garage, jardin. DPE en cours RÉF 37072-1005612

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



210 kWh/m<sup>2</sup>.an  
43 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**NOIZAY 290 200 €**  
280 000 € + honoraires de négociation : 10 200 € soit 3,64 % charge acquéreur  
EXCLUSIVITÉ, CETTE TRADITIONNELLE PROPOSE: entrée , cuisine AVE, pièce à vivre d'env 46 m<sup>2</sup>, ChB, SdE, WC. AU 1er : Palier, 3 Chbs, SdE, WC. Au sous-sol: garage, atelier, cuisine d'été, buanderie, cave, 2 pièces. Préaux. JARDIN d'env 2 088 m<sup>2</sup> avec Chalet. RÉF 047/654

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



**PORTS**

**100 000 €** (honoraires charge vendeur)  
Venez découvrir cette maison de campagne, 85 m<sup>2</sup> habitable, cuisine, salle à manger, 3 chambres à l'étage. Possibilité d'agrandir par le hangar, cour, jardin avec puits. DPE en cours RÉF 37072-1004957

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



155 kWh/m<sup>2</sup>.an  
4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**RICHELIEU 282 960 €** (honoraires charge vendeur)

Beaucoup d'intimité et belle restauration pour cet ensemble immobilier de 1750 et composé d'une maison principale, d'un Gîte (qui peut être loué de manière indépendante). En annexe, un espace SPA en rez-de-chaussée et une chambre (ami/hôte). Une cour aménagée fait le lien entre les 3 parties et un jardin indépendant est réservé pour la maison principale. RÉF 37067-976481

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



262 kWh/m<sup>2</sup>.an  
35 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**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 261m<sup>2</sup>comprenant : pièces de vie, cuisine, 5 chambres, sous-sol, terrasse avec vue dégagée sur terrain arboré de 1120 m<sup>2</sup>. Petite maison à restaurer de 40 m<sup>2</sup>. Classe énergie : D - Classe climat : D RÉF 37037/224

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



DPE vierge

**ST CYR SUR LOIRE**

**465 000 €** + honoraires de négociation : 18 540 € soit 3,99 % charge acquéreur  
SAINT CYR SUR LOIRE - SAINT-CYR-SUR-LOIRE - Une maison d'habitation des années 1970, surélevée sur sous-sol, en bon état, d'environ 130,00 m<sup>2</sup>, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée et équipée, triple séjour, dégagement desservant une chambre avec placard, salle de bains (douche italienne et baignoire) et wc, - au premier étage : palier, trois chambres, salle d'eau avec wc et grenier. - au sous-sol (complet) : garage double, buanderie, pièce et cave. Jardin clos avec terrasse et cabanon de jardin. Chauffage au gaz. Prix net vendeur : 465 000,00 euros, frais de négociation : 18 540,00 euros soit 483 540,00 euros frais de négociation inclus. Contacter Mme Elodie FIOT au 06 47 25 96 52. RÉF 001/2374

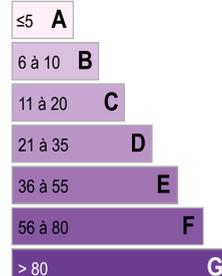
SELARL DIGUET, LORSERY-DIGUET et LEPRAT  
**02 47 61 61 05 - nego.37001@notaires.fr**



**483 540 €**

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

Faible émission de GES



Forté émission de GES



**PROPRIÉTÉS**

322 kWh/m<sup>2</sup>.an  
75 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**ARTANNES SUR INDRE 2 802 917 €**  
2 700 000 € + honoraires de négociation : 102 917 € soit 3,81 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - A moins de 30min de TOURS, ce magnifique château du XVème siècle, rénovée il y a 10 ans, propose des prestations de qualité tout en conservant son authenticité. Les 700m<sup>2</sup> habitable de l'habitation principale sont répartis sur 3 niveaux, avec salon-séjour, petit salon, salle à manger, bureau, cuisine, 7 chambres et leurs salles d'eaux dont une suite des maître, salle cinéma... Deux maisons de gardien aménagées ajoutent 100m<sup>2</sup> habitable. Une grange et des dépendances complètent cet ensemble, édifié sur 3 hectares et ses deux îles sur le cher. RÉF 12101/1128

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



226 kWh/m<sup>2</sup>.an  
7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**CERE LA RONDE 353 600 €**  
340 000 € + honoraires de négociation : 13 600 € soit 4 % charge acquéreur  
Grande propriété à vendre Céré-la-Ronde dans l'Indre-et-Loire (37), Belle longère rénovée avec ses dépendances, au calme dans un écran de verdure, avec pièce d'eau, environnement champêtre. Cette propriété de charme dispose de 4 chambres, dont une suite parentale au RDC, cuis... RÉF 37089/2023/08

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



150 kWh/m<sup>2</sup>.an  
30 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**VIERZON 368 900 €**  
350 000 € + honoraires de négociation : 18 900 € soit 5,40 % charge acquéreur  
Maison 177 de 260 m<sup>2</sup> sur terrain de 1 028 m<sup>2</sup>. 5 chambres. RÉF 044/1881  
SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD  
**06 63 07 72 19**  
negociation.41044@notaires.fr



221 000 € + honoraires de négociation : 10 862 € soit 4,91 % charge acquéreur

**CHABRIS 231 862 €**  
Maison style solonote de 130m<sup>2</sup>, dans un état irréprochable, composée d'une entrée, avec placards, salon-séjour de 30m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine a/e, 1 chambre au RDC et sde récente. A l'étage, 4 chambres, sde. Un garage et buanderie. Terrain clos et arboré de 2026m<sup>2</sup>. RÉF 12101/1131

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

Vous souhaitez vendre vite et bien ?

**Le notaire est le spécialiste immobilier qu'il vous faut !**

- Publication de votre annonce sur internet et dans la presse
- Expertise • Visites • Mandat de vente • Avant-contrat • Acte de vente

Plus d'informations sur [www.immonot.com](http://www.immonot.com)



# AEB

LOCATION • VENTE

*Le bon outil au bon moment*

## LOCATION • VENTE

MATÉRIEL BTP • PRO / PARTICULIERS / INDUSTRIE

0 820 200 232

Service 0,09 € / min  
\* prix appel

[www.aeb-branger.fr](http://www.aeb-branger.fr)

## POUR TOUS VOS TRAVAUX PENSEZ AEB !

JARDINAGE / ESPACES VERTS / ÉLECTROPORTATIFS  
MATÉRIELS ET CONSOMMABLES POUR LE BTP



**-15%**

**SUR UNE 1ÈRE  
LOCATION**

SUR PRÉSENTATION  
DE CE COUPON\*

**CONTACTEZ-NOUS PAR MAIL À [CONTACT@AEB-BRANGER.FR](mailto:CONTACT@AEB-BRANGER.FR)  
OU RETROUVEZ AEB DANS 18 AGENCES EN RÉGION CENTRE !**

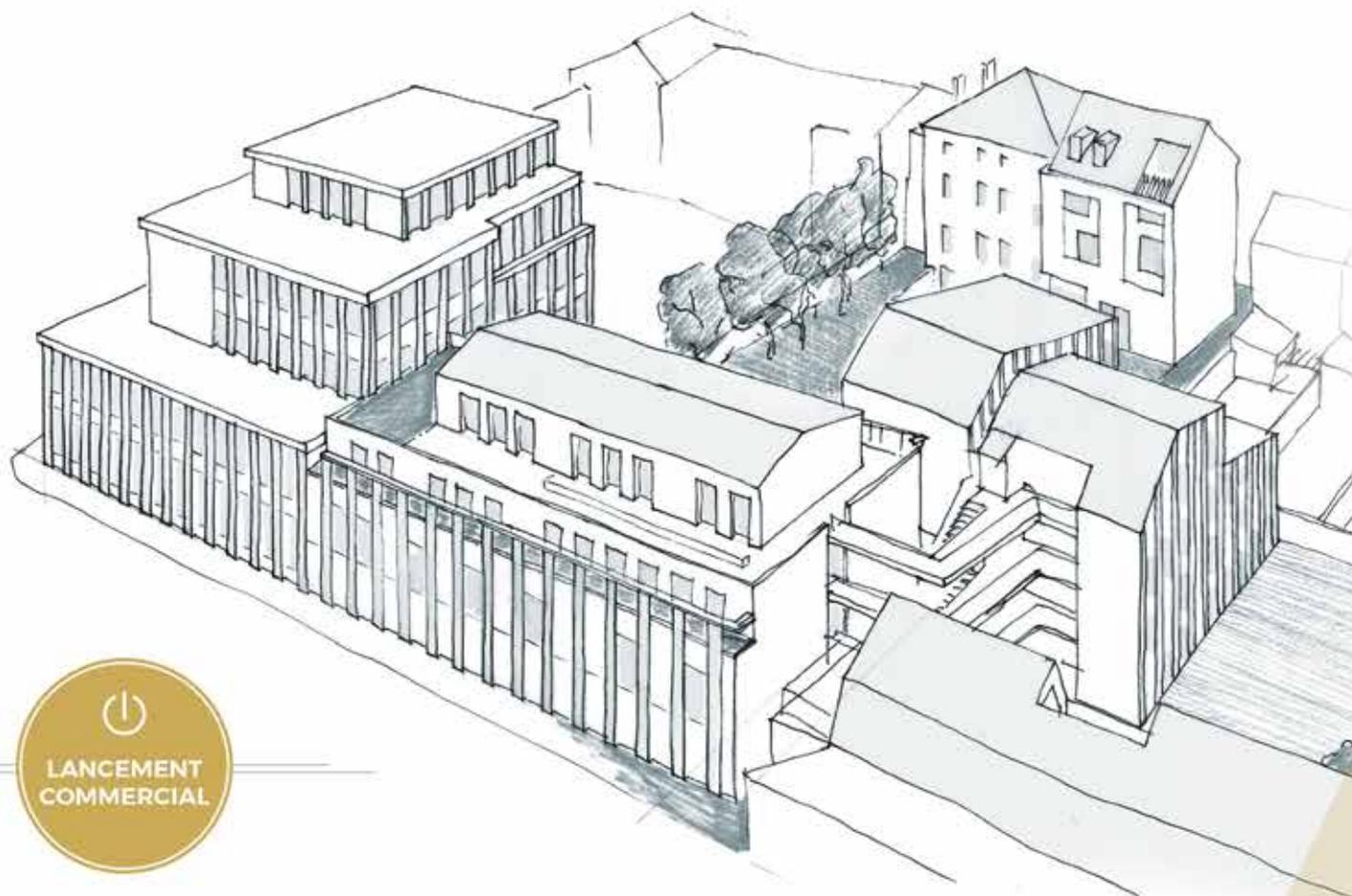
MONTHOU-SUR-CHER • AUXY • BLOIS • BOURGES • CHARTRES  
CHÂTEAURoux • GIEN • ORLÉANS • POITIERS • FLEURY-MÉROGIS  
ROMORANTIN • ST-AMAND • TOURS • VENDÔME • VIERZON

\*Offre non-cumulable, valable jusqu'au 31/12/2023 sur la base du tarif PU Grand Public 2023

Immonot  
Mai 2023



TOURS • CŒUR DES PRÉBENDES



LANCEMENT  
COMMERCIAL

# Perspective®

Votre logement neuf du T1 au T4

**Découvrez cette résidence exceptionnelle  
sur un emplacement premium**

Votre investissement en Pinel ou LMNP\* conforté grâce  
à nos solutions partenaires :

- ameublement
- cuisine
- financement
- gestion locative

\* Loueur de Meublé Non Professionnel

Contactez-nous !

[www.artprom.fr](http://www.artprom.fr)  
02 47 70 22 32  
[secretariat@artprom.fr](mailto:secretariat@artprom.fr)



A R T P R O M