

immonot

VAL DE LOIRE

N° 103 - Janvier 2024

Informations et annonces immobilières notariales



IMMOBILIER 2024

Les 4 points cardinaux pour ACHETER

L'ACTE AUTHENTIQUE À utiliser sans modération !

BIENS ATYPIQUES Pour vacanciers et investisseurs

Centre d'Orléans © bbsferrari

www.magazine-des-notaires.fr | Plus d'annonces sur immonot.com

immo not

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)

SARL BEAUPIED BUREAU NOTAIRES ASSOCIES

7 Rue de la Chesnaye
Tél. 02 47 45 76 76 - Fax 02 47 45 76 75
office.athee.37020@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.bruggerolle-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
notaires.blere@37019.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

SCP Hélène CHEVALIER et Pierre-Marie ANGLADA

Place de la Gare - BP 23
Tél. 02 47 93 01 24 - Fax 02 47 93 09 72
pierre-marie.anglada@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

FONDETTES (37230)

SCP Olivier MARTINI, Nicolas CHEVRON, Xavier BEAUJARD, Thibault MARTINI et Mathieu GUILMET

13 rue Le Corbusier
Tél. 02 47 42 00 84 - Fax 02 47 42 19 58
scp.martinietassociés@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

3 rue de l'Indrois
Tél. 02 47 59 50 05 - Fax 02 47 59 58 89
celine.groult-guignadeau@notaires.fr

L'ILE BOUCHARD (37220)

SCP Jocelyne MAUDUIT et Ludvine 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

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

MONTLOUIS SUR LOIRE (37270)

SELARL ARCA LOIRE NOTAIRES

9 quai de la gare - BP 12
Tél. 02 47 45 80 00 - Fax 02 47 50 89 31
etude.michaudetassociés@notaires.fr

MONTS (37260)

Me Morgane DUILLON

16 bis rue des Ormeaux
Tél. 02 47 28 51 15
m.duillon@37125.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

ROUZIERES DE TOURAINE (37360)

SELARL Marie-Sophie BROCAS-BEZAULT et Martin BEUZELIN

19 bis rue du 11 Novembre 1918
Tél. 02 47 56 66 86 - Fax 02 47 56 79 91
office.37037@notaires.fr

SAVIGNE SUR LATHAN (37340)

SARL TOURAINE LATHAN NOTAIRES

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

ST EPAIN (37800)

Me Valérie GEORGES

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

ST PATERNE RACAN (37370)

SELURL OFFICE DU RACAN, NOTAIRE NORD TOURAINE

16 bis rue Racan
Tél. 02 47 29 75 75 - Fax 02 47 29 75 76
officeduracan.37042@notaires.fr

TOURS (37000)

SELARL Franck DIGUET, Bénédicte LORSERY-DIGUET et Guillaume LEPRAT

7 boulevard Beranger - BP 81905
Tél. 02 47 31 40 40 - Fax 02 47 64 88 66
dldl@notaires.fr

SELARL Olivier HERBINIERE et Sylvie SOLANO-HERBINIERE

4 ter rue de Lucé - BP 51341
Tél. 02 47 05 71 28 - Fax 02 47 64 17 56
herbinier.solano@notaires.fr

SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS

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

VERNOU SUR BRENNE (37210)

Me Martine MOUNIER-VIVIER

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

LOIR-ET-CHER

BLOIS (41000)

SELARL Emmanuelle BRUNEL, David HALLIER et Cédric ASSELIN

1 rue de la Creusille
Tél. 02 54 55 37 70 - Fax 02 54 74 63 42
brunel.hallier.asselin@notaires.fr

SCP Bertrand MICHEL et Eve CHAMPION

12 place Jean Jaurès - BP 72
Tél. 02 54 56 27 27 - Fax 02 54 56 27 28
scp.michel.champion@notaires.fr

LE CONTROIS EN SOLOGNE (41700)

SELARL 1416 NOTAIRES

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

LES MONTILS (41120)

SCP Florence LESCURE-MOSSERON et Aurélien LACOUR

20 bis route de Blois - BP 1
Tél. 02 54 44 01 77 - Fax 02 54 44 14 98
florence.lescure.mosseron@notaires.fr

MER (41500)

SARL A.S. MER

10 Avenue du Maréchal Maunoury
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 - DUUVIER, 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)

SCP Luc BUCHETON et Jean-Henry DESAULTY

202 rue Emile Mengin - BP 20
Tél. 02 38 98 00 35 - Fax 02 38 98 45 57
office.45050@notaires.fr

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

Me Philippe BUCHER

23 avenue Dauphine
Tél. 02 38 62 73 39 - Fax 02 38 54 15 95
philippe.bucher@notaires.fr

TAVERS (45190)

SCP Benoît MALON et Linda CHERRIER-TOUCHAIN

5 avenue des Citeaux - - CS 20001
Tél. 02 38 44 67 20 - Fax 02 38 44 10 40
etude45091.beaagency@notaires.fr



Sommaire

FLASH INFO	4
LA TENDANCE DU MARCHÉ	5
DOSSIER	
Immobilier 2024 : 4 points cardinaux pour acheter	6
MON NOTAIRE M'A DIT	8
ENCHÈRES INTERACTIVES	10
PATRIMOINE	
Avantages fiscaux, l'immobilier privé de niche ?	12
BIENS ATYPIQUES	13
ARGENT	14
CHECK-LIST	15
VRAI/FAUX	16
BORNE DE RECHARGE	18
INTERVIEW CHRISTIAN ETCHEBEST	21

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Loir-et-Cher	22
Loiret	26
Indre-et-Loire	27

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 **19 février 2024**



édito



CADEAUX FAITS MAISON !

Les traditionnels cadeaux de fin d'année restent un moment privilégié pour témoigner de marques d'affection envers nos proches. Cependant, les idées font parfois défaut pour produire tout l'effet escompté !

Il faut sans doute aller chiner au rayon DIY - do it yourself - où il existe pas mal de suggestions de présents « faits main » en matière de décoration intérieure, de préparation culinaire, de soins pour le corps...

Mais saviez-vous qu'il existe également des astuces pour négocier un bien immobilier avec l'attention requise pour une belle transaction ?

Eh oui, les biens proposés à la vente par les notaires se démarquent tant par le soin apporté pour valoriser la qualité du produit que par la traçabilité au niveau de son cycle de vie.

Pour répondre aux attentes de chacun, les notaires s'inscrivent dans une démarche responsable. Le compromis de vente, rédigé au service du contrat, tient compte des intérêts du vendeur et de l'acheteur.

Sans oublier de favoriser une transaction équitable qui repose sur une juste valorisation. En effet, le notaire procède à une expertise immobilière qui se traduit par un prix de vente des plus fiables.

Avec pour préoccupation constante de conclure une opération durable. Elle s'appuie sur une prise en compte de tous les paramètres des diagnostics et autres critères d'ordre juridique. Autant de précautions qui assurent de bonnes conditions d'utilisation du bien dans le temps.

Enfin, le savoir-faire des notaires permet d'organiser des transactions immobilières modulables selon les aspirations de chacun. En réalisant, par exemple, une vente à terme qui permet un paiement échelonné dans le temps. En procédant à des enchères interactives avec 36 heures immo, où le principe d'offre en ligne donne l'opportunité de se positionner sur un bien légèrement décoté.

Voici quelques exemples qui montrent toute la volonté et la capacité du notaire à réaliser du sur-mesure au moment de vous offrir votre maison !

Bonnes fêtes de fin d'année !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef





BORNE DE RECHARGE À DOMICILE Une aide survoltée !

Gain de puissance pour le crédit d'impôt au taux de 75 % qui s'applique lors de l'installation d'une borne de recharge à domicile pilotable à distance.

En effet, le projet de loi de finances pour 2024 accorde une hausse du plafond de défiscalisation prévu pour cette installation. Ainsi, la borne de remboursement maximal va passer de 300 à 500 € par système de recharge installé.

Cet avantage fiscal se niche aussi bien dans la résidence principale que secondaire (une seule) et se destine aux propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit.

Précisons qu'un couple peut bénéficier deux fois du crédit d'impôt pour un même logement s'il y installe deux bornes.

Ce dispositif présente l'avantage de pouvoir recharger le véhicule aux heures creuses afin de soulager le réseau électrique lorsqu'il est le plus sollicité, de 18 à 21 heures.

Si des personnes viennent de signer un devis et verser un acompte pour faire installer du matériel non pilotable à distance, elles pourront bénéficier du crédit d'impôt plafonné à 300 €.

Source : Le Particulier 12/23



MEUBLÉS DE TOURISME

Fonte de l'avantage fiscal ?

Avec leur abattement de 71 % sur les revenus locatifs, les meublés de tourisme incitent bien des propriétaires à héberger des vacanciers...

Pour tenter d'endiguer la prolifération des locations courte durée, des parlemen-

taires proposent d'abaisser l'abattement fiscal.

Actuellement, les loueurs qui proposent un bien classé en zone tendue sur une plateforme type airbnb profitent d'un abattement forfaitaire de 71 % sur les loyers perçus, contre 50 % pour les meublés

classiques et 30 % pour les locations nues. La proposition de loi prévoit d'aligner ce taux à 40 % pour tous les types de logements, excepté les gîtes ruraux, les maisons d'hôtes et les biens dans les stations de ski. À suivre...

Source : <https://www.capital.fr/>



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

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

#ENCHÈRES 36h-immo.com

Votre plateforme pour vendre votre bien selon des enchères en ligne évolue.

Le site profite d'une nouvelle version avec des fonctionnalités inédites !



ASSURANCE EMPRUNTEUR

La loi Lemoine change tout !

Entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022 pour les prêts déjà en cours (et le 1^{er} juin 2022 pour les nouveaux contrats), la loi Lemoine a soufflé sa première bougie. Il est désormais possible de résilier à tout moment l'assurance décès-invalidité (ADI) associée à son crédit immobilier.

En autorisant la résiliation infra-annuelle – c'est-à-dire la résiliation possible n'importe quand dans l'année, pendant toute la durée du crédit, sans contrainte d'échéance ni de pénalités – cette loi signe une grande avancée en faveur des emprunteurs qui peuvent donc changer de contrat à tout moment.

MA PRIME ADAPT

Au service de la dépendance

À partir du 1^{er} janvier 2024, Ma Prime Adapt' va servir à financer de 50 à 70 % des travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement. Cette aide va s'adresser aux personnes de 60 à 69 ans sous conditions de dépendance, ou de 70 ans et plus ou handicapées. Quant au crédit d'impôt « travaux d'équipement » pour personne âgée ou handicapée, il se voit prolongé jusqu'en 2025.

Source : Le Particulier 12/23

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen
	4,22 % en novembre 4,12 % en septembre
15 ans	4,12 %
20 ans	4,26 %
25 ans	4,38 %

TAUX D'INTÉRÊT

sur un pla-taux

Avec des taux directeurs qui ne devraient pas augmenter, la BCE (Banque centrale européenne) participe à la stabilisation des taux de crédits immobiliers. Selon François Villeroy de Galhau, gouverneur de la Banque de France, tout plaide en faveur des emprunteurs, puisque le resserrement de la politique monétaire contribue à juguler l'inflation.

Au recul du nombre d'acheteurs s'ajoute une perte de valeur ! La pierre s'enlise au risque de ne plus sortir de terre pour offrir un toit aux primo accédants. Selon les notaires, cette nouvelle tendance du marché vient encore jeter un pavé dans la mare pour tous ceux qui envisagent d'acheter un bien prochainement. Vivement les beaux jours, et que la pierre retrouve de l'éclat...

L'immobilier

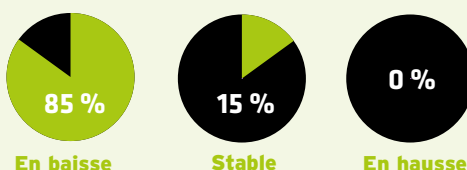
malheureux comme les pierres !

Prix

DE PEURS !

Cette contraction des volumes se répercute bien évidemment sur les prix et cela même dans les contrées touristiques. C'est ainsi que Erwan MAUGAIN observe : « une baisse importante du volume de transactions avec une baisse des prix autour de 10 % sur le secteur brestois ». Globalement, pour les logements, la proportion des négociateurs à prédire une baisse des prix s'élève en deux mois de 66 % à 86 %, les 14 % restants estimant que dans leur région les prix conserveront une certaine stabilité. Pour les terrains, cette proportion à la baisse s'élève de 58 % à 68 %. Quant aux prix des commerces, 82 % contre 70 % fin août confirment cette tendance.

Prévisions sur l'évolution des prix dans les 2 mois à venir.



Quel budget pour acheter ?

Prix médian des biens proposés à la vente sur le site immonot*



POUR UNE MAISON
190 000 €

Enregistre de septembre à octobre 2023 une évolution de :

↘ - 0,36 %



POUR UN APPARTEMENT
2 666 €/m²

Voit son prix se stabiliser de septembre à octobre 2023.

➔ **Tendance stable**

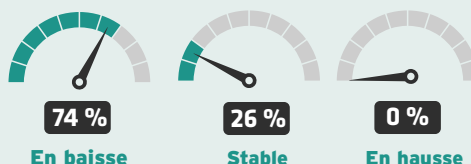
*Source : Indicateur immonot au 22/11/23

BLUES

De l'activité

À la grande table du logement, rien ne va plus. Les joueurs, dirigeants et financiers, semblent avoir perdu la donne. Or, pour Véronique BÉDAGUE, PDG de Nexity, « La crise, violente, était écrite ». Déplorant l'indifférence de l'exécutif, elle rappelle qu'il y a 2 000 enfants à la rue en France. Très endetté, l'État puise dans les ressources que lui procure l'immobilier au lieu d'améliorer le sort de ceux qui souhaitent disposer d'un logement. Les résultats décevants de cette enquête révèlent que 86 % des négociateurs observent une perte d'activité contre 50 % à la fin des vacances. Pour la fin de l'année, 3/4 d'entre eux (74 %) estiment que cette tendance se poursuivra...

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois



Conseil des notaires

PRIORITÉ À LA VENTE

Plus d'hésitations, les prix ne pouvant plus remonter dans un proche avenir, il faut d'abord vendre avant d'acheter un logement. Et cela quelle que soit la région. C'est ce que pensent maintenant 89 % des études interrogées, 11 % réservant encore leur diagnostic. Mais ce qui est très nouveau, et cela depuis 25 ans que cette enquête existe, aucun des notaires interrogés ne voit une remontée des prix dans les mois qui viennent.

Côté terrains, les avis sont plus partagés puisque si 56 % des opinions recueillies privilégient la vente, 29 % conseillent d'attendre et 15 % demeurent encore optimistes. Pour un promoteur, acheter un terrain à bâtir maintenant peut encore sembler une opportunité si l'objectif est la livraison d'un produit fini au moment de la reprise. Ce qui suppose aussi que cette dernière ne tarde pas trop et qu'il ait le financement de l'opération.

VENDRE OU ACHETER ?



89 % sont en faveur de la vente...



11 % réservent encore leur diagnostic...



0 % sont partisans de l'achat en priorité.

Immobilier 2024

4 points cardinaux pour acheter



En 2024, votre notaire vous donne la bonne trajectoire pour acheter un bien. Sa boussole vous indique les quatre critères à bien explorer sur le marché immobilier. Crédits, produits, prix et compromis constituent les bonnes orientations pour réussir votre acquisition.

par Christophe Raffailac

INSPECTION DE TRAVAUX ?

Les travaux de moins de 10 ans réalisés dans une construction (réalisation d'extension, remplacement de toiture, suppression de mur porteur...) donnent lieu à une assurance décennale s'ils ont été effectués par une entreprise.

Dans le cas où le vendeur s'est substitué aux professionnels, ce dernier garantit son travail durant 10 ans vis-à-vis du nouveau propriétaire.

Un examen vigilant s'impose donc au moment d'acheter. Ainsi, les diagnostics fournis par le vendeur méritent d'être scrutés attentivement. Un appel téléphonique auprès du technicien peut s'avérer utile.

Si les acquéreurs se montrent un peu frileux pour s'aventurer sur le terrain immobilier, les choses pourraient bien changer en 2024.

De nouveaux paradigmes autorisent d'envisager une acquisition sans risquer une éviction du marché. Combien d'acheteurs se sont heurtés à des refus de prêts et se sont retrouvés déboussolés ! Que dire des vendeurs qui exigeaient des prix de vente déconnectés de la réalité ! Cependant, les conditions semblent réunies pour mener à bien son projet, en s'entourant de précautions. Elles reposent sur l'anticipation et la préparation. Cela permet de se donner du temps pour rencontrer différents acteurs, banquiers, courtiers, professionnels de l'immobilier, artisans et les notaires.

1^{er} REPÈRE : CRÉDITS à comparer

En utilisant la boussole de votre notaire, celle-ci vous indique le cap à suivre et vous mène chez votre banquier. En effet, cette étape sert à déterminer le budget que vous pouvez consacrer à votre projet.

Les bonnes orientations 2024...

L'horizon du crédit s'éclaircit avec des taux d'intérêt qui semblent dégonfler...

■ **Le prêt à taux zéro bonifié.** Dans sa configuration 2024, la part du prix d'achat du logement pouvant être financée par un PTZ peut atteindre 50 % pour les emprunteurs les plus modestes, contre 40 % auparavant. Précisons qu'il se recentre sur les acquisitions de logements neufs collectifs en zone dite « tendue », où il est difficile de se loger, ou d'un logement ancien avec travaux en zone « détendue ».

■ **Les taux immobiliers stabilisés.** 2024 se veut annonciateur des conditions plus clémentes pour les emprunteurs. Le ralentissement de la hausse commence à se ressentir... En effet, trois courants porteurs vont profiter aux acheteurs, avec des conditions de refinancement stabilisées pour les banques, davantage de concurrence entre établissements bancaires et l'atteinte d'objectifs en volume de crédits au sein de chaque enseigne.

■ **Le prêt familial in fine.** Ce prêt peut aisément ensoleiller le quotidien des emprunteurs. Accordé par un membre de la famille, comme les parents, à un autre, par exemple un enfant, le capital emprunté est remboursé en une seule fois à l'échéance du prêt.

■ **Les droits à prêt toujours avantageux.** Conditions favorables pour les détenteurs de CEL (Compte épargne logement) ou PEL (Plan épargne logement) car leurs efforts d'épargne pourront être récompensés à plusieurs titres. CEL et PEL donnent lieu à l'obtention d'un prêt à un taux d'intérêt de respectivement 2 % et 2,2 %.

2^e REPÈRE : PRODUITS

à sélectionner

Vous voilà dans le prolongement du plan de financement qui permet de déterminer son budget.

La boussole du notaire vous met sur la bonne piste pour partir en quête du bien immobilier. Quelques conseils de bonne conduite tournent autour de...

■ **L'emplacement privilégié.** Il s'agit du critère de choix numéro 1 qui participe largement à constituer la valeur du bien. Il faut s'intéresser à la présence de services - écoles, commerces - et l'existence de réseaux de transport à proximité, en plus de paramètres environnementaux à prendre en compte.

■ **Performances énergétiques approuvées.** Voilà une donnée importante qui agit fortement sur le choix du bien. En effet, les maisons qui affichent une mauvaise classe énergie méritent un maximum d'attention. Une étiquette « F » ou « G » au niveau du DPE correspond à une consommation excessive d'énergie pour chauffer le logement notamment, ou de fortes émissions de gaz à effet de serre en raison de la chaudière. À surveiller !

■ **L'entretien régulièrement effectué.** Cette sorte « d'état des lieux » de la santé du bien pourra vous être décrite par le notaire qui se charge de la vente. Il concerne surtout l'absence de fissures importantes aux murs et l'entretien régulier de la toiture. Sans oublier le bon fonctionnement de l'installation de plomberie et chauffage. Quant aux installations gaz, électricité et dispositif d'assainissement, ils font l'objet d'un diagnostic au moment de la transaction pour s'assurer de leur efficacité.

3^e REPÈRE :

PRIX à négocier

Au moment de poser votre boussole, surveillez bien le niveau de prix exigé pour le bien convoité. Le marché connaît actuellement un trou d'air qui ouvre la porte à la négociation. Le moment semble tout indiqué pour s'informer, comparer, proposer...

■ **Prix moyen constaté.** Enclenchée depuis plusieurs mois, la baisse du nombre de transactions traduit la difficulté des ménages à acheter. La hausse des taux d'intérêt augmente le coût total du projet. Le seul levier pour juguler cette inflation consiste à jouer sur le prix.

« LE RÉÉQUILIBRAGE DES PRIX QUI S'OPÈRE PERMET DE COMPENSER LA HAUSSE DES TAUX DE CRÉDIT »

SELON UNE CLERC NÉGOCIATRICE DE GIRONDE

BONNE MESURE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements consommant plus de 450 kWh/m² par an en énergie finale ne sont plus autorisés à la location. À l'échelle du DPE (Diagnostic de performance énergétique), à fournir au locataire, ce seuil maximal correspond aux logements les plus énergivores de la classe G, dits G+.

DÉCOUVREZ WWW.36H-IMMO.COM

La plateforme dédiée www.36h-immo.com donne l'opportunité d'acheter selon des enchères en ligne durant une période de 36 heures. Les biens légèrement décotés, d'environ 15 %, se retrouvent ainsi à un prix de départ très attractif. S'ensuit une première offre possible où chaque candidat acquéreur ajoute le montant du pas d'offre pour se positionner, en rajoutant un montant moyen de 2 000 €. La vente s'effectue depuis la plateforme www.36h-immo.com jusqu'au terme de la période de réception des offres. L'acquéreur le mieux offrant en termes de prix ou le plus rassurant par rapport à l'accord de crédit remporte la vente.

■ **Rendez-vous sur www.36h-immo.com ou appelez au 05 55 73 80 02**

Si les vendeurs n'acceptent pas de revoir leurs prétentions à la baisse, leur maison ou appartement va rester en vente...

■ **Valeur estimée.** Elle résulte des expertises immobilières réalisées par les notaires. Ce dernier utilise la méthode d'expertise par comparaison. Elle consiste à attribuer aux différents types de biens un prix au m², obtenu par comparaison avec des transactions effectuées sur un même marché immobilier.

■ **Offre de prix calculée.** Également appelée offre d'achat ou promesse unilatérale d'achat, ce document engage uniquement l'acheteur, mais pas le vendeur. S'il accepte l'offre au prix proposé, la vente est réputée conclue et un avant-contrat peut alors être signé.

4^e REPÈRE : COMPROMIS à sécuriser

Découvrons la dernière direction donnée par notre boussole. Elle vise à parvenir au meilleur accord tant au plan économique que juridique, avec :

■ **Un accord acté.** Avec le compromis de vente, vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun. Juridiquement, le compromis vaut donc vente.

■ **Dépôt de garantie versé.** L'acheteur verse une somme comprise entre 5 % et 10 % du prix de vente, qui s'imputera sur le total lors de la signature de l'acte.

■ **Délai de réflexion respecté.** L'avant-contrat accorde à l'acquéreur un délai de dix jours (incompressible) pour revenir sur son engagement si nécessaire (par lettre recommandée avec avis de réception).

BON À SAVOIR

Retrouvez l'ensemble des biens proposés à la vente par les notaires sur le site www.immonot.com



L'acte authentique mérite d'être connu et reconnu ! Valeur sûre du notariat, à l'heure où tout va toujours plus vite, signez des actes chez votre notaire pour un conseil approprié et une sécurité juridique inégalée.

L'ACTE AUTHENTIQUE

À utiliser sans modération

+ d'infos

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



1

QU'EST-CE QU'UN ACTE AUTHENTIQUE ?

En droit, le mot « acte » signifie à la fois l'accord de volontés (l'acte juridique) et son support matériel qui est l'écrit. Ainsi, les actes authentiques sont des écrits dont le contenu est attesté par un officier public ministériel : le notaire. Ils constituent un outil de preuve par excellence. Pour qu'un acte soit authentique, il doit être reçu par un notaire ayant la compétence pour instrumenter (recevoir les actes), et ce, dans le respect :

- . de la loi,
- . des règles de déontologie notariale,
- . et dans les règles édictées concernant son fond et sa forme.

La mission principale de votre notaire est donc de conférer l'authenticité aux actes et contrats qu'il reçoit. Les actes sont revêtus de son sceau, qui lui a été confié par l'État. C'est pour cette raison que l'État lui délègue en sa qualité d'officier public une partie de la puissance publique. Lors de la signature d'un acte, la présence des parties et du notaire est obligatoire ou quand c'est possible, les parties peuvent être représentées par une procuration. Le notaire vérifie à cette occasion l'identité et la capacité des parties. Il les éclaire, par son conseil, sur la portée de leur engagement. Il s'engage donc sur le contenu de l'acte. En apposant sa signature, il lui confère le caractère d'authenticité qui découle de sa qualité d'officier public ministériel.

2

QUEL EST L'INTÉRÊT DE SIGNER UN ACTE NOTARIÉ PLUTÔT QUE SOUS-SEING PRIVÉ ?

L'acte authentique s'oppose à l'acte sous-seing privé car il est le seul à bénéficier de la date certaine, la force probante et la force exécutoire. Ce sont des caractéristiques qui lui sont propres.

La date certaine : La date à laquelle les parties et le notaire ont signé l'acte est certaine. Ni les parties, ni

les tiers ne peuvent la contester. Elle fait foi par elle-même. Un acte sous-seing privé n'a date certaine qu'à partir du moment où il est enregistré aux impôts.

La force probante : cela signifie que l'acte authentique est le procédé le plus fiable en matière de preuve. Tous les éléments qui sont consignés dans l'acte ont été constatés et vérifiés par le notaire. Ils sont incontestables sauf à engager une procédure « d'inscription de faux ». On parlerait alors de « faux en écriture », ce qui est lourd de conséquences ! L'acte sous-seing privé peut quant à lui être contesté plus facilement.

La force exécutoire : l'acte authentique a la même force qu'une décision de justice. Ainsi, un jugement n'est pas nécessaire pour condamner un débiteur récalcitrant ou un locataire mauvais payeur.

3

EST-CE TOUJOURS UNE OBLIGATION DE FAIRE UN ACTE AUTHENTIQUE ?

Pour formaliser un accord ou un engagement de manière incontestable, la signature devant un notaire est primordiale. Parfois cependant, même quand ce n'est pas une obligation, il y a un intérêt à recourir à l'acte notarié.

Ainsi, l'acte notarié est rendu obligatoire par la loi dans certains cas, pour la validité de l'acte ou pour permettre sa publication au fichier immobilier. Quand cette forme est exigée par la loi, on parle d'acte solennel (contrat de mariage, donation...). À défaut du respect de cette forme, la sanction tombe : la nullité de l'acte. La forme authentique est parfois exigée pour les besoins de la publicité foncière et donc pour rendre l'acte opposable aux tiers. Il s'agit par exemple des actes impliquant un changement de propriété, tels que la vente d'un bien immobilier ou la création d'une servitude.

Le recours à l'acte notarié peut également résulter de la volonté des parties. Elles ont le choix entre faire un acte sous-seing privé ou un acte authentique. Volontairement, elles choisissent la forme authentique pour bénéficier de la triple sécurité juridique (date certaine, force probante et exécutoire) et du conseil avisé de leur notaire.

NOUVELLE LOI ANTI-SQUAT

Des propriétaires mieux protégés



La nouvelle loi anti-squat du 27 juillet 2023 représente un tournant majeur dans la protection des droits des propriétaires immobiliers. Cette législation vise à décourager l'occupation illicite des logements et à simplifier le processus d'expulsion des squatteurs.

par Christophe Raffailac

à savoir

En cas de résidence principale ou secondaire squattée, il faut engager des démarches pour obtenir une expulsion ou évacuation forcée.

locaux squattés

Désormais, celui qui pénètre dans un local à usage d'habitation, commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte encourt 2 ans de prison et 30 000 € d'amende, au titre du délit d'occupation frauduleuse (article 315-1 du Code pénal).

CONTEXTE DE LA LOI

Face à une augmentation des cas de squatting, où des individus s'installent sans autorisation dans des propriétés privées, les propriétaires se sont souvent retrouvés démunis, confrontés à un processus d'expulsion long et complexe. La Loi n° 2023-668 apporte des changements substantiels pour contrer ce phénomène.

LES DISPOSITIONS DE LA LOI

- **Résiliation de bail** : tout bail d'habitation à titre de résidence principale doit prévoir une clause résolutoire. Elle permet au bailleur de mettre un terme au contrat automatiquement en cas d'impayés de loyers, de charges ou versement de dépôt de garantie.
- **Nouveau délai** : le juge peut raccourcir voire de supprimer le délai d'expulsion de deux mois lorsque la procédure de relogement n'a pas abouti à cause du locataire.
- **Nouvelles sanctions** : si les locataires en situation d'impayés se maintiennent dans les lieux malgré une décision d'expulsion définitive et exécutoire, ils peuvent être condamnés à 7 500 € d'amende (art. 315-2 du Code pénal).

Ensuite, le délit de violation de domicile est aggravé. Les peines encourues sont nettement alourdies, passant de 1 à 3 ans d'emprisonnement et de 15 000 € à 45 000 € d'amende (art. 226-4 du Code pénal).

RÔLE DU NOTAIRE

Les notaires jouent un rôle crucial dans l'application de cette loi. Ils offrent un soutien juridique essentiel dans la rédaction des documents nécessaires pour les procédures d'expulsion.

CAS CONCRETS OÙ LA LOI PROTÈGE LES PROPRIÉTAIRES

■ **Résidences secondaires** : Jean Dupont, propriétaire d'une résidence secondaire en Bretagne, découvre que son logement a été occupé pendant son absence. Grâce à la nouvelle loi, il peut initier une procédure d'expulsion rapide, minimisant les dommages et récupérant son bien plus efficacement.

■ **Investissements locatifs** : Marie Lemoine, qui a investi dans un appartement à Lyon pour le louer, se retrouve avec des squatteurs refusant de partir malgré un contrat de location expiré. La loi lui permet d'obtenir une décision de justice plus rapidement pour les expulser.

EN RÉSUMÉ...

En renforçant les sanctions et en simplifiant les procédures d'expulsion, cette loi offre une réponse plus efficace et dissuasive aux occupations illégales, contribuant ainsi à la sécurité juridique dans le secteur immobilier.

nouveau !

Cette loi vise à mieux protéger les logements contre l'occupation illicite. Elle prévoit des mesures plus répressives envers les squatteurs mais aussi à l'égard des locataires en situation d'impayés.



Enchères 36 heures immo

Le bon casting pour vendre !

ÉTAPES POUR VENDRE



1. Je consulte mon notaire
et son négociateur pour étudier
la stratégie de mise en vente.

2. Je valide le prix
de la 1^{re} offre possible, prix minimum au
début des enchères et signe un mandat
exclusif.

**3. Je mets à disposition
mon logement**
pour la visite groupée.

4. Je choisis l'acheteur
en fonction du prix atteint et de son
plan de financement à la fin de la vente.

www.36h-immo.com

36 heures immo débarque sur tous les écrans avec une vente immobilière sur fond d'enchères en ligne. Un scénario où l'acheteur qui propose le juste prix finit toujours par l'emporter, à la plus grande satisfaction du vendeur !

par Christophe Raffailac



Casting exceptionnel pour 36 heures immo qui réunit des acteurs de choix au service d'une transaction immobilière. Dans le rôle principal, le notaire va nous faire vivre une vente passionnante aux côtés de nombreux acheteurs convaincants. Ponctué par des enchères en ligne, cette transaction va trouver son dénouement lorsque la fin du chrono de 36 heures va retentir... Il nous permet de découvrir le nom du nouveau propriétaire. Pour le plus grand bonheur du vendeur qui assiste à cette histoire pleine de rebondissements, avec à la clé un prix de vente conséquent grâce à « 36 heures immo » !

VÉRITÉ 1 : DE L'EFFICIENCE

Pour ce scénario immobilier, place à l'action pour que la vérité sur le prix du bien à vendre surgisse de façon éclatante. Le notaire qui se charge de la transaction va droit au but et propose une stratégie efficace à son client vendeur. Elle repose sur une évaluation du produit concerné qui devient le théâtre de l'action.

Fort de ses compétences en immobilier et de sa connaissance du marché, le notaire réalise une expertise afin de proposer une première offre possible des plus attractives. Pour capter l'attention des acheteurs, elle se situe environ 15 % en dessous de la valeur de marché.

De quoi séduire un maximum de participants qui vont se donner la réplique au fil des enchères en ligne.

■ Action : une évaluation immobilière.

VÉRITÉ 2 : DE LA TRANSPARENCE

L'acte 1 peut être lancé avec la signature du mandat exclusif de courte durée par le vendeur. Établi pour une période de 8 semaines, il donne toute latitude au notaire pour organiser le plan de communication annonçant la vente « 36 heures immo ». Très vite, les protagonistes entrent en scène et se retrouvent pour une visite groupée du bien. Le notaire en profite pour présenter le produit et indiquer les conditions pour participer à la vente en ligne. À charge pour les acheteurs potentiels de présenter une simulation bancaire ou plan de financement qui prouve leur capacité à devenir propriétaire. Une fois leur dossier constitué, ils accèdent à la plateforme www.36h-immo.com pour participer aux offres en ligne le jour J.

■ Action : une appréciation financière.

VÉRITÉ 3 : DES PERFORMANCES

Nous voilà plongés au cœur d'une scène trépidante avec ce 2^e acte qui réserve plein de rebondissements. Une fois le compte à rebours déclenché, les acheteurs disposent de 36 heures pour se positionner. Chaque nouveau clic se traduit par une nouvelle offre de prix augmentée du pas d'enchères. Les propositions s'enchaînent au fil des heures en redoublant d'intensité dans les dernières minutes. Elles montrent la détermination des participants à remporter la vente. Toute cette émulation résulte de l'attractivité du produit et du vif intérêt des personnes réunies.

De son côté, le vendeur assiste ébahi à cette vente en ligne où il va devoir entrer en scène à la fin des offres. En effet, il désigne le vainqueur selon le meilleur prix proposé ou la qualité du plan de financement présenté. « 36 heures immo » réserve en effet de beaux rebondissements jusqu'à ce que le nom de l'acquéreur soit prononcé !

■ Action : une négociation aux enchères.

VÉRITÉ 4 : DES COMPÉTENCES

Toutes les conditions semblent réunies pour que le dernier acte puisse se signer. Le notaire peut en effet rédiger le compromis de vente.

Cet avant-contrat décrit les caractéristiques de la transaction dans l'intérêt du vendeur et de l'acquéreur. Naturellement, le notaire rassemble tous les documents au plan juridique, urbanistique et technique. Autant de pièces qui concernent le titre de propriété, le droit à construire, les diagnostics immobiliers... Ce projet sert de socle pour la rédaction de l'acte définitif qui viendra officialiser la cession de l'immeuble.

■ Action : une transaction chez le notaire.

Interview

Gilles EBERHARDT

Clerc négociateur

Étude de Maître SANCHEZ-EBERHARDT
à ORLÉANS (45)

EN QUOI 36 HEURES IMMO PERMET DE FIXER LE JUSTE PRIX ?

Gilles EBERHARDT : La vente 36 heures immo repose sur une nouvelle dynamique de marché. En effet, l'interaction rapide entre acheteurs et vendeurs - via les offres en ligne - conduit à une fixation de prix réaliste. En commençant avec un prix de départ attractif, inférieur au marché, nous stimulons l'intérêt des acheteurs potentiels. Cela participe à créer les conditions où le budget proposé pour le bien commercialisé reflète fidèlement la valeur du marché au jour J.

POURQUOI 36 HEURES IMMO DÉBLOQUE DES TRANSACTIONS ?

Gilles EBERHARDT : Dans un marché fluctuant, notamment en baisse, il est souvent complexe pour les vendeurs de déterminer leur prix de vente. 36 heures immo rebat les cartes de la transaction en se positionnant délibérément en dessous du marché. Cette stratégie génère un intérêt accru et des offres plus nombreuses. Il en résulte une approche dynamisante dans le contexte immobilier actuel, qui aide à surmonter bien des hésitations chez les acheteurs. 36 heures immo facilite ainsi la réalisation de transactions qui autrement pourraient s'éterniser...

QU'EST-CE QUI PARTICIPE À MOTIVER LES ACHETEURS ?

Gilles EBERHARDT : Les acheteurs sont attirés par deux facteurs principaux : le bien lui-même et le prix proposé. Avec un prix d'appel compétitif, de nombreuses personnes souhaitent effectuer une visite du bien. Lors de cette découverte, si le bien suscite un coup de cœur, cela déclenche l'envie de faire une offre. Tout cela participe à créer une dynamique où le bien est convoité, non seulement pour son prix, mais aussi sur ses qualités intrinsèques.

POURQUOI LES DÉLAIS PEUVENT-ILS ÊTRE RÉDUITS ?

Gilles EBERHARDT : Le processus 36 heures immo est conçu pour être rapide et efficace. Dès la mise en publicité du bien, nous fixons un calendrier serré pour les visites et les offres, souvent dans un délai de 45 jours. Cela contraste fortement avec les méthodes traditionnelles où le délai de vente peut s'étendre sur une période deux fois plus longue. Cette réduction des délais résulte de l'intérêt suscité par le prix attractif et par la facilité de participer aux offres en ligne.

QUELLE VENTE 36 HEURES IMMO VOUS A VRAIMENT ENTHOUSIASMÉ ?

Gilles EBERHARDT : Une vente qui me vient à l'esprit concerne une transaction où nous avons significativement dépassé le prix minimum net souhaité par le vendeur, ce qui correspond au « prix de réserve ». Ce succès a démontré l'efficacité de notre conseil en matière d'évaluation. Cela témoigne de la capacité de la plateforme à générer une véritable compétition entre acheteurs, tout en aboutissant à un résultat satisfaisant pour le vendeur.

POUR QUELLES RAISONS CONSEILLEZ-VOUS LA PLATEFORME 36 HEURES IMMO ?

Gilles EBERHARDT : Je recommande 36 heures immo pour plusieurs raisons. Premièrement, la rapidité avec laquelle la plateforme permet d'atteindre le vrai prix du marché. Deuxièmement, cette solution procure aux vendeurs une transparence et une facilité d'accès aux offres sans précédent. Enfin, la mise à disposition des documents en ligne et la facilité d'utilisation de la plateforme simplifient considérablement le processus pour toutes les parties concernées.

Propos recueillis le 30/11/23

Contact utile !

Pour négocier votre bien avec la plateforme d'enchères interactives www.36h-immo.com consultez votre notaire ou un conseiller 36 heures immo au 05 55 73 80 02.

AVANTAGES FISCAUX

L'immobilier privé de niche ?



Les investisseurs profitent de beaux abris pour être épargnés par les avalanches d'impôts. Cependant, 2024 risque de les priver de quelques niches fiscales... Voici un état des lieux « avant/après » qui permet de repérer l'état des refuges immobiliers.

par Christophe Raffailac

à savoir

L'évolution de la fiscalité sur l'immobilier locatif s'appliquerait dès l'impôt dû au titre de 2023.

projet...

On peut s'attendre à l'avenir à un alignement du régime des abattements forfaitaires sur les revenus tirés de la location d'un bien immobilier. Le ministre du Logement a suggéré un taux de 40 % applicable à la fois aux locations touristiques et meublées de longue durée.

STATUT LMNP ? L'activité de loueur en meublé non professionnel (LMNP) s'applique lorsque ces conditions sont remplies :

- recettes annuelles de l'activité par l'ensemble des membres du foyer inférieures à 23 000 € ;
- recettes inférieures aux revenus du foyer fiscal.

FISCALITÉ STATUT LMNP

IMPOSITION / REVENUS	RÉGIME RÉEL	RÉGIME MICRO-BIC
PLAFOND DE REVENU	188 700 €	188 700 €
FISCALITÉ	DÉDUCTION DES FRAIS ET CHARGES	ABATTEMENT DE 50 %

Qu'il s'agisse des abattements de revenus liés au statut de LMNP (loueur en meublé non professionnel) ou de la réduction d'impôt associée au dispositif Pinel, les avantages tendent à fondre comme neige au soleil en 2024. Sachant que 2025 se veut d'ores et déjà annonciatrice d'un raz de marée qui devrait emporter sur son passage les loi Pinel et Denormandie. Rappelons qu'elles constituent des incitations majeures en direction des particuliers qui veulent acheter ou rénover un bien destiné à être loué. Découvrons comment le paysage de la défiscalisation pourrait être remodelé...

DÉFISCALISATION 2023

Chambres d'hôtes et Airbnb

■ **AVANT.** La location d'une chambre d'hôtes, qui comprend la nuitée avec la fourniture de linge de maison et service du petit-déjeuner, permet de déclarer seulement 29 % du chiffre d'affaires.

Meublé de tourisme classé

■ **AVANT.** Avec le régime Micro-BIC, les loueurs de meublé de tourisme classé bénéficient d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 % sur leurs revenus locatifs, avec un seuil de chiffre d'affaires de 188 700 € par an.

Dispositif Pinel

■ **AVANT.** Le Pinel permet d'acheter un bien locatif et de profiter d'une réduction d'impôt de 10 % du prix d'achat pour une durée de location de 6 ans, de 15 % sur 9 ans et de 17,5 % sur 12 ans.

Terrain constructible

■ **AVANT.** Depuis le 1^{er} janvier 2018, un abattement fiscal exceptionnel, au taux de 70 %, s'applique lors de la vente d'un terrain constructible situé dans les zones A et zone A bis. Pour bénéficier d'un abattement fiscal exceptionnel au taux de 70%

ÉVOLUTION FISCALITÉ 2024

■ **APRÈS.** Les contribuables relevant de cette activité au régime micro-BIC se verraient taxés sur 50 % de leurs revenus bruts, qu'ils louent ce meublé à usage de résidence principale (location de longue durée) ou à usage touristique (location de courte durée).

■ **APRÈS.** Le seuil de chiffre d'affaires serait ramené à 77 700 € et l'abattement abaissé à 50 %. Cependant, dans les territoires connaissant un déséquilibre entre l'offre et la demande, la défiscalisation resterait à 71 % avec un seuil de chiffres d'affaires ramené à 50 000 €.

■ **APRÈS.** le Pinel va subir un nouveau rabotage avec des avantages ramenés à 9 %, 12 % et 14 % de 6 à 12 ans de location. Le Pinel Plus autorise une réduction de 21 % à condition de louer 12 ans, voire 18 % sur 9 ans et 12 % pendant 6 ans.

■ **APRÈS.** Les terrains cédés en zones tendues et destinés à accueillir des bâtiments collectifs donneraient lieu à abattement sur la plus-value variant de 60 % à 85 %, selon certains critères.

RECHERCHE BIENS ATYPIQUES

pour vacanciers et investisseurs



Garder son esprit d'enfant tout en réalisant un investissement intéressant. Voilà qui a de quoi séduire ! Cabane dans les arbres, bulle, ancienne gare ou yourte... il y a forcément un bien atypique fait pour vous.

par Stéphanie Swiklinski

LES LOGEMENTS ATYPIQUES FONT LA DIFFÉRENCE

De plus en plus de vacanciers recherchent des locations où ils peuvent vivre des expériences uniques. Ces endroits pas comme les autres comportent des éléments de charme qui ajoutent une touche spéciale aux moments de détente et d'évasion. Aussi, les cabanes en forêt, les caravanes, les bulles transparentes où l'on voit les étoiles, les ateliers artistiques aménagés, les petits bateaux sur un étang... sont autant de possibilités pour investir ou passer un week-end. Ces biens doivent avant tout être insolites.

Certains sont aériens, d'autres subaquatiques, souterrains ou sous-marins. Ces habitations sont généralement conçues par des architectes et des designers qui utilisent des matériaux spéciaux. Ces derniers sont le bois, le métal, le plastique ou le verre. Elles peuvent être entièrement personnalisées ; c'est ce qui fait leur attrait et nous change de notre maison. Leur petit plus ? De nombreux biens atypiques sont construits en utilisant des matériaux durables et respectueux de l'environnement. Et ça, c'est bien pour la planète ! L'aménagement intérieur est

soit spartiate et soucieux de l'écologie avec des toilettes sèches, douche solaire ou à l'inverse, on va miser sur le côté luxueux avec un jacuzzi sur la terrasse de votre cabane perchée et des prestations quasi hôtelières.

DIVERSIFIER SES INVESTISSEMENTS AVEC LES LOGEMENTS ATYPIQUES

Les biens atypiques offrent une opportunité de diversification par rapport aux investissements immobiliers traditionnels. N'étant pas directement corrélés aux marchés immobiliers classiques, ils sont moins « risqués ».

En effet, ils représentent un bon rapport qualité-prix, contrairement à d'autres propriétés, car ils sont moins chers à l'achat puisque souvent mobiles. Vous pouvez par exemple acheter facilement et à un prix intéressant une ou deux yourtes pour les louer. Leur prix sera vite rentabilisé. De plus, vous pouvez modifier votre habitat atypique pour le rendre plus attrayant voire unique. Ce qui compte c'est qu'il soit insolite et dans un environnement sympa ! Cerise sur la « yourte », vous pourrez certainement revendre ce bien à un bon prix. Selon une étude d'horiz. co, investir dans ce type d'hébergement permet d'obtenir un rendement de 15 à 20 %.

En effet, la demande devrait augmenter et les prix croître en conséquence dans les années à venir. Le taux d'occupation de ce type d'hébergement est de 75 %. Les Français partent en effet de moins en moins loin pour leurs vacances, sur des périodes plus courtes et plus fréquentes (week-end prolongé par exemple). ■

Un emplacement de choix

Pour être sûr de faire le bon investissement, vous devez choisir un emplacement approprié dans une zone touristique populaire.

Halte à la taxe !

Les caravanes, tentes, tipis ou yourtes sans fondations sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Mais vous n'échapperez pas à la taxe d'aménagement, surnommée « taxe abri de jardin ».

HLL

Tipis, roulottes, yourtes ou encore cabanes dans les arbres sont considérés comme des habitations légères de loisirs (HLL). Ces constructions démontables ou transportables sont destinées à une occupation temporaire à usage de loisirs.

Des prêts entre proches...

Sans reproches



Le prêt d'argent entre membres de la même famille ou entre amis se pratique couramment. Assez souvent pour que l'on néglige toutes formalités. Au risque de ne pas être remboursé, s'ajoute celui de mettre à mal une amitié de longue date... Trois précautions essentielles doivent être prises pour éviter les complications.

par Marie-Christine Ménoire

5 000 €

Somme à partir de laquelle le prêt entre particuliers, famille ou amis, doit être déclaré aux services des impôts.

Mettez tout noir sur blanc

Vous pensez connaître par cœur la personne à qui vous prêtez de l'argent. Rédiger un écrit vous semble excessif et malvenu. Et pourtant, il s'agit du seul moyen de prouver l'existence de cette dette. D'ailleurs, si le montant prêté dépasse 1 500 €, vous êtes légalement obligé de le faire. Ce document peut s'avérer précieux pour demander le remboursement de la somme prêtée ou démontrer la légitimité du prêt envers les autorités fiscales (qui pourraient y voir une donation).

En plus d'indiquer l'identité du débiteur et du créancier, ce document devra spécifier le montant et la durée du prêt, les conditions de remboursement et, le cas échéant, le taux d'intérêt (qui ne doit pas dépasser le taux d'usure c'est-à-dire le taux maximum autorisé, fixé trimestriellement par la Banque de France). Il est également possible d'envisager un plan de remboursement échelonné, à condition de préciser le montant et le nombre de mensualités, la fréquence des paiements et la date du premier remboursement.

Un acte notarié c'est encore mieux

Rédiger une reconnaissance de dette c'est bien. Mais pour qu'elle soit efficace à 100 %, il est conseillé de rédiger un acte notarié, surtout si le montant de la somme prêtée est élevé. Vous aurez en mains un acte authentique qui aura beaucoup plus de « poids » qu'un écrit rédigé entre le créancier et le débiteur. Le recours au notaire permet d'éviter les oublis et/ou erreurs qui pourraient mettre à mal la validité du prêt. Cet acte notarié est doté de la « force exécutoire ». Si l'emprunteur ne respecte pas ses obligations, le débiteur peut faire appel à un huissier pour obtenir le remboursement, sans avoir besoin de recourir à une procédure judiciaire.

Un enregistrement pour « rassurer » le fisc

Si les sommes en jeu sont importantes, le fisc peut suspecter une donation déguisée. Si le prêt (ou le cumul de prêts) dépasse 5 000 €, il doit être déclaré aux services des impôts à l'aide du formulaire de déclaration n° 2062, en même temps que la déclaration de revenus. S'il s'agit d'un acte authentique, le contrat de prêt est adressé au service chargé de l'enregistrement.

Un remboursement à la carte

Il existe plusieurs façons de rembourser le prêt familial, en fonction des souhaits des parties concernées :

- par mensualités, comme un prêt bancaire classique ;
- si le prêt a été demandé pour réaliser un nouveau projet immobilier, le remboursement pourra se faire suite à la vente de l'ancien bien ;
- à une date déterminée (comme pour un prêt in fine) ;
- si la somme prêtée sert à rembourser un prêt bancaire, le remboursement du prêt familial peut intervenir lorsque l'emprunt auprès de l'établissement financier aura été remboursé.

Prêt et succession

En cas de décès du prêteur, les héritiers pourront suivre les conditions de remboursement convenues ou demander le remboursement intégral en une fois. Si l'emprunteur figure parmi les héritiers, le solde à rembourser sera déduit de sa part d'héritage. Si c'est l'emprunteur qui décède, la dette devra être remboursée par ses héritiers. Si la reconnaissance de dette inclut une clause de solidarité, tous les héritiers seront responsables du remboursement total. En l'absence de cette clause, la demande de remboursement pourra être adressée à un seul héritier.

ACHETER UN STUDIO À LA MONTAGNE

sans faire du « hors piste »

L'achat d'un studio à la montagne est un investissement important. Il est donc essentiel de bien s'informer et de tout planifier avant de signer. La seule inconnue doit être : y aura-t-il de la neige cet hiver ? Suivez nos pistes balisées pour un achat en toute sécurité.

par Stéphanie Swiklinski



1 Le budget

Faites votre plan de financement en tenant compte du coût d'achat du studio, des frais de notaire, des impôts fonciers...

2 L'emplacement

N'oubliez pas que vous achetez pour vous et aussi pour louer éventuellement. Choisissez un endroit qui vous corresponde : station de ski, village de montagne, station thermique...

3 L'orientation et la vue

Préférez un studio avec une jolie vue sur les montagnes et bien orienté pour maximiser l'ensoleillement. Pensez aussi à l'accessibilité en hiver, quand il y a de grosses chutes de neige !

4 Le type de bien

Déterminez la taille du studio en fonction de vos besoins et de votre budget. Vérifiez l'état général des équipements inclus (cuisine, salle-de-bains...) Assurez-vous que le chauffage fonctionne correctement et que l'appartement est bien isolé. Merci le DPE !

5 Les frais annexes

Consultez les derniers procès verbaux de la copropriété pour ne pas avoir de mauvaises surprises. Des travaux ont-ils été votés ? Quel est l'état financier de la copropriété ?

6 Le potentiel locatif

Si vous envisagez de mettre en location votre studio, renseignez-vous sur la demande locative, sur les loyers pratiqués... Quelle sera la rentabilité ? Un studio par exemple dans une station thermique à la montagne a plus de chances d'être loué toute l'année et pas que l'hiver.

7 La gestion locative

Si vous voulez louer : y a-t-il un service de conciergerie sur le secteur ou une agence de gestion locative pour faciliter la location et l'entretien de votre appartement ? Vous n'allez pas faire les états des lieux d'entrée et de sortie toutes les semaines. Ce n'est pas gérable !

8 La fiscalité

Informez-vous sur la réglementation fiscale en vigueur pour les biens immobiliers à la montagne, notamment la location saisonnière, le statut de LMNP...





Acheteurs

Trouvez le bon compromis !

L'achat d'un bien repose sur de bonnes bases juridiques. Le compromis de vente rédigé par le notaire permet de s'entourer d'un maximum de sécurité et de procurer une belle sérénité. Avec ce Vrai/Faux, appréciez toutes les qualités de cet avant-contrat au moment de vous engager dans un projet immobilier.

par Christophe Raffailac

Le compromis de vente inclut des conditions suspensives d'achat.

Vrai

Le compromis de vente prévoit généralement des conditions suspensives comme l'obtention d'un prêt immobilier, ce qui permet à l'acheteur de se rétracter si ce paramètre ne peut être validé.



Le vendeur peut se rétracter sans conséquences.

Faux

S'il se rétracte après les 10 jours, il risque un recours de la part de l'acheteur pour le contraindre à vendre, ou de verser des dommages et intérêts.





Le compromis de vente implique un dépôt de garantie.



Vrai

Lors de la signature d'un compromis de vente, l'acheteur verse généralement un dépôt de garantie, qui représente souvent 10 % du prix de vente, pour montrer son engagement.

Le recours au notaire s'avère obligatoire pour la rédaction d'un compromis de vente.



Faux

Bien que recommandé pour sa sécurité juridique, le recours à un notaire pour rédiger un compromis de vente n'est pas obligatoire. Les parties peuvent choisir de le rédiger elles-mêmes ou bien faire appel à un professionnel de l'immobilier.

Le compromis de vente ne permet aucun délai de rétractation.



Faux

L'acquéreur d'un logement qui signe un avant-contrat dispose d'un délai de dix jours (incompressible) pour revenir sur son engagement. Il doit faire connaître sa décision par lettre recommandée avec avis de réception, s'il veut se rétracter.

Le compromis ne se traduit pas par un engagement des parties.



Faux

Vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun.

Le compromis vaut donc vente. Si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice.

Un compromis de vente correspond à un accord définitif d'achat.



Faux

Un compromis de vente constitue un accord préliminaire qui lie l'acheteur et le vendeur, mais il ne revêt pas un caractère définitif. Il permet à l'acheteur de finaliser son plan de financement et au vendeur de préparer la vente.

Le compromis de vente fixe la date de la transaction.



Vrai

Le compromis de vente précise généralement la date limite à laquelle la vente doit être finalisée, souvent dans un délai de quelques mois après la signature.

RECHARGER SA VOITURE à domicile



L'ère des véhicules électriques a sonné ! Vous êtes de plus en plus nombreux à opter au quotidien pour une voiture plus verte. Mais une question se pose d'un point de vue pratique : comment recharger facilement ? L'installation d'une borne à domicile est peut-être LA solution.

par Stéphanie Swiklinski

Crédit d'impôt

Des aides à la clé pour la pose d'une borne de recharge, à condition qu'elle soit faite par un électricien qualifié IRVE.

Garantie constructeur

Votre véhicule électrique est garanti par son fabricant à condition que la recharge se fasse comme il faut. Vous pouvez endommager la batterie avec une installation hors norme.

Les 1001 raisons d'installer une borne de recharge chez-soi

Si vous possédez un véhicule électrique, vous savez combien il est primordial d'avoir une solution pratique pour le recharger. Même en ayant la fibre écologique, si vous n'avez pas de borne à proximité de chez vous, vous pourriez vite vous lasser ! Installer une borne électrique chez soi peut ainsi se transformer en une véritable nécessité.

Plus de confort

■ L'installation d'une borne électrique chez vous signifie que vous n'aurez plus à faire la queue dans les stations de recharge publiques. Vous pouvez recharger votre véhicule pendant la nuit ou à tout moment, à votre convenance et tout en restant sur votre canapé.

Plus d'économies

■ Vous éviterez les déplacements réguliers pour recharger. Vous ferez des économies de temps et d'argent. En effet, en adaptant votre forfait d'électricité, vous pourrez « faire le plein » moins cher, à des heures creuses, par exemple le soir à partir de 20 h jusqu'à 6 h du matin et les week-ends.

Plus d'écologie

■ En faisant ce choix soucieux de l'environnement, vous contribuez, à votre échelle, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la préservation de notre planète.

Plus de valeur

■ De plus en plus d'acheteurs potentiels recherchent des maisons équipées de bornes de recharge, ce qui peut rendre votre bien plus attrayant sur le marché. C'est une véritable plus-value pour la maison !

Installer une borne de recharge soi-même, est-ce possible ?

Que dit la loi ?

Elle autorise le propriétaire d'un véhicule électrique ayant l'âme d'un bricoleur, à effectuer lui-même la pose d'une borne de recharge à condition de respecter certaines règles :

■ La puissance de la borne de recharge que vous choisissez doit être inférieure ou égale à 3,7 kW. Vous pouvez opter pour des prises renforcées de type Green'Up, qui ont une capacité de 2,2 kW, ou des bornes de recharge de 3,7 kW.

■ L'installation de la borne doit être effectuée en conformité avec la norme électrique NF 15-100. Cette norme concerne les installations électriques à basse tension et vise à assurer la sécurité des locaux et de leurs occupants. Cette norme s'applique également aux Infrastructures de Recharge pour Véhicule Électrique (IRVE). Par conséquent, vous devrez prévoir un circuit électrique dédié pour chaque prise de recharge et une protection différentielle appropriée avec un disjoncteur adapté.

Quelles précautions avant de se lancer ?

Pour votre sécurité, vérifiez auprès de votre fournisseur d'énergie la puissance disponible au compteur de votre maison. Assurez-vous que l'installation électrique est bien reliée à la terre. Vous l'aurez compris... pas si facile d'installer une borne de recharge ! Ne vaut-il pas mieux passer par un professionnel pour que tout soit fait dans les règles de l'art ? N'hésitez-pas à comparer les différentes offres car les tarifs vont du simple au double. ■

Tentez de gagner un de nos lots !

EN RÉPONDANT À NOTRE ENQUÊTE

Du 4 décembre 2023 au 10 février 2024



1-Comment évalueriez-vous le Magazine des Notaires/Immonot sur 5 ? ☆☆☆☆☆

2- Comment avez-vous découvert le magazine ?

- ☐ Recommandation d'un proche ☐ Dans une étude notariale
☐ Dans un commerce de proximité ☐ Publicité, laquelle ?

3- Depuis combien de temps connaissez-vous le magazine ?

- ☐ Moins de 3 mois ☐ Entre 3 et 6 mois ☐ Entre 6 mois et 1 an ☐ Plus d'1 an

4- Trouvez-vous facilement le magazine ?

- ☐ Oui tout à fait ☐ Oui plutôt ☐ Non pas vraiment ☐ Non pas du tout

5- Dans quels commerces, autres que ceux existants, souhaiteriez-vous trouver votre magazine ?

6- Concernant la photo en couverture, quel visuel attire votre attention ?

- ☐ Maison ou propriété ☐ Personnalité publique ☐ Portrait (famille, couple) ☐ Autre

7- À quelle fréquence lisez-vous le magazine ?

- ☐ C'est la 1^{re} fois ☐ Occasionnellement ☐ Régulièrement ☐ À chaque parution

8- Pourquoi consultez-vous le magazine ?

- ☐ Les annonces immobilières ☐ Les articles ☐ Le sujet principal ☐ Autre

9- Que pensez-vous des articles ?

- ☐ Pas captivants ☐ Acceptables ☐ Pertinents ☐ Très enrichissants

10- Comment jugez-vous la clarté et la compréhension des articles ?

- ☐ Très clairs ☐ Clairs ☐ Confus ☐ Très confus

11- Classez vos sujets préférés (de 1 : Fort intérêt à 6 : Faible intérêt)

Immobilier

Droit

Habitat

Patrimoine

(famille, succession, entreprise)

(construction, décoration)

(investissement, placement, anticipation)

Environnement

People

12- Classez vos types de contenus favoris (de 1 : Fort intérêt à 5 : Faible intérêt)

Actualités

Interviews

Dossiers complets

Quiz

Infographies

13- Quels thèmes aimeriez-vous voir abordés prochainement ?

14- Comment percevez-vous l'équilibre entre le contenu éditorial et les publicités ?

- ☐ Trop de publicités ☐ Bon équilibre ☐ Pas assez de publicités

15- Quel est votre avis sur la mise en page ?

- ☐ Tout à fait satisfaisante ☐ Globalement satisfaisante ☐ Peu convaincante ☐ Pas du tout convaincante



Participez en ligne
en scannant ce QRCode

16- Quel est votre avis sur les annonces immobilières et leur présentation ?

☐ Tout à fait satisfaisantes ☐ Globalement satisfaisantes ☐ Peu convaincantes ☐ Pas du tout convaincantes

17- Étiez-vous informé que les notaires proposent des biens à la vente ?

☐ Oui ☐ Non

18- Après consultation, que faites-vous du magazine ?

☐ Je le jette ☐ Je le garde ☐ Je le donne ☐ Autre.....

19- Combien d'autres personnes de votre entourage consultent ce magazine grâce à vous ?

☐ Moi uniquement ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ Plus de 3

20- Avez-vous déjà utilisé une information ou un conseil que vous avez lus dans le magazine pour prendre une décision immobilière ou notariale ?

☐ Oui ☐ Non mais j'y pense ☐ Non

21- Avez-vous contacté un notaire suite à la lecture du magazine ?

☐ Oui ☐ Non mais j'y pense ☐ Non

22- Avez-vous contacté un annonceur publicitaire suite à la lecture du magazine ?

☐ Oui ☐ Non mais j'y pense ☐ Non

23- Consultez-vous la version digitale du magazine sur magazine-des-notaires.com ?

☐ Souvent ☐ Parfois ☐ Jamais ☐ Je ne connais pas

24- Consultez-vous le portail d'annonces immobilières immonot.com ?

☐ Souvent ☐ Parfois ☐ Jamais ☐ Je ne connais pas

25- Quelle est la probabilité que vous recommandiez le magazine à un ami ou à un membre de votre famille ? (Sur une échelle de 1 à 10, 1 étant peu probable et 10 étant très probable) /10

26- Quels autres magazines ou sources d'informations consultez-vous pour des sujets similaires ou complémentaires ?

VOTRE PROFIL NOUS INTÉRESSE

Vous êtes* :

☐ Locataire ☐ Propriétaire

Avez-vous un projet immobilier* ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui : ☐ Dans l'ancien ☐ Dans le neuf

Vous recherchez* :

☐ Une résidence principale ☐ Une résidence secondaire
☐ Un investissement immobilier Dans quel département ?

Quel est votre budget ?

Vous êtes* : ☐ Une femme ☐ Un homme

Votre âge* :

☐ Moins de 24 ans ☐ 25 - 34 ans
☐ 35 - 44 ans ☐ 45 - 54 ans
☐ 55 - 64 ans ☐ 65 et plus

Votre profession* :

☐ Agriculteur exploitant ☐ Artisan commerçant et chef d'entreprise
☐ Cadre et profession intellectuelle supérieure ☐ Employé
☐ Profession intermédiaire ☐ Ouvrier
☐ Sans activité ☐ Retraité

Immonot Val de Loire

Vos coordonnées* :

Nom : Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Merci de nous retourner ce bulletin à :

Notariat Services • Jeu Concours - BP 21 - 19231 Pompadour Cedex | E-mail : lfrizac@immonot.com



Les bons plats « faits maison » contribuent au succès de la carte de Christian ETCHÉBEST. En exclusivité pour les magazines notaires, le Chef dévoile quelques secrets de préparation... Ses célèbres adresses parisiennes et paloises, « les Cantines du Troquet », réservent toujours des dégustations qui font sensation !

Quel sera le plat tendance pour les fêtes dans vos restos ?

Christian Etchebest : Le chapon fait recette comme chaque année... même s'il ne faut pas oublier les Saint-Jacques, le saumon, le foie gras... Les Français sont de fins gourmets, ils apprécient les grands classiques de saison bien préparés. Pensons aussi aux gibiers à savourer avec des sauces aux petits oignons !

Quelle est votre principale source d'inspiration en cuisine ?

CE : Mon secret consiste à ne pas faire compliqué, et surtout à suivre les saisons. Je conseille d'aller au marché où les petits producteurs nous réservent des produits

de qualité. En voyant les Saint-Jacques par exemple, les idées vont venir tout naturellement ! Pareil pour les légumes de saison qui donnent de l'inspiration.

Côté marché immobilier, est-ce un bon plan d'acheter près d'un resto ?

CE : Bien sûr, si vous aimez manger :) C'est plutôt festif et toujours bien utile pour se restaurer. Nos voisins apprécient d'être à côté de nos cantines en tout cas !

Où se trouve votre maison idéale ?

CE : Elle se situe dans ma région natale, au Pays Basque.

Recette maison en fête de Christian Etchebest

Retrouvez
les plats du chef
sur <https://www.lacantinedutroquet.com>
servis par
Christian ETCHÉBEST
et ses équipes !



RECETTE : DINDE RÔTIE ET SES LÉGUMES, RÂPÉ DE TRUFFES

INGRÉDIENTS : une dinde de 3,5 kg et légumes de saison (topinambours panés, potimarrons et marrons).

- Avant de faire rôtir la dinde, la pocher pendant 40 à 50 minutes avec une garniture aromatique à feux très doux.
- Bien garder le bouillon de volaille pour faire une soupe de vermicelle parallèlement.
- Bien égoutter la dinde. Puis faire rôtir la volaille avec du beurre au four à 180 degrés pendant 1 heure 20. Bien assaisonner.
- 45 minutes avant la fin de cuisson, rajouter tous les légumes de saison taillés grossièrement.
- Rajouter 2 petites louches de bouillon de volaille, laissez cuire, remuer de temps en temps.
- Et à 5 minutes de la cuisson finale, rajouter les marrons.
- Facultatif, râper quelques truffes sur la volaille et les légumes de saison.

Qu'est-ce qui fait le succès de vos formules ?

CE : On s'efforce d'envoyer des plats qui donnent envie d'y revenir ! Il faut que les clients se régalent. Ils savourent nos préparations et apprécient la générosité de notre cuisine mitonnée avec cœur. L'ambiance participe aussi au succès de nos restos qui se veulent conviviaux. Ils invitent à s'installer à tout moment - même si nous ne prenons pas de réservation - car nous leur servons toujours un bon moment de restauration... dans une ambiance unique.

Conseils pour bien cuisiner chez soi ?

CE : Comme nous faisons dans nos Cantines du Troquet, il faut suivre les saisons... Servez des fraises quand elles viennent, pareil pour les asperges...

Où trouver les bons ingrédients ?

CE : Direction le marché sans hésitation ! C'est une vraie source d'inspiration.

Je viens en effet d'acheter une maison ancienne à Ciboure (64). Je suis en train de faire des travaux de déco...

À quoi ressemble votre intérieur ?

CE : Très épuré avec beaucoup de murs blancs et une cuisine ouverte dans le prolongement du salon.

Qu'avez-vous pensé des services de votre notaire ?

CE : Vraiment top ! Mon notaire parisien du 7^e, Maître Vincent BALNY, m'a parfaitement accompagné dans cette acquisition. Un service de grande qualité et une prestation personnalisée qui ont été gérés avec efficacité.

Vos passions après la cuisine ?

CE : La cuisine m'occupe beaucoup. Je ne manque pas de faire du sport car j'adore les sensations procurées et les bons moments partagés. Je me passionne pour le rugby, et je prends beaucoup de plaisir à regarder mon fils qui joue dans un club parisien. Je suis aussi amateur d'art, des œuvres m'interpellent et me font réfléchir, donnent des idées pour décorer ma maison.

Propos recueillis en décembre 2023 par C Raffailac

Loir et Cher

Retrouvez les annonces sur **immonot**



APPARTEMENTS



261 57 **E** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

BLOIS
80 000 € + honoraires de négociation : 6 080 €
soit 7,60 % charge acquéreur
Quartier Cornillettes, appartement T3 au 5ème étage comprenant entrée, cuisine, salle à manger (balcon), 2 chambres, salle d'eau, WC, réserve et Loggia. Chauffage collectif. Cave. Garage (box) Copropriété de 150 lots, 1802€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 940 à 1320€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2075

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



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

BLOIS
155 000 € + honoraires de négociation : 8 780 €
soit 5,66 % 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. Coût annuel d'énergie de 890 à 1250€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2070

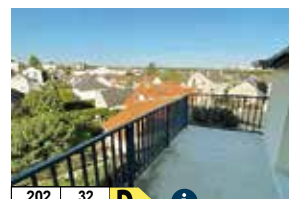
SELARL BRUNEL, HALLIER et
ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr



309 68 **E** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

BLOIS
180 000 € + honoraires de négociation : 9 680 €
soit 5,38 % charge acquéreur
Entre gare et centre ville, appartement à rénover de 110m² au rez-de-chaussée/1er : entrée, cuisine, séjour-salon (43,35 m²) avec balcon (20 m²), 3 chbres, buanderie, sdbain, wc. Chauff. collectif gaz. Cave. Garage fermé. Copropriété de 500 lots, 4415€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1840 à 2540€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2083

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



202 32 **D** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

BLOIS
205 000 € + honoraires de négociation : 10 580 €
soit 5,16 % charge acquéreur
Quartier Gare, résidence sécurisée, appartement en duplex (3ème étage) : entrée, cuisine A/E, séjour-salon (balcon 6.7 m²), 2 chbres, sdbain, wc, buanderie - étage : mezzanine, 1 chbre, s'd'eau/wc. Chauff. gaz, 3 caves. Garage. Copropriété de 200 lots, 2680€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1590 à 2190€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2081

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
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 € + 156,00 € charges. Copropriété de 120 lots, 2336€ de charges annuelles. RÉF 001/2072

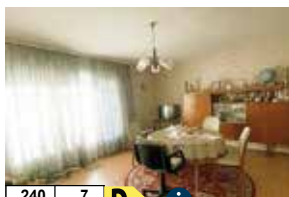
SELARL BRUNEL, HALLIER et
ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr



437 14 **F** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

VENDÔME
46 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €
soit 9,57 % charge acquéreur
Studio à usage d'habitation au 4ème étage avec ascenseur comprenant : / entrée, salle de douche (douche, wc, meuble vasque), kitchenette (éléments hauts et bas, évier 1 bac, plaque électrique 2 feux), salon/ séjour avec placards, balcon. / extérieur: place de stationnement. RÉF 2023-62

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



240 7 **D** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

VENDÔME
90 000 € + honoraires de négociation : 4 350 € soit 4,83 % charge acquéreur
Dans une résidence située en centre-ville, un appartement de type F2 situé au troisième étage, comprenant : une entrée, grande penderie, séjour avec balcon, couloir, cuisine, chambre, salle de bains, w.c. Un garage. Bien vendu soumis au statut de la copropriété. La copropriété comprend 2 lots, partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes dans l'immeuble. Pas de procédure en cours dans la copropriété. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : Coût annuel d'énergie de 910 à 1280€ - année réf. 2021.* RÉF 41048-1031123

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



219 47 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

VENDÔME
105 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €
soit 4,19 % charge acquéreur
A vendre à VENDÔME (41100) - Proche Lycée Ronsard - Au rez-de-chaussée surélevé appartement 60m² rénové comprenant : Entrée sur couloir desservant salle de séjour 20m², cuisine aménagée et loggia à l'arrière, deux chambres, salle d'eau, wc. Cave. RÉF 41050-1027593

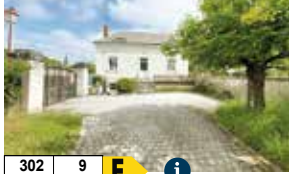


219 47 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

VENDÔME
105 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €
soit 4,19 % charge acquéreur
A vendre à VENDÔME (41100) - Proche Lycée Ronsard - Au rez-de-chaussée surélevé appartement 60m² rénové comprenant : Entrée sur couloir desservant salle de séjour 20m², cuisine aménagée et loggia à l'arrière, deux chambres, salle d'eau, wc. Cave. RÉF 41050-1027593

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

MAISONS



302 9 **E** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

ANGÉ
185 000 € + honoraires de négociation : 9 377 €
soit 5,07 % charge acquéreur
CENTRE BOURG - Maison ancienne en tuffeau de 105m² se compose au RDC d'une entrée, salon, cuisine a/e, sde. A l'étage, palier, 3 chambres et cabinet de toilette. en rez de jardin, une pièce de 19m² indépendante, Buanderie, cave ainsi qu'une grange de 35m² aménageable. Coût annuel d'énergie de 1740 à 2410€ - année réf. 2021.* RÉF 12101/1152

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



215 66 **E** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

AREINES
140 000 € + honoraires de négociation : 5 460 €
soit 3,90 % charge acquéreur
A vendre à AREINES (41100) 6 minutes VENDÔME - Maison comprenant : - Au rez-de-chaussée surélevé : Entrée formant couloir desservant salle de séjour 29m² ouvrant sur balcon-terrasse, cuisine, trois chambres dont deux ouvrant sur balcon-terrasse, salle de bain, wc. - Au sous-sol total 95m² : Pièce chauffée à usage de chambre, salle d'eau, wc, lingerie, débarras, porte de service sur jardin, garage. Jardin clos et arboré 774m². Coût annuel d'énergie de 1440 à 1990€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1025586

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



290 49 **E** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

BLOIS
147 000 € + honoraires de négociation : 8 424 €
soit 5,73 % charge acquéreur
Quartier Pinconnière, maison sur sous-sol avec accès de plain-pied côté rue. Au premier niveau, une chambre, un séjour avec poêle à bois, cuisine, salle d'eau, wc. A l'étage, pièce palière desservant chambre et bureau. Au sous-sol, buanderie, cave et chaufferie. Garage, Jardin. Coût annuel d'énergie de 1450 à 2030€ - année réf. 2021.* RÉF 41002-1030812

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



238 37 **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an

BLOIS
200 000 € + honoraires de négociation : 10 400 €
soit 5,20 % 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. Coût annuel d'énergie de 1560 à 2180€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2041

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



320 83 **F** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

CHISSAY EN TOURAINE
125 000 € + honoraires de négociation : 6 917 €
soit 5,53 % charge acquéreur
CENTRE BOURG - Cette maison ancienne de 81m² à rénover se compose d'une entrée, salon ac cheminée, cuisine, chambre au RDC, sde. A l'étage, 2 chambres et un grenier à aménager. Nombreuses dépendances : buanderie, caves, atelier... Terrain sur le coteau de 762m² et jardin non attenant de 248m². Coût annuel d'énergie de 1990 à 2740€ - année réf. 2021.* RÉF 12101/1180

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



363 70 **F** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

JOSNES
155 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €
soit 5,16 % charge acquéreur
JOSNES, Maison T8 Pav à rafraîchir, compr : cuis amén, s d'eau, 2 ch, WC, s'j av insert, véranda. A l'étage : 3 ch, s d'eau, WC. Au ss-sol : cave, buanderie, 1 pièce, garage. Les informations sur les éventuels risques auxquels le bien est exposé sont disponibles sur le site Cl énergie : F - Cl climat : F - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3120 à 4280 € (base 2021) - Prix Hon. Nég Inclus : 163 000 € dt 5,16% Hon. Nég TTC charge acq. Prix Hors Hon. Nég : 155 000 € - Réf : 091/1412 Coût annuel d'énergie de 3120 à 4280€ - année réf. 2021.* RÉF 091/1412

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



236 7 **D** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

LA FERTE ST CYR
205 500 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 3,89 % charge acquéreur
Maison à vendre à La Ferté-Saint-Cyr en Loir-et-Cher (41220) : rare à la vente, jolie construction traditionnelle d'environ 135 m² habitables avec travaux de rénovation à prévoir comprenant au RdC : hall d'entrée, cuisine aménagée, cellier à la suite, salle de séjour, cheminée-insert, dégagement, 1 grande chambre, placards, wc, sdb. Etage : palier, 3 chambres, bureau, cabinet de toilette, grenier aménageable 25 m² pour extension. Grand garage attenant, atelier à la suite, préau, carport, terrasse, l'ensemble boisé sur environ 1 hectare. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : Coût annuel d'énergie de 1490 à 2090€ - année réf. 2021.* RÉF 41022/1284

SARL A.S. MER - **07 63 85 77 22**
immobilier.41022@notaires.fr



236 7 **D** **i**
kWh/m² an kgCO2/m² an

LA FERTE ST CYR
205 500 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 3,89 % charge acquéreur
Maison à vendre à La Ferté-Saint-Cyr en Loir-et-Cher (41220) : rare à la vente, jolie construction traditionnelle d'environ 135 m² habitables avec travaux de rénovation à prévoir comprenant au RdC : hall d'entrée, cuisine aménagée, cellier à la suite, salle de séjour, cheminée-insert, dégagement, 1 grande chambre, placards, wc, sdb. Etage : palier, 3 chambres, bureau, cabinet de toilette, grenier aménageable 25 m² pour extension. Grand garage attenant, atelier à la suite, préau, carport, terrasse, l'ensemble boisé sur environ 1 hectare. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : Coût annuel d'énergie de 1490 à 2090€ - année réf. 2021.* RÉF 41022/1284

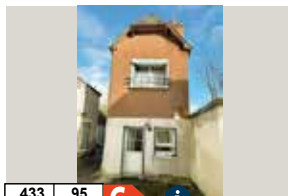


163 33 **D** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

LE CONTROIS EN SOLOGNE

197 500 €

190 000 € + honoraires de négociation : 7 500 €
soit 3,95 % charge acquéreur
BELLE SUPERFICIE HABITABLE (129 m² env.) **POUR CE PAVILLON** PROCHE CENTRE VILLE DE CONTRES PROXIMITE DE TOUTES COMMODITES, offrant entrée, cuisine aménagée ouverte sur salon/séjour avec cheminée/insert, 3 chambres, sdb, buanderie. Véranda. Terrain d'environ 900 m² arboré. Coût annuel d'énergie de 1480 à 2050€ - année réf. 2021.* RÉF AN 7306
SELARL 1416 NOTAIRES - **02 54 79 00 88**
negociation.41012@notaires.fr



433 95 **G** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

MER

65 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €

soit 7,69 % charge acquéreur

Maison à vendre à MER en Loir-et-Cher (41500) : idéal 1ère acquisition ou investissement locatif, maison ancienne d'environ 50 m² habitables comprenant au RdC : pièce principale avec cuisine ouverte aménagée. Etage : palier, 2 chambres, salle d'eau avec wc. Petites dépendances de jardin sur l'arrière de la parcelle, cave, l'ensemble sur environ 70 m². Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . Coût annuel d'énergie de 1460 à 2040€ - année réf. 2021.* RÉF 41022/1271

SARL A.S. MER
07 63 85 77 22

immobilier.41022@notaires.fr



157 34 **D** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

MER

152 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 3,95 % charge acquéreur

Maison à vendre à MER en Loir-et-Cher (41500) : pavillon 100 m² habitables comprenant au RdC : entrée, cuisine équipée, dégagement avec rangements, cellier/chaufferie à la suite, séjour-salon avec baie vitrée sur terrasse, 1 chambre, wc. Etage : palier avec placard, 3 chambres dont une avec dressing et une seconde avec balcon, salle de bains, grenier & wc. Garage indépendant, chauffage central au gaz de ville, l'ensemble sur environ 225 m². Accès direct gare SNCF, autoroute A10, écoles et commerces. A découvrir rapidement ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . Coût annuel d'énergie de 1100 à 1540€ - année réf. 2021.* RÉF 41022/1275

SARL A.S. MER - **07 63 85 77 22**

immobilier.41022@notaires.fr



158 000 €



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

MONT PRES CHAMBORD

334 720 €

320 000 € + honoraires de négociation : 14 720 €
soit 4,60 % 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. Coût annuel d'énergie de 1390 à 1940€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2071

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



314 87 **F**
kWh/m².an kgCO2/m².an

MONTOIRE SUR LE LOIR

202 605 €

195 000 € + honoraires de négociation : 7 605 €

soit 3,90 % charge acquéreur

Maison comprenant: rdc haut: véranda, cuisine AE, SDB, séjour/ salon avec cheminée à foyer ouvert, 1er étage: palier, 4 chambres, SDB, cabinet de toilette, SS enterré: deux pièces, chaufferie/ buanderie. Deux garages dont une avec cave. Piscine. Terrain clos. Puits. Coût annuel d'énergie de 3730 à 5090€ - année réf. 2021.* RÉF 2023-65
SELARL BERTHELOT et LEMOINE
- Notaires - **02 54 85 58 60**
negociation.41059@notaires.fr



125 11 **C**
kWh/m².an kgCO2/m².an

MONTOIRE SUR LE LOIR

200 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €

soit 4 % charge acquéreur

Beau pavillon de 134 M² se trouvant au calme dans le hameau de Saint Quentin les Troo, à 25 min de la gare TGV. Elle comprend au rez-de chaussée une belle pièce de vie (avec un poêle) de 66 m² ouverte sur une cuisine aménagée et équipée, salle d'eau, une chambre ou un bureau, un wc. A l'étage : 3 chambres et un dressing. Une terrasse récente avec une piscine au sel, un jardin arboré et clos de 1250 m². un garage et une cave.. Aucun travaux à prévoir RÉF 072/1688

SELARL V. FORTIN-JOLY et C. ROBERT

02 54 77 40 40 ou 02 54 77 19 53

negociation.41072@notaires.fr



302 10 **E** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

MONTRICHARD VAL DE CHER

208 000 €

147 637 €

140 000 € + honoraires de négociation : 7 637 €
soit 5,46 % charge acquéreur
A 1.5km du centre ville, cette maison de plain pied de 80m² se compose d'une entrée, cuisine aménagée, salon-séjour sud, 3 chambres, salle de bains et Vc séparés. Un garage, un cellier et un cabanon de jardin complètent cet ensemble édifié sur une parcelle de 1850m². Coût annuel d'énergie de 1540 à 2130€ - année réf. 2021.* RÉF 12101/1177
SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER,
notaires et avocats associés
02 54 75 75 00 - tiercelin.brunet@notaires.fr



316 50 **E** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

MONTRICHARD VAL DE CHER

158 117 €

150 000 € + honoraires de négociation : 8 117 €
soit 5,41 % charge acquéreur
Proche Super U et centre ville à pieds, cette maison T5 de plain-pied de 83m² se compose d'une entrée, cuisine, salon-séjour de 28m² donnant sur une véranda non chauffée, 3 chambres, sde et wc séparés. Garage, cabanon de jardin et cave. Jardin paysagé et clos, avec 2 portails. Coût annuel d'énergie de 1440 à 2010€ - année réf. 2021.* RÉF 12101/1178

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



226 48 **D** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

MONTRICHARD VAL DE CHER

335 317 €

320 000 € + honoraires de négociation : 15 317 €

soit 4,79 % charge acquéreur

Maison de 195m² composée au RDC d'une entrée, salon séjour de 55m² et véranda, cuisine e/a accès terrasse Sud, 2 chambres, sdb. A l'étage, palier mezzanine, 2 chambres, bureau, 3 dressings et sde. Sous-sol total avec garage double. Superbe terrain arboré de 5483 m² constructible Coût annuel d'énergie de 2560 à 3530€ - année réf. 2021.* RÉF 12101/1157

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



128 26 **C** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

MONTRICHARD VAL DE CHER

460 597 €

440 000 € + honoraires de négociation : 20 597 €

soit 4,68 % charge acquéreur

CENTRE BOURG - 2km du centre ville, cette maison de 216m² se compose d'une entrée, salon séjour cathédrale ouvert sur cuisine a/e et arrière cuisine, suite parentale et buanderie. A l'étage, palier mezzanine, 3 chambres, sde. Sous sol total. Terrain de 8445m² sans vis à vis. RÉF 12101/1167

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



285 47 **E** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

NAVEIL

150 000 € + honoraires de négociation : 5 850 €

soit 3,90 % charge acquéreur

A vendre à NAVEIL (41100) - Maison 73 m² comprenant : - Au rez-de-chaussée surélevé : Entrée sur dégagement formant couloir desservant, salle de séjour 22m² ouvrant sur balcon-terrasse, cuisine aménagée et équipée, trois chambres, salle d'eau, wc. - Au sous-sol total : cuisine d'été-lingerie, cave, garage. Cour, jardin clos et arboré 853m². Coût annuel d'énergie de 1450 à 2010€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1001143

SAS LECOMTE et ROCHEREAU

02 54 77 49 29

negociation.41050@notaires.fr



155 850 €



243 57 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an

NOYERS SUR CHER 127 200 €

120 000 € + honoraires de négociation : 7 200 €
soit 5,41 % charge acquéreur
NOYERS SUR CHER, à 2 minutes de Saint Aignan sur Cher, proche de la gare et des commerces, pavillon de 92m² habitables surélevé d'un sous sol comprenant : entrée, cuisine aménagée/équipée, séjour/salle à manger, couloir, 3 chambres, salle d'eau, wc. A l'étage : 2 chambres et g... Coût annuel d'énergie de 1800 à 2490€ - année réf. 2021.* RÉF 41033-1009134

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



248 46 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an

PEZOU

188 000 € + honoraires de négociation : 7 332 € soit 3,90 % charge acquéreur

A vendre à PEZOU (41100 10 kms VENDOME - Ecoles, service, commerces, gare - Maison 120 m² élevée sur sous-sol comprenant : - Au rez-de-chaussée surélevé : Entrée sur couloir desservant salon avec cheminée, salle à manger, cuisine aménagée et équipée, dégagement distribuant chambre, salle de bain, et wc. - A l'étage : Palier formant couloir desservant deux chambres avec placard intégré, salle d'eau, dressing, débarras et wc. - Au sous-sol total 88m² : Cuisine d'été-lingerie, chambre d'appoint, cabine de douche et wc, cave et garage 2 voitures. Jardin et à l'arrière (avec terrasse) de la maison. Dépendances : Garage 18m² (possible camping car). Garage 133m² avec grenier. Le tout sur 690m². Coût annuel d'énergie de 2110 à 2900€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1020094

SAS LECOMTE et ROCHEREAU

02 54 77 49 29 - negociation.41050@notaires.fr



195 332 €



305 10 **E** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

PEZOU

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

A vendre à PEZOU (41100 10 kms VENDOME - Ecoles, services, commerces, gare, accessibles à pied. Maison 153m² comprenant : - Au rez-de-chaussée surélevé : Entrée sur couloir desservant salle de séjour 25m² ouvrant sur grand balcon-terrasse, cuisine, 2 chambres, salle de bain, wc. - A l'étage : Palier desservant 3 chambres, salle d'eau avec wc et pièce 20m² (possibilité 6ème chambre) . - Au sous-sol total 100m² : Pièce avec wc, lingerie, plusieurs débarras, cave, garage. Garage accolé 25m². Grand jardin clos et arboré 2020m². Coût annuel d'énergie de 2800 à 3830€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1024045

SAS LECOMTE et ROCHEREAU

02 54 77 49 29

negociation.41050@notaires.fr



197 410 €



543 17 G i
PONTLEVOY 158 117 €
 150 000 € + honoraires de négociation : 8 117 €
 soit 5,41 % charge acquéreur
 CENTRE BOURG - Proche centre ville et écoles, cette maison ancienne de 102m² se compose d'une cuisine, salon-séjour av cheminée et poutres, chambre 17m², sde, bureau et chambre en mezzanine. Attenant à la maison, un atelier de 33m². Annexes : garage, bucher et cave. Terrain arboré de 1530m². Coût annuel d'énergie de 2820 à 3850€ - année réf. 2021.* RÉF 12101/1126
 SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00 - tiercelin.brunet@notaires.fr



451 15 G i
PRENOUVELLON 77 500 €
 72 500 € + honoraires de négociation : 5 000 €
 soit 6,90 % charge acquéreur
 Maison à vendre à PRENOUVELLON (41240), commune de BEAUCE LA ROMAINE, maison ancienne de plain-pied comprenant pièce principale avec coin cuisine, dégagement, 1 chambre, wc, salle d'eau. Etage : grenier aménageable sur une partie. Dépendance à usage de garage en face de l'habitation, l'ensemble sur environ 1170 m². Accès toutes commodités sur Ouzouer le Marché à moins de 10 minutes en voiture. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . Coût annuel d'énergie de 1470 à 2020€ - année réf. 2021.* RÉF 41022/1283
 SARL A.S. MER
07 63 85 77 22
 immobilier.41022@notaires.fr



306 67 E i
ROMORANTIN LANTHENAY 152 830 €
 145 000 € + honoraires de négociation : 7 830 €
 soit 5,40 % charge acquéreur
 ROMO EST - Maison T6 de 133 m² sur terrain de 4 014 m². 4 chambres. Sdb. Chauffage gaz. Coût annuel d'énergie de 2620 à 3590€ - année réf. 2021.* RÉF 41036/2724
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD
02 54 95 33 06
 negociation.41036@notaires.fr



125 25 C i
ROMORANTIN LANTHENAY 195 020 €
 185 000 € + honoraires de négociation : 10 020 €
 soit 5,42 % charge acquéreur
 ROMORANTIN-Sud, maison de 2001, comprenant cinq chambres spacieuses, deux salles de bains, deux cuisines et water-closets, le tout respectant les normes PMR. Un garage indépendant, ainsi qu'un chalet de jardin composent les aménagements extérieurs du bien. Jardin. Coût annuel d'énergie de 1550 à 2130€ - année réf. 2021.* RÉF 41002-1024896
 SCP MICHEL et CHAMPION
06 77 90 40 96
 negociation.41002@notaires.fr



169 50 E i
ROMORANTIN LANTHENAY 363 630 €
 345 000 € + honoraires de négociation : 18 630 €
 soit 5,40 % charge acquéreur
 Maison T6 130,2 m² avec terrasse et piscine sur 5 832 m² de terrain. 4 chambres. Garages. TBE. Coût annuel d'énergie de 1740 à 2410€ - année réf. 2021.* RÉF 41036/2712
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD
02 54 95 33 06
 negociation.41036@notaires.fr



281 59 E i
SALBRIS 121 210 €
 115 000 € + honoraires de négociation : 6 210 €
 soit 5,40 % charge acquéreur
 Maison T4 81 m² sur terrain de 290 m². 3 chambres. Coût annuel d'énergie de 1880 à 2600€ - année réf. 2021.* RÉF 044/1925
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD
06 63 07 72 19
 negociation.41044@notaires.fr



305 25 E i
SALBRIS 168 640 €
 160 000 € + honoraires de négociation : 8 640 €
 soit 5,40 % charge acquéreur
 Maison T9 179 m² sur terrain de 1 045 m². 4 chambres. Coût annuel d'énergie de 3410 à 4680€ - année réf. 2021.* RÉF 044/1923
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD
06 63 07 72 19
 negociation.41044@notaires.fr



276 53 E i
SELOMMES 114 290 €
 110 000 € + honoraires de négociation : 4 290 €
 soit 3,90 % charge acquéreur
 Une maison d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée, une salle de bains, un w.c, une cuisine, un salon, une salle à manger - à l'étage : deux chambres. Un grenier. Un garage. Une cave. Jardin. DPE en cours de réalisation. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : Coût annuel d'énergie de 1860 à 2570€ - année réf. 2021.* RÉF 41048-1021563
 SELARL VIOLET-MARECHAL et RAVIN
02 54 77 17 52
 negociation.41048@notaires.fr



244 44 D i
SALBRIS 179 180 €
 170 000 € + honoraires de négociation : 9 180 €
 soit 5,40 % charge acquéreur
 Maison T5 112 m² sur 1 000 m² de terrain. 4 chambres. Coût annuel d'énergie de 1200 à 1450€ - année réf. 2021.* RÉF 044/1921
 SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD
06 63 07 72 19
 negociation.41044@notaires.fr



273 8 E i
SOUGE 123 400 €
 119 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €
 soit 3,70 % charge acquéreur
 Longère rénovée comprenant: rdc: entrée cuisine AE, deux cheminées, salon, couloir, SDD, wc, chambre 1 avec dressing, chambre 2 avec cheminée insert, dressing et baignoire. 1er étage: grenier accessible par l'extérieur. Grange avec mezzanine. Diverses dépendances. Jardin. Puits. Coût annuel d'énergie de 1350 à 1880€ - année réf. 2021.* RÉF 2023-73
 SELARL BERTHELOT et LEMOINE - Notaires -
02 54 85 58 60
 negociation.41059@notaires.fr



402 13 F
ST AIGNAN 137 800 €
 130 000 € + honoraires de négociation : 7 800 €
 soit 6 % charge acquéreur
 SAINT AIGNAN SUR CHER - Idéalement située, proche de toutes commodités (centre commercial, pharmacie, école etc.), belle maison de 105 m² habitables, comprenant : entrée, séjour/salle à manger avec cheminée, cuisine aménagée, couloir, 1 chambre, salle d'eau, wc.A l'étage : A... Coût annuel d'énergie de 2520 à 3470€ - année réf. 2021.* RÉF 41033-981338
 SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
 negociation.41033@notaires.fr



284 89 F i
ST AIGNAN 254 400 €
 240 000 € + honoraires de négociation : 14 400 €
 soit 6 % charge acquéreur
 Saint Aignan sur cher, proche de toutes commodités (gare, accès autoroute, commerces, Zoo de Beauval), belle maison traditionnelle sur sous sol de 273 m² habitables comprenant : - Au rez-de-chaussée : Entrée avec départ d'escalier, cuisine aménagée/équipée, salon/salle à mang... Coût annuel d'énergie de 6200 à 8440€ - année réf. 2021.* RÉF 41033-1016822
 SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
 negociation.41033@notaires.fr



233 35 D i
ST GERMAIN LA FORET 267 380 €
 255 000 € + honoraires de négociation : 12 380 €
 soit 4,85 % charge acquéreur
 Au calme, dans le bourg, maison sur 719 m². Rdc surélevé : hall d'entrée, cuisine A/E, séjour-salon (cheminée), 2 chbres, sdbain, wc. A l'étage : palier, 2 chbres, sdbain, wc, réserve. Sous-sol : garage, atelier, buanderie, cave. Chauffage central gaz. Jardin. Coût annuel d'énergie de 1770 à 2450€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2084
 SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN -
02 54 55 37 74
 servicenego.41001@notaires.fr



157 9 C
ST HILAIRE LA GRAVELLE 525 300 €
 510 000 € + honoraires de négociation : 15 300 € soit 3 % charge acquéreur
 A VENDRE secteur MOREE 41160 - CORPS DE FERME sur 17 HECTARES d'un seul tenant comprenant : 1°) Maison 194m² pouvant fonctionner en 3 espaces de vie pour activité gîte, gîte équestre, ou chambres d'hôtes, comprenant : - Au rez-de-chaussée de plain-pied : Entrée sur cuisine aménagée et équipée 25m², salle de séjour 33m² avec portes de service sur cour et terrasse, grand dégagement avec placard et porte de service sur jardin actuellement à usage de bureau, seconde salle de séjour avec porte de service sur la cour (cheminée-insert et cheminée à foyer ouvert), cuisine ouverte aménagée et équipée, chambre, dégagement desservant salle de bain et wc. - A l'étage : Palier formant couloir desservant quatre chambres dont deux avec salle d'eau et wc privatifs, salle d'eau avec wc, porte de service avec escalier sur l'extérieur. Cave avec chauffage. 2°) Des dépendances : - Un premier bâtiment comprenant : * Grange de 137m². * Autre grange accolée 62m² avec grenier. * Atelier. * Ancienne bergerie RÉF 41050-981540
 SAS LECOMPTÉ et ROCHEREAU -
02 54 77 49 29
 negociation.41050@notaires.fr



154 10 C i
ST ROMAIN SUR CHER 190 800 €
 180 000 € + honoraires de négociation : 10 800 €
 soit 6 % charge acquéreur
 Saint Romain sur Cher, à 10 km de Contres et Saint Aignan sur cher, au calme, belle maison de plain pied de 165 habitables comprenant : - Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine à l'américaine et coin repas, séjour avec escalier en colimaçon, bureau, chauffage, couloir de distr... Coût annuel d'énergie de 1710 à 2370€ - année réf. 2021.* RÉF 41033-1023891
 SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
 negociation.41033@notaires.fr



234 7 D i
STE ANNE 290 920 €
 280 000 € + honoraires de négociation : 10 920 € soit 3,90 % charge acquéreur
 A vendre à SAINTE ANNE (41100) - 5 kms VENDOME - Maison 153m² comprenant : - Au rez-de-chaussée de plain-pied : Entrée desservant salle de séjour 31m² (cheminée-insert) ouvrant sur terrasse, cuisine aménagée, arrière-cuisine, chambre, bureau (usage chambre appoint), salle de bains (baignoire et douche), wc, accès direct garage.- A l'étage : Pièce palière de 30m² desservant deux grandes chambres avec placard-penderie intégré, salle d'eau, wc. Garage accolé. Terrasse.Dépendance 70m² comprenant : garage deux voitures, pièce avec point d'eau, cellier et préau.Dépendance 21m² comprenant : Abri de jardin et bûcher en appentis.Grand jardin avec mare, le tout clos et arboré 3680m². Coût annuel d'énergie de 1821 à 2463€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1022382
 SAS LECOMPTÉ et ROCHEREAU
02 54 77 49 29 - negociation.41050@notaires.fr





472 93 **G** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

ST ROMAIN SUR CHER 217 300 €
205 000 € + honoraires de négociation : 12 300 €
soit 6 % charge acquéreur
SAINT ROMAIN SUR CHER, belle maison de pays d'une superficie habitable de 120 m², proche de toutes commodités, à 5 minutes du Zoo de Beauval, sortie A85, comprenant : une entrée, une cuisine aménagée/équipée, une buanderie, un séjour/salon avec cheminée insert, trois chambres... Coût annuel d'énergie de 3260 à 4470€ - année réf. 2021.* RÉF 41033-1025989
SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
negociation.41033@notaires.fr



209 6 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an

TOURAILLES 197 600 €
190 000 € + honoraires de négociation : 7 600 €
soit 4 % charge acquéreur
Plain pied de 2007 comprenant une entrée, une cuisine aménagée ouverte sur une pièce de vie avec cheminée, un couloir desservant la salle de bains, 2 chambres dont 1 avec placards, wc. Une belle véranda de 20m², une terrasse - un garage un chalet de 20 m² et un cabanon, terrain RÉF 072/1686
SELARL V. FORTIN-JOLY et C. ROBERT
02 54 77 40 40 ou 02 54 77 19 53
negociation.41072@notaires.fr



236 7 **D**
kWh/m².an kgCO2/m².an

TROO 145 460 €
140 000 € + honoraires de négociation : 5 460 €
soit 3,90 % charge acquéreur
Pavillon : rdc : entrée, chambre, salle d'eau, cuisine AE, accès véranda, salon/ séjour avec cheminée insert, 1er étage : palier, pièce borgne, deux chambres, grande pièce en mezzanine. Garage/ atelier, cave. Terrain clos, mare. Coût annuel d'énergie de 1670 à 2320€ - année réf. 2021.* RÉF 2023-68
SELARL BERTHELOT et LEMOINE
- Notaires - **02 54 85 58 60**
negociation.41059@notaires.fr



288 59 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VENDOME 140 265 €
135 000 € + honoraires de négociation : 5 265 €
soit 3,90 % charge acquéreur
A vendre à VENDOME (41100) proche commerces - Maison PHENIX 73m² comprenant : - Au rez-de-chaussée de plain-pied : Entrée avec placard, salle de séjour 22m² ouvrant sur terrasse, cuisine, couloir desservant trois chambres, salle de bain, wc. - Au sous-sol total 77m² : Garage, atelier, débarras et cellier. Terrasse. Cour et jardin clos et arboré 680m². Coût annuel d'énergie de 1460 à 2020€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1007156
SAS LECOMPTE et ROCHEREAU
02 54 77 49 29
negociation.41050@notaires.fr



288 59 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an



203 40 **D** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VENDOME 155 850 €
150 000 € + honoraires de négociation : 5 850 € soit 3,90 % charge acquéreur
A vendre à VENDOME (41100) - Proche centre-ville maison 98m² très bon état comprenant : - Au rez-de-chaussée de plain-pied : Entrée avec placard-penderie, salle de séjour et cuisine ouverte aménagée et équipée (34m²), dégagement desservant chambre avec dressing, salle de bain (baignoire et douche) wc, et 'ascenseur', depuis l'entrée accès lingerie et débarras avec porte de service sur le jardin. - A l'étage : Une grande chambre avec dressing et rangement en sous-pente. - Au sous-sol accessible avec l'ascenseur ou accès privatif par l'extérieur : Suite parentale (chambre avec placards-penderies intégrées, salle d'eau et wc accessibles personne en fauteuil roulant). Cave sous-partie. Terrasse. Rampe accès fauteuil roulant depuis la rue. Jardin clos 591m². Coût annuel d'énergie de 1380 à 1920€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1024759
SAS LECOMPTE et ROCHEREAU
02 54 77 49 29
negociation.41050@notaires.fr



203 40 **D** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an



283 62 **E** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VENDOME 166 240 €
160 000 € + honoraires de négociation : 6 240 €
soit 3,90 % charge acquéreur
A vendre à VENDOME (41100) - Quartier du Temple maison 82m² proche écoles, collège, commerces, comprenant : - Au rez-de-chaussée de plain-pied : Entrée desservant salle de séjour traversante 26m² ouvrant sur terrasse, cuisine aménagée et équipée ouvrant sur terrasse, wc, accès direct cave totale. - A l'étage : Palier formant couloir desservant trois chambres, salle d'eau avec wc. - Cave total : Débarras, lingerie, Garage accolé. Cour, jardin clos et arboré 277m². Coût annuel d'énergie de 1510 à 2090€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1027953
SAS LECOMPTE et ROCHEREAU
02 54 77 49 29
negociation.41050@notaires.fr



283 62 **E** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an



348 95 **F** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VINEUIL 262 200 €
250 000 € + honoraires de négociation : 12 200 €
soit 4,88 % charge acquéreur
Ancien corps de ferme sur 1110 m². Maison : cuisine, séjour-salon (cheminée), sd'eau, wc, 2 chbres. A l'équerre : préau, 1 chbre au-dessus. Chaufferie (fioul). Grange (40 m²), anciennes écurie et étable (55 m²). A l'équerre : grange (105 m²). 2 Caves. Cour et jardin. Coût annuel d'énergie de 2640 à 3620€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2079
SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr



121 24 **C** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VENDOME 299 232 €
288 000 € + honoraires de négociation : 11 232 € soit 3,90 % charge acquéreur
A VENDRE à VENDOME 41100 - CENTRE VILLE - Maison entièrement rénovée 142m² comprenant : - Au rez-de-chaussée de plain-pied : Salle de séjour traversante et cuisine ouverte aménagée et équipée ouvrant sur le jardin (55m²), bureau avec escalier d'accès à l'étage, salle d'eau avec wc. - Au premier étage : Palier desservant suite parentale 27m² (chambre, salle d'eau et dressing aménagé), pièce à usage de salle de jeu (ou bureau ou chambre), chambre, débarras, wc. - Au deuxième étage : Grande chambre parquetée de 30m², grenier (aménageable). Terrasse. Cave sous partie de la maison. Petite dépendance à usage de débarras. Jardin clos et arboré 415m². Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Consultez nos tarifs : RÉF 41050-1018349
SAS LECOMPTE et ROCHEREAU
02 54 77 49 29
negociation.41050@notaires.fr



121 24 **C** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an



139 4 **C** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VENDOME 322 090 €
310 000 € + honoraires de négociation : 12 090 €
soit 3,90 % charge acquéreur
Dans quartier calme et proche commodités, une maison récente comprenant : - au rez-de-chaussée : un salon-séjour avec un poêle à bois, une cuisine ouverte, une salle d'eau, un w.c. un petit cellier donnant sur un garage avec mezzanine, une chambre ; - à l'étage : deux chambres, un w.c avec lave mains, une pièce à aménager. Un jardin. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : RÉF 41048-1021354
SELARL VIOLET-MARECHAL et RAVIN
02 54 77 17 52
negociation.41048@notaires.fr



139 4 **C** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an



131 15 **C** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VINEUIL 272 560 €
260 000 € + honoraires de négociation : 12 560 €
soit 4,83 % charge acquéreur
Dans le bourg, au calme, maison (2008) sur 700 m². Aménagée de plain-pied (92 m²) : cuisine A/E, séjour-salon, + véranda (18 m²), 3 chbres, sdbain (douche et baignoire), wc, buanderie. Chauff. PAC. Panneaux solaires (contrat jusqu'en 2031). Cour et jardin (cabane). Coût annuel d'énergie de 800 à 1150€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2080
SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**
servicenego.41001@notaires.fr



158 26 **C** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VENDOME 425 990 €
410 000 € + honoraires de négociation : 15 990 € soit 3,90 % charge acquéreur
A VENDRE à VENDOME 41100 - Dans une impasse proche du CENTRE-VILLE maison 174m² comprenant : - Au rez-de-chaussée de plain-pied : Entrée avec placard-penderie desservant salle de séjour traversante de 46m², équipée d'une cheminée et ouvrant sur terrasse, cuisine aménagée et équipée ouvrant sur terrasse, arrière-cuisine-lingerie avec accès direct garage, chambre 19m², salle de bain, wc avec lave-mains. - A l'étage : Pièce palier en mezzanine desservant trois chambres dont deux avec placard-penderie intégrée, salle de bain (baignoire et douche), wc. Garage accolé 27m² avec grenier et accès cave. Cour, jardin clos et arboré 4132m². Coût annuel d'énergie de 1810 à 2500€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1027005
SAS LECOMPTE et ROCHEREAU
02 54 77 49 29 - negociation.41050@notaires.fr



158 26 **C** **i**
kWh/m².an kgCO2/m².an



269 69 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an

VILLEROMAIN 129 875 €
125 000 € + honoraires de négociation : 4 875 € soit 3,90 % charge acquéreur
A vendre à VILLEROMAIN (41100) 10 minutes VENDOME - Maison de plain-pied 105m² type longère comprenant : Entrée desservant salle de séjour 30m² (avec cheminée) et véranda ouvrant sur le jardin, grande cuisine aménagée et équipée, trois chambres, salle d'eau, wc, lingerie, petite véranda à usage de cuisine d'été avec accès cave et porte de service sur la cour. Deux garages 40m² et 23 m² accolés dont un avec accès au grenier. Grenier sur toute la partie habitation. Dépendances : En face de la maison dans la cour : Petite maison à restaurer d'environ 50m² comprenant deux pièces et grenier sur le tout. A l'arrière de la maison : - Atelier et chaufferie. Grand garage séparé 60m². Cour, jardin clos et arboré 1080m². Coût annuel d'énergie de 2140 à 2940€ - année réf. 2021.* RÉF 41050-1010315
SAS LECOMPTE et ROCHEREAU
02 54 77 49 29 - negociation.41050@notaires.fr



269 69 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an



267 31 **E**
kWh/m².an kgCO2/m².an

MESLAD 676 000 €
650 000 € + honoraires de négociation : 26 000 €
soit 4 % charge acquéreur
un 1er bâtiment d'habitation composé : Au rez-de-chaussée : cuisine, office, salle à manger-salon, salle d'eau, wc et dressing Au 1er étage : trois chambres, buanderie, chaufferie, Garage, cave Un autre bâtiment composé de trois logements, un bâtiment d'exploitation divisé en bureaux, salle d'exposition, caves, stockage, un bâtiment à usage de dépendance (non mètre) Cour, jardin et parc - RÉF 072/1681
SELARL V. FORTIN-JOLY et C. ROBERT
02 54 77 40 40 ou 02 54 77 19 53
negociation.41072@notaires.fr



247 **22** **D** **i**
MONTRICHARD VAL DE CHER
523 117 €

500 000 € + honoraires de négociation : 23 117 €
 soit 4,62 % charge acquéreur
 Maison de maître de 197m² composée d'une entrée, salon-séjour avec une vue, cuisine a/e, salle de billard, suite parentale. A l'étage, un bureau et 3 chambres avec pièces d'eau. Grenier aménagé. Superbe cave dans le roc, chaufferie et garage. Terrain de 3017m² en espalier. Coût annuel d'énergie de 3100 à 4194€ - année réf. 2021.* RÉF 12101/1181
 SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00 - tiercelin.brunet@notaires.fr



FONDS ET/OU MURS COMMERCIAUX
ST OUEN
207 800 €

200 000 € + honoraires de négociation : 7 800 €
 soit 3,90 % charge acquéreur
 A vendre à VENDOME (41100) - GARAGE de 350m² au sol avec eau, électricité et accès route nationale sur terrain 1633m². RÉF 41050-1017592
 SAS LECOMPTÉ et ROCHEREAU
02 54 77 49 29
 negociation.41050@notaires.fr



TERRAINS À BÂTIR
BLOIS
210 000 €

200 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
 soit 5 % charge acquéreur
 Sur les hauts de Blois-Ouest, terrain à bâtir d'une surface de 8 000 m². Non viabilisé. Assainissement individuel. RÉF 001/1690
 SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN
02 54 55 37 74
 servicenego.41001@notaires.fr



DPE **exempté** **i**
HERBAULT
70 000 €

70 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €
 soit 7,14 % charge acquéreur
 Terrain à bâtir à vendre à HERBAULT (41190) en Loir et Cher, très rare à la vente, très belle parcelle de terrain à bâtir d'environ 1850 m², close de mur sur rue et avec vue dégagée sur la forêt sur l'arrière. Parcelle libre de constructeurs, toutes viabilités sur rue. A découvrir rapidement ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . RÉF 41022/1252



75 000 €

SARL A.S. MER
07 63 85 77 22
 immobilier.41022@notaires.fr



DANZE
28 200 €

23 800 € + honoraires de négociation : 4 400 €
 soit 18,49 % charge acquéreur
 A vendre à DANZE (41160) - 13 kms de VENDOME (41100) - Terrain à bâtir 666m². RÉF 41050-1032005
 SAS LECOMPTÉ et ROCHEREAU
02 54 77 49 29
 negociation.41050@notaires.fr



MONT PRES CHAMBORD
210 400 €

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



ST GEORGES SUR CHER
131 917 €

125 000 € + honoraires de négociation : 6 917 €
 soit 5,53 % charge acquéreur
 Superbe terrain à bâtir de 3078m², plat et entretenu. Façade de 68m, viabilisé. Non soumis aux Batiments de France. Plusieurs constructions sont possibles. RÉF 12101/1179
 SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
 tiercelin.brunet@notaires.fr



THORE LA ROCLETTE
47 400 €

43 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €
 soit 10,23 % charge acquéreur
 A vendre à THORE LA ROCLETTE 41100 - VENDOME 10 kms - Gare TGV 9 kms - TERRAIN à BATIR de 1055m² en centre-bourg. RÉF 41050-973678
 SAS LECOMPTÉ et ROCHEREAU
02 54 77 49 29
 negociation.41050@notaires.fr

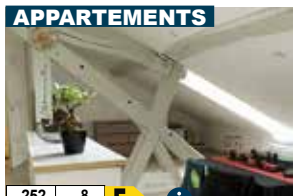


DIVERS
LA CHAUSSEE ST VICTOR
251 840 €

240 000 € + honoraires de négociation : 11 840 €
 soit 4,93 % charge acquéreur
 Dans le bourg, immeuble composé de 3 appartements et un grand garage, sur cour. Au RDC : un studio. Au 1er : deux duplex avec chambre et bureau. Chauffage électrique. Hall et pièce en commun, caves. Garage 42 m² en rdc sur cour. Coût annuel d'énergie de 2240 à 3070€ - année réf. 2021.* RÉF 001/2078
 SELARL BRUNEL, HALLIER et ASSELIN - **02 54 55 37 74**
 servicenego.41001@notaires.fr

Loiret

Retrouvez les annonces sur immonot



MEUNG SUR LOIRE
88 100 €

83 500 € + honoraires de négociation : 4 600 € soit 5,51 % charge acquéreur
 MEUNG SUR LOIRE - CENTRE VILLE - MEUNG SUR LOIRE, T3 duplex Au 2ème étage d'une petite copropriété, en cœur de ville historique, appartement actuellement loué compr: Séj avec coin cuis, ch, s d'eau, WC. A l'étage: 1 ch sous combles. Classe énergie : E - Classe climat : B - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 870 à 1240 € (base 2021) - Prix Hon. Nég. Inclus : 88 100 € dont 5,51% Hon. Nég. TTC charge acq. Prix Hors Hon. Nég. : 83 500 € - Réf : 091/1419 Les informations sur les éventuels risques auxquels le bien est exposé sont disponibles sur le site Copropriété de 5 lots. Coût annuel d'énergie de 870 à 1240€ - année réf. 2021.* RÉF 091/1419

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



CEPOY
272 400 € (honoraires charge vendeur)

Maison de 160 m², comprenant : entrée, séjour double (28 m²), cuisine, salle à manger, WC. Au 1er étage : 5 chambres, sdb + douche, sdb, buanderie. Grenier aménageable (env. 100 m²). Garage attenant (24 m²). Jardin de 1.57 m². RÉF 45051-258
 SARL EMMANUEL COLLET
 NOTAIRE
06 58 59 11 72
 immobilier.45051@notaires.fr



MONTARGIS
139 800 € (honoraires charge vendeur)

MONTARGIS Les Closiers, limite la Nivelle, maison 115 m², élevée pour partie sur cave, et comprenant : séjour avec cheminée (32 m²), cuisine, salle d'o + W.C. A l'étage : 3 chambres, sdb avec W.C. Jardin d'environ 330 m² avec une petite dépendance. RÉF 45051-257
 SARL EMMANUEL COLLET
 NOTAIRE - **06 58 59 11 72**
 immobilier.45051@notaires.fr



MONTARGIS
139 800 € (honoraires charge vendeur)

MONTARGIS Les Closiers, limite la Nivelle, maison 115 m², élevée pour partie sur cave, et comprenant : séjour avec cheminée (32 m²), cuisine, salle d'o + W.C. A l'étage : 3 chambres, sdb avec W.C. Jardin d'environ 330 m² avec une petite dépendance. RÉF 45051-257
 SARL EMMANUEL COLLET
 NOTAIRE - **06 58 59 11 72**
 immobilier.45051@notaires.fr



FLEURY LES AUBRAIS
192 200 €

192 200 € + honoraires de négociation : 7 700 €
 soit 4,01 % 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 10 minutes à pied de la gare des AUBRAIS, proche du tramway, des écoles, des commerces, de la maison de santé Coût annuel d'énergie de 1490 à 2080€ - année réf. 2021.* RÉF 12295/195

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



ORLEANS
570 000 €

570 000 € + honoraires de négociation : 22 800 €
 soit 4 % charge acquéreur
 SAINT MARC - Maison Vigneronne rénovée de 198 m² habitable sur un terrain clos et arboré comprenant : Entrée, Cuisine aménagée, arrière cuisine, bureau, chambre, cabinet de toilette, WC séjour avec cheminée. Étage : 1 grande pièce de 37 m², 4 chambres (dont 2 petites), grenier Dépendances : Double garage, chaufferie, abri bois, autre dépendance, avec abris de jardins et rangement. Coût annuel d'énergie de 3250 à 4460€ - année réf. 2021.* RÉF 12295/208

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



ORLEANS
570 000 €

570 000 € + honoraires de négociation : 22 800 €
 soit 4 % charge acquéreur
 SAINT MARC - Maison Vigneronne rénovée de 198 m² habitable sur un terrain clos et arboré comprenant : Entrée, Cuisine aménagée, arrière cuisine, bureau, chambre, cabinet de toilette, WC séjour avec cheminée. Étage : 1 grande pièce de 37 m², 4 chambres (dont 2 petites), grenier Dépendances : Double garage, chaufferie, abri bois, autre dépendance, avec abris de jardins et rangement. Coût annuel d'énergie de 3250 à 4460€ - année réf. 2021.* RÉF 12295/208

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



ORLEANS
570 000 €

570 000 € + honoraires de négociation : 22 800 €
 soit 4 % charge acquéreur
 SAINT MARC - Maison Vigneronne rénovée de 198 m² habitable sur un terrain clos et arboré comprenant : Entrée, Cuisine aménagée, arrière cuisine, bureau, chambre, cabinet de toilette, WC séjour avec cheminée. Étage : 1 grande pièce de 37 m², 4 chambres (dont 2 petites), grenier Dépendances : Double garage, chaufferie, abri bois, autre dépendance, avec abris de jardins et rangement. Coût annuel d'énergie de 3250 à 4460€ - année réf. 2021.* RÉF 12295/208

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

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

Faible émission de GES

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

Forte émission de GES



201 6 D i

ST PRYVE ST MESMIN 374 400 €
360 000 € + honoraires de négociation : 14 400 €
soit 4 % charge acquéreur

ALLEE DES SERRES - Maison comprenant : Entrée, Séjour-salon, cuisine aménagée ouverte, lingerie, couloir 4 chambres, dégagement menant au garage Etage : Une grande pièce aménagée avec placard, salle d'eau avec WC, une chambre Garage avec une pièce au dessus Coût annuel d'énergie de 1740 à 2390€ - année réf. 2021.*
RÉF 12295/207

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



196 60 E i

SARAN
270 000 € + honoraires de négociation : 10 800 € soit 4 % charge acquéreur

SARAN : Maison 5 pièces, 147 m² habitables sur terrain arboré et aménagé de 636 m². A proximité des commerces et des transports (autoroute, gare, bus). Rez de jardin: grande entrée, chaufferie, garage 25 m², rangements, atelier de 38 m² (surface non comprise dans les 147m²). 1er étage : séjour-salon 32 m² avec cheminée et accès au balcon, cuisine aménagée et équipée indépendante avec accès direct à la terrasse, chambre de 20m² avec dressing, chambre de 11,5 m², salle de bain, WC indépendant, rangements. 2ème étage : chambre de 13,7 m², salle d'eau avec WC, mezzanine de 22m² aménageable. Coût annuel d'énergie de 2280 à 3130€ - année réf. 2021.*
RÉF 12295/197

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



175 34 D i

ST DENIS EN VAL
238 000 € + honoraires de négociation : 9 520 €
soit 4 % charge acquéreur

HAMEAU DES BRULIS - SAINT DENIS EN VAL, HAMEAU DES BRULIS, maison comprenant : entrée, cuisine aménagée, séjour-salon, salle d'eau, WC, 2 chambres. Etage : Mezzanine, Bureau, WC, dressing, salle d'eau, 1 chambre. Garage. 1 place de parking devant la maison Copropriété de 50 lots, 400€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1450 à 2030€ - année réf. 2021.*
RÉF 12295/202

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

280 800 €

247 520 €



322 10 E i

TAVERS
287 500 € + honoraires de négociation : 11 000 € soit 3,83 % charge acquéreur

Maison à vendre à TAVERS dans le Loiret (45190) : ensemble immobilier avec maison principale d'environ 135 m² habitables comprenant au Rdc : hall d'entrée, cuisine aménagée, lingerie/cuisine d'été, débarras/buanderie, séjour-salon 37 m² avec poutres & cheminée-insert, 1 chambre, wc, salle d'eau. Etage : grand palier/mezzanine, dégagement, 2 chambres, placard, salle d'eau avec wc. Appartement indépendant d'environ 80 m² habitables comprenant entrée par véranda, cuisine, salle de séjour, dégagement, 3 chambres, dressing, wc, salle d'eau (rentabilité locative actuelle 4800 €/an), ancien local commercial pouvant répondre à un projet d'activités libérales ou commerciales, grange attenante, différentes remises et dépendances, terrasse panoramique, l'ensemble bordé par le Lien sur environ 1550 m². Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . Coût annuel d'énergie de 2320 à 3210€ - année réf. 2021.*
RÉF 41022/1281

SARL A.S. MER - **07 63 85 77 22**
immobilier.41022@notaires.fr



298 500 €



TERRAINS A BÂTIR

MAREAU AUX PRES
221 760 € + honoraires de négociation : 8 870 €
soit 4 % charge acquéreur

RUE SAINT FIACRE - MAREAU AUX PRES : Terrain à bâtir de 1232 M² - façade de 24,64 m - SHON constructible maxi : 300 m². RÉF 12295/204

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

230 630 €

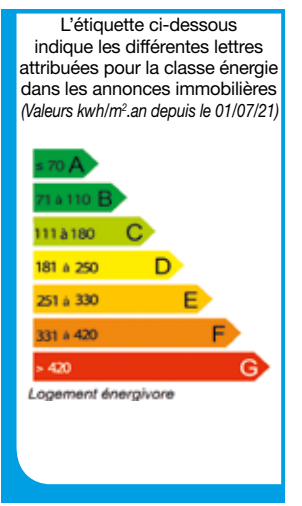


ORLEANS
185 000 € + honoraires de négociation : 7 400 €
soit 4 % charge acquéreur

BINOCHÉ - ORLEANS SUD, terrain à bâtir en 2ème rang de 771 m² a via-biliser, emprise au sol autorisée 154 m² RÉF 12295/205

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

192 400 €



Indre et Loire

Retrouvez les annonces sur **immonot**



177 10 C

TOURS
165 000 € + honoraires de négociation : 8 600 €
soit 5,21 % charge acquéreur

appartement offrant une entrée placard, cuisine AE,cellier, salon balcon, SAM clim. 2 chb, SDE, wc. Nb de lot vendu : 1 Nb lots copro : 90 Charges de copro : environ 260€ par mois Honoraires inclus de 5.21% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 165 000 €. DPE C, Classe climat B Montant dépenses annuelles d'énergie 2023 : entre 1130.00 et 1600.00 €. Copropriété Coût annuel d'énergie de 1130 à 1600€ - année réf. 2023.*
RÉF VA1903-37125

Me M. DUILLON
02 47 28 51 15
jennifer.billaud@37125.notaires.fr



173 600 €



215 6 D i

ABILLY
130 000 € + honoraires de négociation : 5 700 €
soit 4,38 % charge acquéreur

Maison à vendre Abilly dans l'Indre-et-Loire (37). Maison d'habitation ancienne, en bon état général de gros oeuvre, habitable de suite, avec un beau terrain d'agrément, caves sous l'ensemble, dépendances. Habitation composée d'une pièce de vie, salon, dégagement, salle d'eau.... Coût annuel d'énergie de 898 à 1216€ - année réf. 2021.*
RÉF 37089/2023/16

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

135 700 €



238 7 D

BALLAN MIRE
230 000 € + honoraires de négociation : 11 200 €
soit 4,87 % charge acquéreur

BALLAN MIRE - Proche du centre, maison de plain-pied offrant une entrée sur véranda, cuisine aménagée ouverte sur coin repas, séjour-salon, quatre chambres (dont une attenante au séjour), salle d'eau, W.C, dressing, Garage attenante. Jardin. Coût annuel d'énergie de 1450 à 1990€ - année réf. 2022.*
RÉF 096/861

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



104 19 C i

AMBOISE
780 000 € + honoraires de négociation : 23 400 €
soit 3 % charge acquéreur

Magnifique propriété d'env 245 m² avec beaux volumes dans un environnement agréable et arboré. Piscine avec vue dégagée sans vis-à-vis. Maison d'architecte avec tous les éléments de confort, comprenant notamment 4 chambres, 3 pièces d'eau et des pièces de vie lumineuse DPE : C Coût annuel d'énergie de 1731 à 2343€ - année réf. 2021.*
RÉF 37037/235

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



803 400 €



328 36 E

AZAY SUR CHER
350 000 € + honoraires de négociation : 12 150 €
soit 3,47 % charge acquéreur

A VENDRE A AZAY-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. Coût annuel d'énergie de 2540 à 3510€ - année réf. 2021.*
RÉF 11893/437

SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER
02 47 57 92 57
notaires.blere@37019.notaires.fr

362 150 €



238 7 D

BALLAN MIRE
230 000 € + honoraires de négociation : 11 200 €
soit 4,87 % charge acquéreur

BALLAN MIRE - Proche du centre, maison de plain-pied offrant une entrée sur véranda, cuisine aménagée ouverte sur coin repas, séjour-salon, quatre chambres (dont une attenante au séjour), salle d'eau, W.C, dressing, Garage attenante. Jardin. Coût annuel d'énergie de 1450 à 1990€ - année réf. 2022.*
RÉF 096/861

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



251 22 E i

BEAUMONT VILLAGE 177 650 €
170 000 € + honoraires de négociation : 7 650 €
soit 4,50 % charge acquéreur
CENTRE - Maison de ville à vendre Beaumont-Village dans l'Indre-et-Loire (37), Maison d'habitation ancienne, en bon état général, d'environ 162m² habitables avec un grand terrain d'agrément, cave et garage sous l'ensemble, dépendances. Construction en traditionnel sur une parcelle cad... Coût annuel d'énergie de 2580 à 3560€ - année réf. 2021.* RÉF 37089/2023/15
SARL CELINE GROULT-GUIGNAudeau
NOTAIRE - **06 72 74 90 61**
marc.coutant.37089@notaires.fr



300 48 E

BLERE 310 650 €
300 000 € + honoraires de négociation : 10 650 €
soit 3,55 % charge acquéreur
A VENDRE ABLERE (centre-ville avec vue sur le Cher) : MAISON ANCIENNE avec garage sur 271 m² de terrain clos de murs, comprenant : Au rez-de-chaussée : séjour avec deux cheminées, cuisine avec accès vers le garage, salon avec cheminée et ouvertures sur la terrasse et le jardin, w-c avec lave mains. A l'étage : trois chambres dont une avec cabinet de toilette, bureau, salle de bains (baignoire et douche), w-c. Grenier aménageable. Chauffage central au gaz de ville (chaudière récente) - Double vitrage. Coût annuel d'énergie de 2396 à 3242€ - année réf. 2021.* RÉF 11893/447
SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER
02 47 57 92 57
notaires.blere@37019.notaires.fr



259 8 E i

CHINON 261 100 €
250 000 € + honoraires de négociation : 11 100 €
soit 4,44 % charge acquéreur
Maison en bon état de 130m² située dans un quartier calme de Chinon, entourée d'un jardin d'environ 700m². Elle comprend : RDC : grande entrée, salon de 28m² avec cheminée, salle-à-manger de 9m², cuisine aménagée de 8m², buanderie, wc, salle de bains, chambre de 13m². ETAGE : 2 chambres de 21m² et 14m², wc, débarras, salle d'eau- Garage avec grenier dessus- Coût annuel d'énergie de 1940 à 2680€ - année réf. 2021.* RÉF 094/937
SCP CHEVALIER et ANGLADA
02 47 93 31 32
marie-christine.duvigneau.37094@notaires.fr



DPE vierge

CHISSEAUX 186 900 €
180 000 € + honoraires de négociation : 6 900 €
soit 3,83 % charge acquéreur
CHISSEAUX, 2 Maisons d'habitation: l'une de type 3 avec dépendance louée. L'autre de type 6 avec garage à la suite. 2 caves, chaufferie. - Classe énergie : Vierge - Prix Hon. Négocié Inklus : 186 900,00 E dont 3,83% Hon. Négocié TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négocié : 180 000,00 E - Réf : 022/1089 RÉF 022/1089
Me H. de THORAN
02 47 23 91 21
hugues.dethoran@notaires.fr



202 54 E i

CHOUZE SUR LOIRE 441 350 €
420 000 € + honoraires de négociation : 16 350 € soit 3,85 % charge acquéreur
Maison lumineuse de belle construction d'environ 270m² habitables, entourée d'un parc clos d'1,46ha avec prairie, verger et bois- Elle comprend : RDC : une entrée de 13m², un salon lumineux de 52m² avec cheminée, salle à manger de 24m², cuisine aménagée de 18m² ouvrant sur terrasse, arrière-cuisine, chambre de 17m², salle de bains, wc- ETAGE : mezzanine, débarras, une chambre avec cabinet de toilette de 20m², 3 autres chambres de 23m², 22m² et 19m², une salle de bains, une salle d'eau, wc- Sous-sol : garage 2 voitures, cellier, partie chaufferie, cuve à fuel- Dépendance dans le parc Coût annuel d'énergie de 4230 à 5760€ - année réf. 2021.* RÉF 094/954
SCP CHEVALIER et ANGLADA
02 47 93 31 32
marie-christine.duvigneau.37094@notaires.fr



249 46 D i

CINQ MARS LA PILE 229 292 €
220 000 € + honoraires de négociation : 9 292 €
soit 4,22 % charge acquéreur
Maison de ville à vendre Cinq-Mars-la-Pile dans l'Indre-et-Loire (37), comprenant : cuisine, cellier, WC, salon-séjour avec cheminée, salle de bains, pièce. 1er niveau: 1 chambre. 2nd niveau: pièce, 3chambres et pièce grenier. Grenier non aménageable sauf sur une partie. Garage... Coût annuel d'énergie de 2290 à 3150€ - année réf. 2021.*
SARL TOURAINE LATHAN
NOTAIRES - **02 47 24 60 03**
delphine.marais.37097@notaires.fr



166 39 D i

CLERE LES PINS 193 000 €
185 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €
soit 4,32 % charge acquéreur
Maison rurale à vendre Cléré-les-Pins dans l'Indre-et-Loire (37), salon-séjour, cuisine, chambre, couloir, salle de bains, toilettes, chambres et pièce. Véranda. 2 grand garages doubles Coût annuel d'énergie de 1800 à 2490€ - année réf. 2022.*
SARL TOURAINE LATHAN
NOTAIRES
02 47 24 60 03
delphine.marais.37097@notaires.fr



313 61 E

CORMERY 189 840 €
180 000 € + honoraires de négociation : 9 840 €
soit 5,47 % 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. Coût annuel d'énergie de 2330 à 3210€.* RÉF 034/2203455
SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE
02 47 43 40 96
isabelle.arhab.37034@notaires.fr



186 6 D

FONDETTE 435 120 €
420 000 € + honoraires de négociation : 15 120 €
soit 3,60 % charge acquéreur
FONDETTE, Maison bien située : au rdc entrée, séjour de 47m², une cuisine équipée, 1 ch avec sdb privative. A l'étage, 3 ch, placards, une sdb avec douche. Un garage +grenier. Jardin clos et paysagé d'environ 1000m² avec une terrasse. Chauffage pompe à chaleur et électrique. Coût annuel d'énergie de 1469 à 1987€ - année réf. 2021.* RÉF 37009/2194
SCP O. MARTINI, CHEVRON, BEAUJARD, T. MARTINI et M. GUILMET
06 77 90 16 ou 02 47 42 70 35
karine.auger@37009.notaires.fr



114 20 C i

GENILLE 249 600 €
240 000 € + honoraires de négociation : 9 600 €
soit 4 % charge acquéreur
CENTRE - Maison individuelle à vendre Genillé dans l'Indre-et-Loire (37), pavillon de 1999 en parfait état, importante remise à neuf récente, PAC réversible air/air. Situé au calme dans un lotissement, à proximité de toutes commodités. Aucun travaux à prévoir, portail et porte de garage... Coût annuel d'énergie de 2150 à 2990€ - année réf. 2021.* RÉF 37089/2023/13
SARL CELINE GROULT-GUIGNAudeau
NOTAIRE - **06 72 74 90 61**
marc.coutant.37089@notaires.fr



270 8 E

JOUE LES TOURS 236 000 €
225 000 € + honoraires de négociation : 11 000 €
soit 4,89 % charge acquéreur
JOUE LES TOURS - Dans secteur calme, à proximité du quartier des deux lions, maison de plain-pied offrant séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, WC. Jardinnet avec terrasse. Coût annuel d'énergie de 1350 à 1850€ - année réf. 2022.* RÉF 096/863
SAS CONFNOT
02 47 78 46 06
jennifer.billaud.37096@notaires.fr



270 8 E

JOUE LES TOURS 236 000 €
225 000 € + honoraires de négociation : 11 000 €
soit 4,89 % charge acquéreur
JOUE LES TOURS - Dans secteur calme, à proximité du quartier des deux lions, maison de plain-pied offrant séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, WC. Jardinnet avec terrasse. Bien soumis au régime de copropriété Coût annuel d'énergie de 1350 à 1850€ - année réf. 2022.* RÉF 096/863
SAS CONFNOT - **02 47 78 46 06**
jennifer.billaud.37096@notaires.fr



DPE exempté

LA CROIX EN TOURAINE 207 650 €
200 000 € + honoraires de négociation : 7 650 €
soit 3,82 % charge acquéreur
A VENDRE A LA CROIX-EN-TOURAINE : MAISON ANCIENNE entièrement à restaurer avec diverses Dépendances (grange, écurie...) et possibilité de détachement d'un terrain à bâtir. RÉF 11893/446
SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER - **02 47 57 92 57**
notaires.blere@37019.notaires.fr



164 5 C i

LOCHES 171 380 €
164 000 € + honoraires de négociation : 7 380 €
soit 4,50 % charge acquéreur
Maison individuelle à vendre Loches dans l'Indre-et-Loire (37), construction de 2019. Cette jolie maison en ossature bois se compose au rez de chaussée d'une vaste pièce de vie, salle d'eau, cellier, cave dans le roc. A l'étage 2 chambres, cabinet de toilette. stationnement s... Coût annuel d'énergie de 650 à 950€ - année réf. 2021.* RÉF 37089/2023/14
SARL CELINE GROULT-GUIGNAudeau
NOTAIRE - **06 72 74 90 61**
marc.coutant.37089@notaires.fr



154 44 D i

LOUANS 246 750 €
235 000 € + honoraires de négociation : 11 750 €
soit 5 % charge acquéreur
Maison à usage d'habitation comprenant entrée dans grande pièce de vie ouverte sur cuisine, couloir, bureau, salle d'eau, buanderie, chambre, pièce avec grenier au-dessus. A l'étage : un palier, deux chambres, une salle de bains, couloir, wc, un bureau et une chambre. A l'extérieur : un jardin, deux abris de jardin. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr RÉF 37060-1028738
SCP MAUDUIT et FONTAINE-RIBREAU
02 47 58 60 48
immobilier.37060@notaires.fr





139 21 C i

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 m² 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. Coût annuel d'énergie de 1220 à 1710€ - année réf. 2021.* RÉF 11893/444

SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER

02 47 57 92 57

notaires.blere@37019.notaires.fr



393 050 €



228 7 D i

MOSNES

175 000 € + honoraires de négociation : 6 900 €

soit 3,94 % charge acquéreur

A VENDRE A MOSNES (dans hameau à env. 15 mn d'Amboise) : MAISON Ancienne restaurée avec garage, dépendance, jardin arboré clos et parcelle de terrain d'agrément-verger à proximité. La maison se compose de : Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée, séjour, pièce à usage de lingerie-bureau, w-c. À l'étage : palier, trois pièces à usage de chambres (dont deux avec placards), salle de bains. Chauffage par convecteurs électriques. Double vitrage. Coût annuel d'énergie de 1110 à 1560€ - année réf. 2021.* RÉF 11893/445

SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER

02 47 57 92 57

notaires.blere@37019.notaires.fr



181 900 €



327 52 E

NEUIL

209 200 € (honoraires charge vendeur)

Jolie tourangelle: entrée, SAM, cuisine, salon + poutres et cheminée, 2 chbres, SE/WC. Maisonnette de 40 m²(maison d'invités), Hangar servant de garage. 2 caves sous la maison, 1 cave + coteau avec four à pains, pressoir et jardin sur le coteau. Terrain à bâtir en face. Coût annuel d'énergie de 2390 à 3300€ - année réf. 2021.* RÉF 37072-1021686

Me V. GEORGES

02 47 65 80 45 ou 06 38 85 26 32

immobilier.37072@notaires.fr



326 78 F i

NEUVILLE SUR BRENNÉ

124 680 €

120 000 € + honoraires de négociation : 4 680 €

soit 3,90 % charge acquéreur

Pavillon d'habitation: rdc haut: couloir avec placard, salon/ séjour avec accès terrasse, cuisine AE, deux chambres, wc, SDD, SS: garage, cave. Dépendance non attenante. Terrasse (avec accès PMR). Jardin arboré. Coût annuel d'énergie de 2470 à 3380€ - année réf. 2021.* RÉF 2023-61

SELARL BERTHELOT et LEMOINE

- Notaires - 02 54 85 58 60

negociation.41059@notaires.fr



201 30 D

SAVIGNY EN VERON

198 176 € (honoraires charge vendeur)

Maison ancienne, offrant de beaux volumes, cuisine aménagée et équipée, chaleureux séjour avec cheminée insert, 4 belles chambres, véranda, cour, garage tout sur 2500 m² de terrain avec box à chevaux. A découvrir. Coût annuel d'énergie de 1700 à 2400€ - année réf. 2021.* RÉF 37072-1027764

Me V. GEORGES

02 47 65 80 45 ou 06 38 85 26 32

immobilier.37072@notaires.fr



262 71 F

ST ANTOINE DU ROCHER

260 000 € + honoraires de négociation : 9 360 €

soit 3,60 % charge acquéreur

SAINT ANTOINE DU ROCHER, Maison d'habitation - Située au coeur de Saint-Antoine-du-Rocher, cette maison pleine de caractère offre une opportunité unique pour les amateurs de projets de rénovation. Avec son charme authentique, cette propriété propose un espace de vie généreux ... Coût annuel d'énergie de 2410 à 3310€ - année réf. 2021.* RÉF 37037/296

SELARL BROCAS-BEAULT et BEUZELIN

02 47 56 78 26

office.37037@notaires.fr



269 360 €



284 47 E

ST AVERTIN

238 500 €

230 000 € + honoraires de négociation : 8 500 €

soit 3,70 % charge acquéreur

SAINT AVERTIN - Maison sur sous-sol - A SAISIR - Opportunité dans environnement calme. Pavillon avec belle exposition, lumineux, salon séjour avec balcon, cuisine séparée, 2 ch et une sdb, sous sol complet, garage, cave, atelier. Jardin clos de plus de 600m². Proche de toutes les commodités. Coût annuel d'énergie de 1490 à 2070€ - année réf. 2021.* RÉF 013/1374

SELARL ARCA LOIRE NOTAIRES

02 47 45 80 00

immobilier.37013@notaires.fr

HÔTEL DES VENTES
GIRAUDEAU
TOURS

ENCHÈRES
EXPERTISES
ESTIMATIONS

Inventaires notariés, Partages,
Déplacements à domicile,
Expertises pour assurances

Estimations gratuites sur
rendez-vous

VENTES AUX ENCHÈRES
Ventes à thèmes et de Prestige
«Mobilier & Objets d'Art»

NOUS CONTACTER

02 47 37 71 71

contact@hdv-giraudeau.fr

246 rue Giraudeau - Tours



INTERENCHERES **DROUOT.com**
WWW.INTERENCHERES.COM/37002 **LIVE** **Live**

Toute l'équipe de l'Hôtel des ventes GIRAUDEAU
vous souhaite de joyeuses fêtes
& une belle année 2024 !



Déménagement prévu en 2024 à
Joué-lès-Tours ! Suivez-nous...

NOS VENTES



JANVIER 2024

Militaria, Arts XXe, Livres anciens,
Tableaux, Numismatique...



BI-MENSUELLES

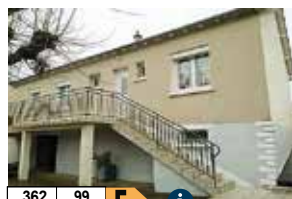
Petit mobilier, Art de la table, Objets
de vitrine & de décoration.



86 17 C
ST AVERTIN 551 200 €
 530 000 € + honoraires de négociation : 21 200 €
 soit 4 % charge acquéreur
 Venez découvrir cet ancien bar/restaurant totalement rénové en 2020 en une magnifique maison contemporaine d'une surface habitable d'environ 150m² dans le bourg. Au rdc : 1 suite parentale, et pièce à vivre de 51m². A l'étage 3 chambres, 1 pièce et 1 salle d'eau. Cave, garage...
 Coût annuel d'énergie de 1010 à 1410€ - année réf. 2021.* RÉF 020/11034
 SARL BEAUPIED BUREAU
 NOTAIRES ASSOCIÉS
07 45 04 05 03
 office.athee.37020@notaires.fr



232 39 D
ST EAPIN 188 400 € (honoraires charge vendeur)
 Beau Pavillon sur sous sol, offrant de beaux volumes, cuisine aménagée et équipée, salle de bains (douche à l'italienne) logement indépendant au sous sol (chambres, cuisine, salle d'eau, WC), garage, cave, terrasse, le tout sur terrain de 2680 m². Coût annuel d'énergie de 1540 à 2140€ - année réf. 2021.* RÉF 37072-1028644
 Me V. GEORGES
02 47 65 80 45 ou 06 38 85 26 32
 immobilier.37072@notaires.fr



362 99 F i
STE MAURE DE TOURAINE 160 000 € + honoraires de négociation : 9 600 €
 soit 6 % charge acquéreur
 Maison d'habitation lumineuse et fonctionnelle comprenant entrée, wc, cuisine aménagée et équipée, séjour/salon avec cheminée, véranda, salle d'eau, trois chambres. Sous-sol complet avec cuisine d'été, garage et pièce à aménager. Cave. Terrain clos. Logement à consommation énergétique excessive Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr RÉF 37060-1031269
 SCP MAUDUIT et FONTAINE-RIBREAU
02 47 58 60 48
 immobilier.37060@notaires.fr



169 600 €

immo not

**Consultez
l'annuaire
pour trouver
un notaire**



280 54 E
TOURS 397 000 €
 380 000 € + honoraires de négociation : 17 000 €
 soit 4,47 % charge acquéreur
TOURS NORD - SAINT CYR - OPPORTUNITE - Quartier de la Tranchée - Au calme et emplacement idéal Dans quartier calme, agréable Maison spacieuse, lumineuse d'environ 105m² avec salon 40m², 3ch, sde, ses deux garages, atelier... Parcelle de 296m² avec jardin, puits, préau. Proche toutes commodités et tram. Coût annuel d'énergie de 1900 à 2630€ - année réf. 2021.* RÉF 013/1373
 SELARL ARCA LOIRE NOTAIRES
02 47 45 80 00
 immobilier.37013@notaires.fr



75 13 C
TOURS 880 600 €
 850 000 € + honoraires de négociation : 30 600 €
 soit 3,60 % charge acquéreur
TOURS NORD - SAINT CYR - TOURS, à 5mn à pieds du tram, au calme, maison récente : rdc une entrée, un espace d'environ 58 m² avec un séjour double et une cuisine équipée ouverte. Une arrière-cuisine, une sdb, wc. Aux étages, 4 ch, 1 bureau, 3 sde avec wc, Un grand garage, Jardin clos et paysagé. Coût annuel d'énergie de 1120 à 1570€ - année réf. 2021.* RÉF 37009/2163
 SCP O. MARTINI, CHEVRON, BEAUJARD,
 T. MARTINI et M. GUILMET
06 79 77 90 16 ou 02 47 42 70 35
 karine.auger@37009.notaires.fr



315 68 E
TRUYES 180 000 € + honoraires de négociation : 9 840 €
 soit 5,47 % charge acquéreur
TRUYES, Maison d'habitation de 67 m² environ comprenant : véranda, entrée avec wc, cuisine, salle à manger, chambre, salle d'eau, véranda. Garage derrière. A l'étage 2 chambres, 2 greniers aménageables. Dépendances : hangar, atelier et cave. Garage sur le côté. Cour, jardin avec puits. Coût annuel d'énergie de 1400 à 1940€.* RÉF 034/2203653
 SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE
02 47 43 40 96
 isabelle.arhab.37034@notaires.fr



189 840 €



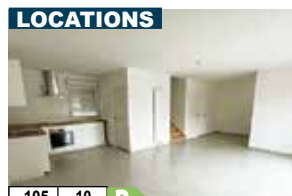
117 16 C i
AMBOISE 999 241 €
 959 000 € + honoraires de négociation : 40 241 €
 soit 4,20 % charge acquéreur
CENTRE BOURG - Quartier recherché, cette maison d'architecte de 340m² et ses 7 chambres est idéale pour une famille. La maison de 2002 dispose de nombreuses prestations, d'un espace de vie lumineux de 100m², d'une piscine, avec pool house, garage en sous sol. Le jardin de 2830m² sans vis à vis. Coût annuel d'énergie de 2500 à 3450€ - année réf. 2021.* RÉF 12101/1183
 SELARL TIERCELIN - BRUNET -
 DUVIVIER, notaires et avocats associés
02 54 75 75 00
 tiercelin.brunet@notaires.fr



DPE exempté i
BEAULIEU LES LOCHES 33 000 € + honoraires de négociation : 1 980 €
 soit 6 % charge acquéreur
 Ensemble de trois caves dans le roc (environ 30m², 60m² et 90m²) avec accès en cour commune, parcelle de terre. & €10; Honoraires inclus de 6% à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 33 000 € TTC. Non soumis au DPE Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : & €10; RÉF VP066-37125
 Me M. DUILLOIN
02 47 28 51 15
 jennifer.billaud@37125.notaires.fr



34 980 €



105 10 B
MONTLOUIS SUR LOIRE 1 050 €/mois CC
 dont charges 75 € + dépôt de garantie 975 €
 Surface 83m²
MONTLOUIS SUR LOIRE - Location non meublée, maison neuve, bien située, proche du centre, dans un quartier résidentiel à proximité de toutes les commodités nécessaires. Rdc - salon, cuisine ouverte, cabinet de toilettes, buanderie. Etage - 3 chambres, une salle d'eau et des wc. Terrain, carport, abri Coût annuel d'énergie de 1 à 10000€ - année réf. 2021.* RÉF 020/1700
 SARL BEAUPIED BUREAU NOTAIRES
 ASSOCIÉS - **07 45 04 05 03**
 office.athee.37020@notaires.fr



PARCAY MESLAY 2 680 €
 2 500 € + honoraires de négociation : 180 €
 soit 7,20 % charge acquéreur
PARCAY MESLAY, Caves - belle cave dans une copropriété avec parking et accès sécurisé. - Prix Hon. Négo Inclus : 2 680,00 E dont 7,20% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 2 500,00 E - Réf : 022/1098 RÉF 022/1098
 Me H. de THORAN
02 47 23 91 21
 hugues.dethoran@notaires.fr



244 73 F i
LYE 164 300 €
 155 000 € + honoraires de négociation : 9 300 €
 soit 6 % charge acquéreur
LYE, 10 minutes de Saint Aignan, idéalement située, dans une impasse, proche de toutes commodités, belle longère de bourg de 178 m² habitables avec bord de rivière, comprenant : Au rez-de-chaussée : Entrée, salon avec cheminée (37 m²), cuisine avec accès jardin, salle à manger... RÉF 41033-1017465
 SELARL TAYLOR, Notaires associés
06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14
 negociation.41033@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



BIENTÔT **CHEZ VOUS**



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !

Un bien immobilier : 10 candidats

CHOISISSEZ LE MEILLEUR ACHETEUR !



Système d'appels d'offres en ligne sur [36h-immo.com](https://www.36h-immo.com)