# Immono Incidental Contractions of the Contraction o

N° 108 - Juin 2024

Informations et annonces immobilières notariales



# 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 Tél. 02 47 45 40 32 - Fax 02 47 45 24 05 notagroupazay@notaires.fr

BALLAN MIRE (37510)

#### **SAS CONFNOT**

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

BLERE (37150)

#### SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER

9 place du Moulin

Tél. 02 47 57 86 40 - Fax 02 47 57 83 57 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

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.martinietassocies@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-guignaudeau@37089. notaires.fr L'ILE BOUCHARD (37220)

#### SCP Jocelyne MAUDUIT

#### et Ludivine FONTAINE-RIBREAU

7 rue de la Fougetterie - BP 1 Tél. 02 47 58 50 09 - Fax 02 47 58 38 62 caroline.aufrere-bally@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

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 benedicte.chabaneix@notaires.fr

ROUZIERS DE TOURAINE (37360)

#### SELARL Marie-Sophie BROCAS-BEZAULT et Martin BEUZELIN

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

SAVIGNE SUR LATHAN (37340)

#### **SARL TOURAINE LATHAN NOTAIRES**

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

ST EPAIN (37800)

#### Me Valérie GEORGES

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

ST PATERNE RACAN (37370)

#### SELURL OFFICE DU RACAN, NOTAIRE NORD TOURAINE

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

TOURS (37000)

## 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)

## SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS

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.norquet@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 -DUVIVIER, notaires et avocats associés

9 rue du Pont - BP 30085 Tél. 02 54 75 75 00 - Fax 02 54 71 30 30 tiercelin.brunet@notaires.fr

ROMORANTIN LANTHENAY (41200)

#### SARL Sébastien BOISSAY, Arnaud COUROUBLE, Laure BOUTON et Anne-Charlotte LE DANTEC-DIVARD

10 rue Notre Dame - BP 61 Tél. 02 54 95 33 00 - Fax 02 54 95 33 01 boissay.courouble.bouton@notaires.fr SALBRIS (41300)

#### SARL Sébastien BOISSAY, Arnaud COUROUBLE, Laure BOUTON et Anne-Charlotte LE DANTEC-DIVARD

6 boulevard de la République - BP 55 Tél. 02 54 97 00 28 - Fax 02 54 88 42 70 office.salbris.41044@notaires.fr

ST AIGNAN (41110)

#### **SELARL TAYLOR, Notaires associés**

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

VENDOME (41100)

## 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 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

#### 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

MONTARGIS (45200)

#### SARL EMMANUEL COLLET NOTAIRE

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

ORLEANS (45000)

## SARL Antoine BOITELLE et Stéphanie BRILL

54 rue Alsace Lorraine - BP 1102 Tél. 02 38 53 30 29 - Fax 02 38 62 30 62 boitelle.brill@notaires.fr

TAVERS (45190)

## SCP Benoit MALON et Linda CHERRIER-TOUCHAIN

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







	5
18	

FLASH INFO	4
MON NOTAIRE M'A DIT	6
DOSSIER	
Achat immobilier olympique : signez au meilleur prix !	8
CHECK-LIST	12
DIAGNOSTICS	
Le DPE : une version «petites surfaces»	13
HABITAT	
Transformez votre terrasse en oasis de fraîcheur	<u> 14</u>
FINANCEMENT	<u> 16</u>
RÉSEAU	17
MON PROJET	
<u>Le prêt social location-accession, porte ouverte à la propriété</u>	18
ENCHÈRES INTERACTIVES	20
INTERVIEW BERNARD MINIER	22
ANNONCES IMMOBILIÈRES	
ndre-et-Loire	23
air-at-Char	25



Toute l'offre

immobilière

par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.

Loiret













30

La vidéo Les réseaux sociaux



# édito

#### **VOTRE NOTAIRE SUR LE PONT!**

Cette année, le mois de mai nous réserve de belles occasions de s'accorder un ou plusieurs ponts pour profiter de la belle saison. Voilà quelques raisons de « couper les ponts » - provisoirement - avec certaines obligations et de savourer des évasions.

Une sage décision que votre notaire va aussi mettre en application. Pour autant, son étude ne s'accorde qu'un petit instant de répit pour mieux vous conseiller dans tous les moments clés de la vie...

À commencer par la situation du couple qui mérite d'être sécurisée juridiquement au moyen du pacs. Le notaire se charge en effet de rédiger la convention afin de protéger les partenaires en cas d'acquisition immobilière par exemple.

Sans oublier le cap du mariage! Si le régime légal de la communauté d'acquêts s'applique par défaut et autorise la mise en commun de tout ce qui est acquis par les conjoints, d'autres options existent. En effet, si l'un des époux exerce une profession indépendante, le choix du régime de la séparation de biens permet de différencier les apports de chacun et de limiter les risques financiers.

Toujours à l'écoute, le notaire suggère d'optimiser la fiscalité sur la transmission du patrimoine. Avec la donation-partage, chaque parent peut donner à chaque enfant jusqu'à 100 000 € tous les 15 ans en franchise de droit.

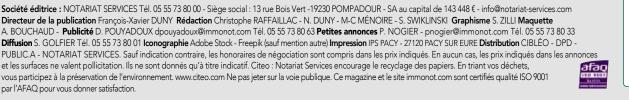
Bien entendu, le notaire conseille les époux en toute situation pour qu'ils préservent leur niveau de vie et valorisent le patrimoine qu'ils ont acquis. Dans le cadre du viager, il les accompagne notamment pour rédiger l'acte de vente qui sert à déterminer le montant de la rente et du bouquet.

Même durant le mois de mai, le notaire est sur le pont pour vous guider dans tous vos grands projets!

> Christophe Raffaillac craffaillac@immonot.com Rédacteur en chef

Disponible sur magazine-des-notaires.com Sortie du prochain numéro le 17 juin 2024

Application









# LOI « HABITAT DÉGRADÉ » Des travaux à plusieurs niveaux

Les copropriétaires peuvent désormais engager des travaux qui n'impactent pas seulement leur appartement mais aussi leur immeuble. La loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 s'ajoute à leur boîte à outils. Qu'il s'agisse de l'isolation thermique de la toiture ou du plancher, la rénovation peut aussi s'étendre aux parties communes.

Cependant, elle ne doit pas affecter la structure de l'immeuble, la sécurité du bâtiment, les équipements de l'édifice ou encore les parties privatives des autres copropriétaires.

Par ailleurs, la loi « Habitat dégradé » assouplit les conditions dans lesquelles une assemblée générale de copropriétaires peut décider de recourir à un emprunt collectif. Un tel financement ne devra plus forcément être adopté à l'unanimité en assemblée générale. Il pourra être décidé à la majorité, selon les mêmes règles déjà applicables pour le vote des travaux que l'emprunt permet de financer.

Enfin, une nouvelle assemblée générale peut être convoquée dans un délai de 3 mois pour voter un projet de travaux de rénovation énergétique ayant recueilli moins du tiers des voix de tous les copropriétaires lors d'un premier suffrage.

Source: www.service-public.fr



#### #MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

#### magazine-desnotaires.com

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

# #ENCHÈRES

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

inédites!



## Bande dessinée

#### "QUAND JE SERAI GRAND JE SERAI NOTAIRE"

Le notariat se livre à de nombreuses adaptations, y compris au format bande dessinée! Eh oui, tante Sophie a fait son testament et compte bien sur son neveu Robin pour s'occuper de ses affaires. Oups, c'est l'angoisse... Quelles seront les missions de notre petit héros? Cette docu-BD ludique, écrite par des professionnels, invite à découvrir le métier de notaire à l'occasion de ce tome 2 : "La succession par testament". À mettre entre toutes les (petites) mains dès 6 ans!

Disponible sur : https://enseignant.lexisnexis.fr

# DÉCLARATION 2024 23 mai au 6 juin

Découvrez la date limite pour déclarer vos revenus selon votre lieu de résidence, soit 3 zones :

- départements n°01 à 19 et non-résidents : 23 mai 2024 à 23 h 59 ;
- départements n°20 à 54 : 30 mai 2024 à 23 h 59 ;
- départements n°55 à 976 : 6 juin 2024 à 23 h 59.

Source: www.economie.gouv.fr

# TAUX D'INTÉRÊT Descente amorcée...

Après que les taux aient plafonné à 4,21 % en décembre 2023, le mouvement de baisse amorcé en janvier (4,13 %) se poursuit en avril pour atteindre 3,81 %. Malgré la stabilité du taux de la BCE (Banque centrale européenne) pour le 7e mois consécutif, les banques accordent des crédits toujours plus attractifs pour redynamiser le marché immobilier.

Source : lobservatoirecreditlogement.fr

#### TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen 3,81% en avril 3,90% en mars
15 ans	3,69 %
20 ans	3,76 %
25 ans	3,84 %



#### **BESOIN PRIMAIRE IMMOBILIER**

Prétendre à la sécurité...

La sécurité compte désormais parmi les critères prioritaires des acquéreurs. Une enquête du portail immobilier immonot met en lumière cette dimension dans les prises de décisions immobilières.

#### 1 personne sur 2 à rassurer

51 % des sondés déclarent avoir renoncé à un investissement immobilier pour des raisons de sécurité. Les principales inquiétudes concernent la protection des biens, la sécurité routière, la criminalité.

#### L'intimité à préserver...

Avec une note de 7,5/10, le recours à la technologie s'impose pour se protéger. Cependant, les préoccupations demeurent quant à l'éthique de la télésurveillance par exemple.

#### L'urbanisme à modeler

Les aménagements urbains, l'éclairage public et la sécurisation des voies piétonnes rendent les villes plus sûres.



MATÉRIEL BTP • PRO / PARTICULIERS

AEB est une entreprise familiale spécialisée dans la location et la vente de matériels pour le secteur du BTP, l'industrie et les particuliers en Région Centre Val-de-Loire, Vienne, et dans la Métropole du Grand Paris.

Espaces verts, gros oeuvre ou second oeuvre, travail en hauteur, ou encore habitats modulaires, rendez-vous dans l'une de nos 18 agences pour qu'un conseiller AEB vous accompagne dans la réalisation de tous vos projets. De la simple truelle juqu'à la mini-pelle en passant par les vêtements de chantier, venez trouver ce qu'il vous faut!





02 54 71 43 33 contact@aeb-branger.fr



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

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

Notre équipe intervient sur le Loir-et-Cher et les départements limitrophes. Si vous avez besoin d'un conseil sur la règlementation en viqueur, les audits, le DPE, le DPE projeté, n'hésitez pas à prendre contact avec nous!

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

## De nouvelles conditions

Le prêt à taux zéro (PTZ) facilite le financement partiel de votre future résidence principale en vous dispensant d'intérêts et de frais de dossier.

Plusieurs aménagements récents concernent les opérations éligibles et les plafonds de revenus. Depuis le 1er avril, le PTZ peut être demandé pour :

- l'achat ou la construction d'un logement neuf dans un bâtiment d'habitation collectif, situé en zone tendue (zone A. Abis ou B1). Les maisons individuelles neuves sont donc désormais exclues du dispositif PTZ en zone tendue;
- L'acquisition de biens anciens nécessitant des rénovations dans les zones détendues (zones B2 ou C), à condition que les travaux représentent au moins 25 % du coût total du projet;
- l'achat de logements neufs via des formules de location-accession, des baux réels solidaires ou des contrats d'accession à la propriété bénéficiant d'un taux réduit de TVA quelle que soit la zone;

- ■l'achat du logement social dont vous êtes locataire, dans toutes les zones ;
- ■la transformation de locaux non résidentiels en habitations, dans toutes les zones.

L'autre modification importante concerne l'augmentation des plafonds de ressources.

PERSONNES OCCUPANT LE LOGE- MENT	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	49 000€	34 500€	31 500€	28 500€
2	73 500€	51 750€	47 250€	42 750€
3	88 200€	62 100€	56 700€	51 300€
4	102 900€	72 450€	66 150€	59 850€
5	117 600€	82 800€	75 600€	68 400€
6	132 300€	93 150€	85 050€	76 950€
7	147 000€	103 500€	94 500€	85 500€
8 PERS. et +	161 700€	113 850€	103 950€	94 050€



3 questions à...

Lorsque les familles se recomposent, il est fréquent que les liens tissés avec les enfants du conjoint deviennent si importants que leur adoption devient une évidence. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous apporte des éclaircissements sur cette possibilité aux multiples conséquences.

# Famille recomposée :

# adopter l'enfant de son conjoint

#### + 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.



#### EST-IL POSSIBLE D'ADOPTER L'ENFANT DE SON CONJOINT?

Dans les familles recomposées, il est de plus en plus fréquent que la question se pose. Pourquoi ne pas adopter l'enfant de son conjoint ? L'adoption de l'enfant intervient souvent en cas de remariage, quand le nouveau conjoint élève les enfants de l'autre comme les siens. Un lien affectif se créant, les parents souhaitent alors mettre tous les enfants sur un pied d'égalité successoral, que ce soit les enfants communs ou ceux d'une précédente union. Il est donc tout à fait possible d'adopter l'enfant de son conjoint, qu'il soit majeur ou mineur. Vous faites alors de lui votre enfant à part entière. Il acquiert le même statut que vos éventuels enfants biologiques. Vous aurez les mêmes droits et les mêmes devoirs que s'il était de votre sang. En choisissant l'adoption plénière, les liens avec la famille biologique de l'enfant sont complètement rompus. C'est pour cette raison que l'adoption simple est plutôt conseillée dans cette situation. Cette forme d'adoption permet de conserver tous les liens avec la famille biologique, tout en donnant à l'adoptant un statut légal de « troisième parent ». Il s'agit d'une décision extrêmement engageante! D'un point de vue patrimonial, il sera votre héritier au même titre que vos autres enfants.





#### **QUELLE EST LA PROCÉDURE** À SUIVRE ?

La première démarche consiste à prendre rendez-vous avec votre notaire. Celui-ci s'assure que toutes les parties comprennent bien les implications de l'adoption et sont unanimes à poursuivre cette voie. Il procède alors à la rédaction des actes officiels de consentement, qu'il fait ensuite signer par les intéressés. Il vous quide également dans le remplissage du formulaire de « demande d'adoption simple de l'enfant du conjoint, partenaire ou concubin » (Cerfa n°1574105 ou n°1573903, selon l'âge de l'enfant adopté). Une fois cette phase de deux mois écoulée, période durant laquelle chaque partie peut se rétracter, le notaire vous remet un document attestant de la non-révocation des consentements. Vous devez ensuite soumettre ce dossier au greffe du tribunal judiciaire de votre domicile. Pour une prise en charge rapide, veillez à inclure tous les documents requis, y compris l'avis de vos enfants adultes sur cette adoption et une déclaration certifiant que l'adoption envisagée ne nuira pas à l'équilibre



#### L'ENFANT ADOPTÉ BÉNÉFICIE-T-IL D'UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE EN MATIÈRE DE SUCCESSION ?

familial. Une audience est ensuite tenue, au terme de

laquelle le juge rend sa décision.

Sur le plan fiscal, l'adoption simple a des conséquences significatives en matière successorale. En effet, une fois l'adoption prononcée, l'enfant adopté bénéficie des mêmes droits de succession que les enfants biologiques ou adoptés de manière plénière. Il peut donc hériter de son parent adoptif dans les mêmes conditions et avec les mêmes abattements que s'il était son enfant biologique. L'abattement sur les droits de succession pour les enfants adoptés est de 100 000 euros, et les taux d'imposition sont progressifs en fonction de la part héritée. Cela représente donc un avantage fiscal considérable, permettant une transmission du patrimoine plus avantageuse que si l'enfant restait juridiquement un tiers. Il serait alors taxé au taux de 60 %!

# Convention de PACS Bien la rédiger avec votre notaire



Pour les couples désireux de s'unir par un Pacte Civil de Solidarité (PACS), la rédaction de la convention est une étape cruciale. Ce n'est pas un simple document administratif. La convention de Pacs est destinée à organiser la vie commune des deux partenaires.

par Marie-Christine Ménoire

### À savoir

D'un commun accord, les partenaires peuvent décider de modifier la convention de Pacs (en totalité ou seulement les clauses concernant le régime de leurs biens et les modalités de l'aide matérielle). Pour modifier la convention initiale, il suffit de s'adresser au tribunal judiciaire ou au notaire qui a recula déclaration de Pacs.

#### **TOUT CE QU'IL FAUT PRÉVOIR**

La convention de PACS est un contrat permettant de préciser les obligations de chacun et de définir le régime des biens auquel le couple sera soumis. Les partenaires peuvent opter pour une convention de PACS standard qui applique des règles générales. Toutefois, ils ont également la possibilité de personnaliser ce contrat en y ajoutant des clauses spécifiques, créant ainsi une convention de PACS personnalisée. Que la convention soit personnalisée ou non, elle doit impérativement préciser :

- ■le régime adopté par les futurs partenaires (séparation de biens ou indivision);
- les biens propres de chacun et les biens acquis par les partenaires durant leur union, en précisant le mode de gestion pour ces deux catégories de biens;
- ■les modalités d'exercice de l'assistance matérielle entre les partenaires ;
- ■les obligations de solidarité entre les partenaires pour le paiement des dettes contractées par

l'un d'eux pour les besoins de la vie courante (définitions, modalités d'évaluation et de règlement....);

- ■les conditions de protection du logement des partenaires ;
- les mesures d'anticipation de la fin du Pacs (modalités de dissolution, liquidation et partage, attributions préférentielles...).

À savoir : la convention de PACS n'a pas d'influence sur les droits successoraux des partenaires. Même notariée, elle ne rend pas les partenaires héritiers l'un de l'autre. D'où l'importance de prévoir un testament pour protéger le survivant et éviter les conflits avec la famille du défunt.

#### **CHOISIR SON RÉGIME**

En l'absence d'un accord spécifique mentionné dans la convention de Pacs, les partenaires sont régis par le régime de la séparation de biens. Dans ce cas, chacun conserve la propriété des biens qu'il détenait avant le PACS et qu'il acquiert durant celui-ci. Chacun peut les gérer librement. Ce régime favorise une séparation claire des patrimoines et garantit l'indépendance financière de chaque partenaire. Il est conseillé d'établir un inventaire des biens au début du PACS pour l'ajouter à la convention.

Pour ceux désirant avant tout protéger leur partenaire, le régime de l'indivision pourrait être plus adapté.

Sous ce régime, tous les biens acquis, que ce soit individuellement ou à deux, sont possédés en commun, à parts égales. La gestion des biens est collective et chaque partenaire a un droit égal sur le patrimoine commun.

# Avec un notaire

Faire appel à un notaire pour rédiger la convention de Pacs garantit la qualité et la conservation de cet acte. En cas de perte de la convention de Pacs, seul le notaire qui l'a conservée peut vous en fournir une copie. Il vous fournira un conseil personnalisé, notamment en ce qui concerne la rédaction d'un testament.

# Achat immobilier olympique Signez au meilleur prix!

L'immobilier permet encore d'acheter moins cher et de signer une belle performance! Il vous suffit d'effectuer votre préparation avec le notaire pour découvrir les techniques gagnantes permettant d'acheter au meilleur prix.

par Christophe Raffaillac

Pour battre des records en immobilier, il faut mettre en œuvre un plan d'entraînement reposant sur de belles techniques d'acquisition. Qu'il s'agisse de porter des enchères sur « 36 heures immo », de booster son apport, d'acheter en nue-propriété, de signer un viager, de constituer une indivision ou de s'associer au sein d'une SCI, les pistes de votre notaire ne manquent pas pour acheter à moindres frais. Découvrons votre programme personnalisé selon que vous vous fixez comme objectif d'habiter le bien, de le louer ou d'y séjourner.

## **PERFORMANCE POUR SE LOGER**

# Résidez à moindres frais



La ligne d'arrivée dans votre nouvelle maison va être franchie dans les meilleures conditions en limitant le coût de votre acquisition... Découvrez 2 formules qui limitent votre budget.

DEMANDEZ
L'AVIS DE VOTRE
NOTAIRE AU SUJET
DU BIEN QUE VOUS
AVEZ REPÉRÉ, IL
CONNAÎT LES PRIX
DU MARCHÉ.



## ACHETEZ AUX ENCHÈRES AVEC 36 HEURES IMMO

#### **FAITES VOS OFFRES EN LIGNE!**

Vous souhaitez fixer votre prix d'achat en partant d'une première offre attractive! La vente interactive vous correspond parfaitement. La transaction se déroule selon un principe d'appels d'offres en ligne depuis le site www.36h-immo.com par exemple.

Pour participer, il suffit de consulter les nombreuses offres disponibles sur la plateforme. Légèrement décotés, les biens affichent des mises à prix particulièrement bien positionnées. Après avoir effectué une visite du bien, vous confirmez votre intention de participer à la vente. Le notaire qui gère la tran-

saction vous demande de présenter votre plan de financement et vous délivre ensuite un agrément vous habilitant à participer aux offres d'achat en ligne.

Prévue pour durer 36 heures, la vente permet de se déterminer selon son intérêt pour le bien et ses moyens financiers. Gain réalisé: en fonction de la dynamique des enchères des autres participants, vous pouvez remporter la vente d'un bien en dessous de sa réelle valeur de marché. Sachant que le vendeur peut vous préférer au meilleur offrant au regard de la qualité de votre plan de financement!

# PROFITEZ DU MARCHÉ « ACQUÉREUR »

Les stocks de biens se sont reconstitués pour offrir plus de choix aux acquéreurs. Ils peuvent désormais prendre en compte leurs principaux critères de recherche en termes d'emplacement, d'équipements, d'agencement... Fort heureusement, la flambée des prix fait désormais partie

du passé. En France (hors Îlede-France et DOM), l'indice de prix des maisons anciennes enregistre une baisse de -3,3 % sur un an fin décembre 2023, selon la Note de conjoncture des Notaires. Cela témoigne que les vendeurs n'hésitent plus à revoir leur tarif à la baisse pour tenir compte des lois du marché. Les acheteurs peuvent faire entendre leur voix pour négocier. La baisse du coût du crédit est enclenchée, les taux se situent en moyenne à 3,81 % en avril - selon L'Observatoire Crédit Logement CSA - et sans doute autour de 3,5 % d'ici l'été. Il faut en profiter pour acheter!

## BOOSTEZ VOTRE APPORT PERSONNEL

#### **DÉBLOQUEZ VOTRE PRÊT IMMOBILIER**

Si les banques rouvrent le robinet du crédit, elles réclament généralement de disposer d'un apport personnel pour accorder votre prêt. Sachant que cette part à financer avec vos propres deniers représente environ 15 % du prix d'achat du bien, cela chiffre vite...

Virgil, une fintech française, fournit à votre place l'apport en capital qui vous manque.

Par exemple, elle verse les 10 % de fonds nécessaires en échange de 15 % du bien immobilier et les conserve jusqu'à la revente, au plus tard 10 ans après l'achat.

Il ne s'agit pas d'un prêt, mais d'une avance de capital. Au bout de 10 ans, Si vous n'avez pas vendu le logement, vous pouvez refinancer la participation de Virgil au prix du marché.

#### **ACTIONNEZ LA GÉNÉROSITÉ FAMILIALE**

Vos parents ou grands-parents disposent peutêtre d'un patrimoine qu'il s'avère opportun de transmettre - pour tout ou partie - afin de réduire les droits des successions... Suggérez-leur une donation-partage qui autorise de transmettre jusqu'à 100 000 € de parent à enfant tous les 15 ans en franchise de droits fiscaux. Il peut aussi s'agir d'un don d'argent à hauteur de 31 865 € provenant de donateurs de moins de 80 ans aux enfants, petits-enfants, arrière petits-enfants ou, à défaut, de descendance aux neveux et nièces, pour cette opération renouvelable tous les 15 ans.



#### PERFORMANCE POUR PLACER

# Optimisez la rentabilité



Le terrain de l'investissement mérite d'être exploré pour constituer un solide patrimoine immobilier. Pour se diversifier dans la pierre sans trop se risquer, suivez ces 2 sentiers balisés.



UN
INVESTISSEMENT
IMMOBILIER
PERMET DE
SE CONSTITUER
UN REVENU POUR
LA RETRAITE.

## NÉGOCIEZ UN ACHAT EN VIAGER

#### **PAYEZ 70 % DU PRIX AU COMPTANT SEULEMENT**

Vous envisagez d'investir dans l'immobilier dans la perspective de réaliser un bel investissement! Intéressez-vous au viager qui limite votre mise de fonds initiale. Cela permet de devenir propriétaire avec un budget plus limité qu'une acquisition classique car le viager évite souvent de contracter un emprunt.

Dans le cadre d'un viager occupé, le coût d'achat va dépendre de la durée de vie du vendeur, puisque ce dernier occupe son logement jusqu'à son décès.

Comme le bien reste occupé, vous pouvez obtenir une décote d'environ 30 % sur le prix par rapport à une vente classique. S'ajoute la rente viagère à verser périodiquement qui se détermine suivant plusieurs paramètres. Son montant est estimé en fonction de l'âge, l'espérance de vie du crédirentier, la valeur du bien, le montant du bouquet

Autre avantage, vous n'avez pas à gérer les problèmes de locataires, les rénovations ou l'entretien courant tant que le vendeur réside dans le logement.

## OPTEZ POUR UN ACHAT EN NUE-PROPRIÉTÉ

#### **ACHETEZ EN DEUX TEMPS...**

Avec la nue-propriété, vous achetez un bien immobilier (maison, appartement) dont l'usufruit est acquis le plus souvent par un tiers qui occupe le logement pour une durée prédéfinie, par exemple 10 ou 20 ans.

Cela vous procure une décote de l'ordre de 25 à 40 % appliquée sur la valeur vénale du bien.

De son côté, l'usufruitier se charge de proposer le bien à la location et d'en assurer les réparations d'entretien au niveau des parties privatives et communes. Les gros travaux restent à la charge du nu-propriétaire.

Au terme de la période de démembrement, vous retrouvez la pleine propriété du bien, sans frais supplémentaires.

Avantage de cette formule, les frais d'acquisition portent sur la valeur de la nue-propriété plutôt que de s'appliquer sur le prix total du bien acheté. En cas de transmission du bien à vos héritiers, seule la valeur de la nue-propriété compte dans le calcul des droits.

Autre atout fiscal intéressant : l'investissement en nue-propriété n'entre pas dans l'assiette taxable de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Cependant, l'achat en nue-propriété se distingue de l'investissement locatif car il ne permet pas de percevoir des loyers pendant la durée du démembrement.



# INTÉRESSEZ-VOUS À L'IMMOBILIER LOCATIF...

Avec la baisse du prix de l'immobilier, les investissements locatifs retrouvent de l'intérêt. Bien des villes moyennes de province permettent d'acheter dans l'ancien pour un prix médian de 2 000 €/m² voire moins. Il faut être vigilant quant aux performances énergétiques du bien

car les « passoires thermiques » classées G consommant une énergie finale de plus de 450 kWh/m²/an ne peuvent plus être louées depuis le 1er janvier 2023, sauf à les rénover énergétiquement.

Lors de votre acquisition, il convient de demander conseil au notaire sur le prix envisagé pour cette acquisition.
De plus, le notaire va attirer votre
attention sur le fonctionnement de la
copropriété et les charges associées
s'il s'agit d'un appartement.
Rapprochez-vous de professionnels
du bâtiment afin de disposer d'un
chiffrage des éventuels travaux.

#### PERFORMANCE POUR ACHETER

# Profitez du bien immobilier



La résidence secondaire ne se trouve plus qu'à quelques foulées... Pour y poser le pied sans trop vous sacrifier, intéressez-vous aux techniques d'achat à plusieurs.



## ACHETER À PLUSIEURS AVEC L'INDIVISION

#### **CO-ACHETEZ VOTRE BIEN IMMOBILIER**

Si l'indivision se pratique souvent pour acheter un bien avec son concubin, elle permet aussi de constituer une équipe pour acheter entre amis. Voici une formule qui autorise la détention d'un bien à plusieurs afin de limiter l'apport de chacun.

Chaque acquéreur devient propriétaire du bien à hauteur de sa contribution financière lors de l'achat (30/70, 40/60, 50/50, etc.), sans que sa quote-part ne soit matériellement distinguée. Toute la spécificité de l'indivision consiste à gérer le bien en groupe

Toute la spécificité de l'indivision consiste à gérer le bien en groupe car les décisions doivent être prises à l'unanimité, quelle que soit la proportion détenue par chacun.

Pour anticiper cette petite difficulté, le notaire se pose en arbitre et conseille de bien indiquer le financement réel de chacun dans l'acte d'achat. Cela permet de faire correspondre les quotités de propriété pour éviter les éventuels conflits qui peuvent survenir en cas de revente. Précisons que chaque indivisaire est tenu de régler les charges (impôts ou travaux), à proportion de sa quote-part. Une convention gagne à être établie par le notaire pour préciser les caractéristiques du bien indivis et mentionner les droits de chacun. Elle fait l'objet d'une publication au Service de la publicité foncière.

UN BIEN
IDÉALEMENT
SITUÉ OFFRE UNE
VALORISATION
APPRÉCIABLE DANS
LA DURÉE S'IL FAUT
LE NÉGOCIER.

# CONSTITUEZ UNE SCI!

#### **PARTAGEZ VOTRE BIEN ENTRE AMIS!**

Si l'indivision vous semble une voie un peu trop aventureuse pour acheter votre résidence secondaire entre amis, partez sur la piste de la SCI (société civile immobilière)... Destinée à l'acquisition, la gestion, l'administration d'un bien, la SCI se prête à la détention à plusieurs. En effet, vous devenez associé dans des proportions égales ou pas à celles de vos équipiers, tandis que la SCI devient propriétaire. Pour former une équipe solide, il convient de désigner des leaders qui endossent le maillot de gérants. Désignés par les statuts ou un acte annexe, ils disposent souvent de larges pouvoirs. Il s'agit d'assurer toute la gestion dans l'intérêt de la société.

Comme le prévoient les règles de la SCI, le gérant doit rédiger un rapport annuel qu'il transmet aux associés. La tenue d'une comptabilité sert à gérer tout le côté financier. Avantage de la SCI, elle garantit la pérennité du patrimoine sur plusieurs générations. Dotée d'une personnalité distincte de ses membres, elle peut être instituée pour une durée allant jusqu'à 99 ans (C. civ., art. 1835 et 1838). Contrairement à l'indivision, elle évite le recours à l'unanimité ou la majorité des 2/3 pour gérer le bien.

Lors de la rédaction des statuts par le notaire, il faut anticiper les mésententes, organiser l'occupation, envisager les travaux... pour réserver une belle aventure à cet achat à plusieurs.

## RENTABILISEZ AVEC LA LOCATION SAISONNIÈRE

Intéressez-vous au meublé de tourisme qui s'apparente à un appartement ou une maison loué(e) meublé(e) à une clientèle touristique. Il s'agit de la très médiatique « location saisonnière » qui connaît un large succès et permet de profiter d'une fiscalité avantageuse.

Côté investisseur, l'attrait repose sur les abattements appliqués au niveau des revenus locatifs.

Cependant, 2024 introduit une réforme avec une réduction significative de l'abattement fiscal pour les « meublés classés » - de 1 à 5 étoiles - qui passent de 71 % à 50 %.

Cette modification s'applique sous réserve que le chiffre d'affaires annuel de l'année précédente ne dépasse pas 15 000 €.

Les meublés « non classés » voient également leur taux d'abattement sur les revenus locatifs rabotés et passer de 50 % à 30 %.

# MAISON EN BORD DE MER

# Prenez les bonnes « côtes »

La maison sur la côte littorale demeure toujours très désirable. Cependant, elle doit affronter quelques tempêtes qui viennent agiter cet achat immobilier. Pour passer les obstacles avec succès, suivez le plan de navigation qui vous mène à bon port.

par Christophe Raffaillac



#### Vue mer à privilégier

L'accès direct à la plage ou la possibilité de jouir d'une vue imprenable sur la mer peut significativement augmenter la valeur de votre propriété. Les biens avec un accès rapide au front de mer se valorisent de 15 à 30 % plus cher mais...

=> Bonne cote : emplacement à l'abri des risques de submer-



#### Érosion côtière à considérer

Aggravé par le changement climatique, le recul du trait de côte affecte de nombreuses propriétés du bord de mer. Certaines régions enregistrent une érosion moyenne de plus d'un mètre par an. Cette réalité peut non seulement menacer la sécurité d'une maison mais aussi réduire sa valeur de marché à long terme. => Bonne cote : à bonne hauteur par rapport au niveau de la mer.



# Nature du sol à appréhender

Le retrait et gonflement des argiles provoque des fissures importantes dans les fondations et les murs de votre maison. Il importe de vérifier les risques naturels et technologiques existants via une consultation sur le site : https://www.georisques.gouv.fr.

=> Bonne cote : étude des diagnostics immobiliers.



#### 4 Toiture à inspecter

L'air salin peut accélérer la corrosion des composants métalliques utilisés dans la toiture. Il importe de vérifier l'emploi de matériaux résistant à la corrosion, comme l'acier inoxydable ou le zinc-aluminium. De plus, l'humidité et la fraîcheur favorisent la croissance de mousses et de lichens qui peuvent endommager les toits en shingle ou tuiles.

=> Bonne cote : un contrôle par le couvreur.



#### 5 Termites à surveiller

Les termites risquent de causer des dégâts majeurs, surtout dans les zones salines typiques des environnements côtiers. Une inspection parasitaire sert à repérer les éventuels dommages et prévenir de coûteuses réparations.

=> Bonne cote: examen du diagnostic termites.



#### Qualité de l'eau à analyser

L'eau calcaire, chargée en minéraux comme le calcium et le magnésium, occasionne des répercussions importantes sur la plomberie et les appareils ménagers. L'installation d'un adoucisseur d'eau apparaît comme la solution efficace pour traiter l'eau dure.

=> Bonne cote : test de dureté pour connaître les minéraux.



#### Entretien à planifier

Les problèmes d'humidité favorisent la croissance de moisissure. De plus, la proximité de l'eau salée accélère la corrosion des métaux.

Les gouttières et drains libérés de tout débri évitent les infiltrations. Le maintien des systèmes de chauffage et ventilation participe au bon renouvellement de l'air.

=> Bonne cote : un historique des travaux réalisés.



# **LE DPE**Une version « petites surfaces»

Depuis 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) fait partie de la liste des informations obligatoires à fournir lors de la vente d'un bien immobilier ou d'une mise en location. Dans un souci de « justesse » et de « justice », les petits logements ont un DPE adapté à leur superficie au 1er juillet 2024.

par Marie-Christine Ménoire

#### LE DPE C'EST QUOI?

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un document qui évalue la consommation énergétique d'un logement ou d'un bâtiment et son impact sur l'environnement. Il est représenté sous forme d'étiquettes énergétiques allant de A (le plus performant) à G (le moins performant). Le DPE a plusieurs objectifs :

- ■informer les futurs acquéreurs ou locataires de l'efficacité énergétique du bien ;
- ■réaliser des économies. En connaissant les performances énergétiques du bien, les occupants peuvent envisager des améliorations ou travaux nécessaires pour réduire leur consommation d'énergie;
- ■protéger l'environnement. En encourageant des améliorations énergétiques, le DPE vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

#### POURQUOI UN DPE ADAPTÉ AUX PÉTITS LOGEMENTS ?

Tout simplement parce qu'en consultant les statistiques, force est de constater que les logements dont la surface habitable est inférieure à 40 m<sup>2</sup> avaient souvent (pour ne pas dire toujours) une mauvaise « note » lors de la réalisation d'un DPE. Selon l'Ademe, 27 % des logements de moins de 40 m<sup>2</sup> et 34 % des logements de moins de 30 m<sup>2</sup> sont classés F ou G contre seulement 13 % des logements de plus de 100 m². Ce « phénomène » est la conséquence du mode de calcul du DPE basé sur la consommation énergétique par m<sup>2</sup>. Méthode inadaptée aux studios et petits appartements. En effet, la consommation énergétique des logements étant mesurée par mètre carré, la consommation d'eau chaude par mètre carré est naturellement plus élevée dans les petits logements par rapport aux grands. Les critères actuels posent donc des problèmes pour les propriétaires de petites surfaces, surtout dans un cadre réglementaire qui prévoit des mesures telles que le gel des loyers et l'interdiction de louer. C'est pourquoi, pour réduire l'impact de ce mode de calcul sur les petits logements.

#### Calculez le nouveau DPE

Un simulateur mis en place par l'Ademe permet aux propriétaires de logements de moins de 40 m² de vérifier si leur bien est concerné par la réforme. Pour cela il suffit de se rendre à l'adresse suivante: observatoire-dpe-audit. ademe.fr/accueil

un coefficient de pondération sur la production d'eau chaude est appliqué. Cela permet d'établir des critères plus justes pour les diagnostics de performance énergétique (DPE) des petits logements et d'assurer une évaluation plus précise de leur performance énergétique.

#### QUELLE CONSÉQUENCE POUR LES DPE DÉJÀ RÉALISÉS ?

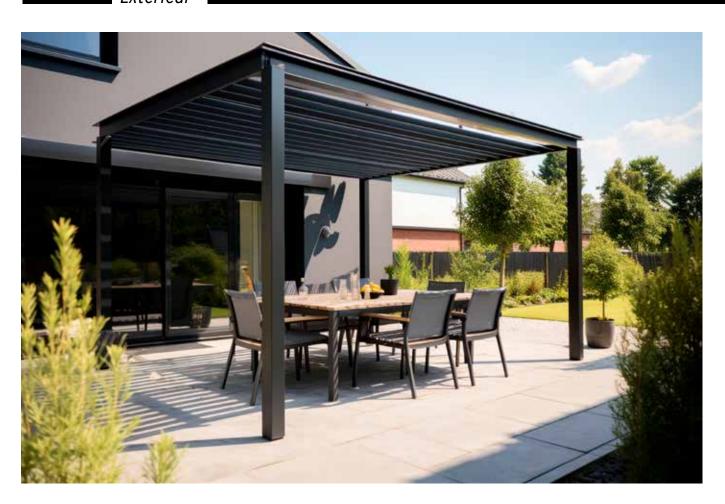
Un simulateur mis en service par l'Ademe permet aux propriétaires qui ont déjà un DPE de vérifier s'ils sont concernés par la réforme et de savoir si la note attribuée au logement est améliorée. L'information est disponible immédiatement, gratuitement. Il suffit d'indiquer dans le cadre dédié le numéro du DPE (13 chiffres et lettres en haut à droite de la première page du diagnostic). Le résultat initial du DPE apparaît et plus bas, le résultat corrigé si correction il y a.



61 bis av. de Châteaudun - 41000 BLOIS

02 54 51 92 18

expertise@roussineau.com



# TRANSFORMEZ VOTRE TERRASSE

# en oasis de fraîcheur

Avec l'augmentation des températures durant les mois d'été, rendre sa terrasse plus confortable devient une priorité pour beaucoup. Se protéger de la chaleur et du soleil permet non seulement de profiter pleinement de son espace extérieur mais aussi de réduire la chaleur intérieure de sa maison.

par Stéphanie Swiklinski

Quand il fait trop chaud, profiter de sa terrasse peut rapidement devenir moins agréable, voire impossible, sans une protection adéquate contre le soleil. Heureusement, plusieurs options s'offrent à ceux qui souhaitent créer un havre de fraîcheur et de confort en extérieur. De la simple voile d'ombrage à la pergola bioclimatique sophistiquée, chaque solution présente des avantages spécifiques adaptés à vos besoins et votre budget. Explorons ces solutions plus en détail.

# LA PERGOLA BIOCLIMATIQUE: UNE PLUS VALUE POUR LA MAISON

Avec un investissement initial plus conséguent, la pergola bioclimatique représente une valeur ajoutée pour la maison, tant en termes d'esthétique que de fonctionnalité, offrant un espace de vie extérieur pour profiter de chaque saison.

#### DE LA VOILE D'OMBRAGE AU STORE

## Voile d'ombrage pour allier l'esthétique et la flexibilité

La voile d'ombrage, inspirée des voiles de bateau, est une option qui séduit de nombreuses personnes. Son principal atout réside dans sa capacité à s'adapter à divers espaces et styles, offrant une protection solaire efficace tout en ajoutant une touche d'élégance. Les matériaux utilisés pour les voiles d'ombrage sont généralement des tissus résistant aux UV, à la déchirure et parfois même imperméables, ce qui les rend adaptés à une utilisation saisonnière prolongée. Leur installation nécessite des points d'ancrage solides - murs, arbres, poteaux - entre lesquels la toile est tendue, créant ainsi des zones d'ombre modulables selon l'orientation du soleil.

#### Store banne et store à l'italienne pour des solutions rétractables

Les stores sont des solutions rétractables idéales pour ceux qui préfèrent un ombrage

modulable. Le store banne se déplie horizontalement au-dessus de la terrasse, créant une large zone d'ombre. Motorisés ou manuels, ces stores peuvent être équipés de capteurs de vent et de soleil pour une automatisation complète, se déployant et se rétractant selon les conditions météorologiques.

Le store à l'italienne, lui, est particulièrement adapté aux façades. Son mécanisme permet au store de s'incliner vers l'extérieur, bloquant efficacement le soleil tout en préservant la ventilation naturelle. C'est une option élégante pour contrôler l'ensoleillement sans occulter totalement la vue.

#### DE LA PERGOLA CLASSIQUE À LA BIOCLIMATIQUE

## Offrez à votre maison une pergola en toute simplicité!

Avec sa structure fixe, elle offre une solution durable pour créer un espace ombragé. Constituée de poutres horizontales soutenues par des colonnes, la pergola peut être fabriquée dans une variété de matériaux (bois, aluminium, acier) et finitions. Son toit, bien que non totalement étanche, filtre les rayons du soleil, créant un espace agréable même en plein été. Les pergolas peuvent également servir de support à des plantes grimpantes, ajoutant un élément vivant et rafraîchissant à l'ombrage.

# Le top de l'innovation avec la pergola bioclimatique

Laissez-vous séduire par le nec plus ultra en matière de protection solaire extérieure. Sa structure innovante intègre des lames orientables qui permettent de réguler l'ensoleillement et l'aération de manière précise. Ces lames peuvent s'ajuster automatiquement en fonction des conditions climatiques, grâce à des capteurs intégrés, offrant ainsi un confort optimal en toute saison. En plus de protéger du soleil, certaines pergolas bioclimatiques sont équipées pour résister à la pluie, transformant votre terrasse en un espace extérieur utilisable toute l'année.

Au-delà de son adaptabilité climatique, la pergola bioclimatique se caractérise par son design épuré et sa robustesse, avec des matériaux généralement conçus pour résister aux intempéries et aux variations de température. De plus, des options telles que l'éclairage LED intégré, les stores latéraux et les chauffages extérieurs peuvent être ajoutées pour une expérience encore plus personnalisée.

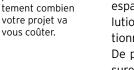
#### L'EXPERTISE D'UN PROFESSIONNEL

un atout indispensable

Le choix parmi ces solutions dépendra de nombreux facteurs: l'orientation et la taille de votre terrasse, le climat de votre région, vos habitudes de vie et, bien sûr, votre budget. Un professionnel du secteur pourra vous guider dans ce choix, en prenant en compte ces différents éléments.

En effet, une étude personnalisée de votre espace extérieur permettra d'identifier la solution la plus adaptée, tant en termes de fonctionnalité que d'esthétique.

De plus, l'installation par un professionnel assure non seulement une mise en œuvre sécurisée et conforme aux normes, mais offre également des garanties sur le produit et l'installation.



Un devis!

Pour tous vos

projets d'aména-

gement, faites ré-

aliser un devis par

un professionnel,

pour chiffrer exac-



#### OMBRAGE ET STYLE : Parasols, Pergolas & Carports





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



ADH Paysages (45) 6 rue de la Chistera 45380 La Chapelle St Mesmin 02 38 25 10 30 Amboise Paysage (37) 1 rue des Ormes 37530 Nazelle-Négron 02 47 57 19 72

# **EMPRUNTEURS**Une « deuxième chance » de faire bonne impression...



Emprunteurs, les banques vous accordent à nouveau du crédit après le refus de prêt que vous avez essuyé l'an dernier! Avec le dispositif « deuxième chance », vous profitez d'un réexamen de votre dossier jusqu'à la fin de l'année.

par Christophe Raffaillac

#### à savoir

Pour 20 % de leurs dossiers, les banques peuvent accepter un taux d'endettement supérieur à 35 %, comme l'autorise et encourage le HSCF (Haut Conseil de Stabilité Financière).

Valeurs calculées par l'Observatoire Crédit Logement/CSA selon les durées :

■ 15 ans: 3,69 %

20 ans : 3,76 %

25 ans: 3.84 %

Données mai 2024

#### Les banques vous accordent bien une deuxième chance de faire bonne impression!

Après avoir été particulièrement sélectives sur la qualité des dossiers en 2023, elles veulent se montrer plus avenantes jusqu'au 31 décembre 2024. Elles manifestent cette bienveillance au travers du dispositif « deuxième chance ». Les demandes de prêt rejetées l'an passé méritent donc d'être réétudiées pour les clients solvables. Cet élan de générosité s'explique en raison des prix de l'immobilier qui exigent toujours de vrais efforts financiers. De plus, les banques ont enregistré en 2023 une chute de la production de crédit de 40 % par rapport à 2022. Il s'agit aussi de lancer une opération séduction en direction des porteurs de projet et de les amener à concrétiser leur projet...

#### **COMMENT TENTER SA CHANCE?**

À la condition d'avoir présenté un dossier conforme permettant l'instruction complète par la banque, les emprunteurs qui le souhaitent peuvent profiter du dispositif de revue des crédits immobiliers non accordés, dit de la « deuxième chance ». Cela concerne toutes les demandes de financement de la résidence principale, d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif.

Comme le souligne Nicolas Namias, président de la Fédération bancaire française : « l'ajustement des prix des logements reste modéré et le marché de l'immobilier se trouve ralenti... Nous mettons en place un nouveau dispositif temporaire d'accompagnement destiné aux clients ayant éprouvé des difficultés à concrétiser leurs projets immobiliers ».

#### **OUEL PROFIL PRÉSENTER?**

Chaque établissement bancaire détermine les modalités d'organisation et d'information de ses clients au sujet du dispositif « deuxième chance ». Cette mesure profite aux emprunteurs affichant le profil suivant:

- ■La solution de « deuxième chance » s'effectue auprès de l'établissement qui a refusé la première demande de crédit.
- ■Seuls les dossiers conformes autorisent une nouvelle instruction complète par la banque.
- ■Le réexamen concerne les projets immobiliers d'actualité et pouvant être menés à terme.
- ■La « deuxième chance » n'ouvre pas systématiquement droit à un octroi de crédit, elle peut se solder par un nouveau refus si les conditions ne sont toujours pas remplies.
- Les règles d'octroi, telles qu'édictées par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), doivent être respectées avec une durée maximale d'emprunt plafonnée à 25 ans et un taux d'endettement ou taux d'effort ne dépassant pas 35 %.

#### DE QUELLES MESURES BÉNÉFICIER?

Deux annonces majeures du Haut Conseil de stabilité financière (HSCF) viennent cependant desserrer les conditions d'emprunt :

- ■Désormais, tout projet immobilier comportant une enveloppe d'au moins 10 % de travaux sur le prix d'acquisition peut bénéficier d'une durée totale de remboursement de 27 ans.
- Depuis le 24 décembre dernier, les intérêts et l'assurance versés pour le prêt relais ne sont plus pris en considération dans le calcul du taux d'effort du ménage, ce qui se traduit par un niveau d'endettement moins pénalisant. Cependant, pour profiter de cette nouvelle disposition, le montant du prêt relais ne doit pas excéder 80 % de la valeur du bien immobilier mis en vente.

# **ASSAINISSEMENT**

# Constituez votre propre réseau

Tous les logements ne peuvent être reliés à l'assainissement collectif. Cependant, il existe un dispositif qui permet de créer le bon réseau pour que la maison évacue l'eau domestique en parfaite autonomie. Connectons-nous à la solution pratique et écologique de l'assainissement individuel.

par Christophe Raffaillac

#### à savoir

Le SPANC vérifie le bon fonctionnement et l'entretien de l'installation au moins tous les 10 ans. La périodicité des contrôles dans votre commune figure dans le règlement du service public d'assainissement.

#### coup de pouce

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet, sous certaines conditions, de financer les travaux d'assainissement autonome Réseau essentiel au bon fonctionnement de la maison, l'assainissement opère aussi en toute autonomie. En effet, bien des logements ne peuvent être raccordés au réseau public pour l'évacuation et le traitement des eaux usées, les eaux vannes (eau des WC) et les eaux grises (eau de la cuisine, du lave-linge...). Dans ce cas, des solutions existent allant de la fosse toutes eaux à la microstation. Comment faut-il procéder pour installer un système d'assainissement individuel ?

#### **RÈGLEMENT À RESPECTER**

Le premier membre éminent à consulter pour mettre en place le réseau se révèle être Monsieur le maire... ou sa collectivité. En effet, les communes se regroupent pour former le SPANC (service public d'assainissement non collectif). En découle un règlement qui définit les prestations assurées par ce service et les obligations des propriétaires.

#### **ÉQUIPEMENTS À PRIVILÉGIER**

Fosse toutes eaux ou micro-station d'épuration, voici les deux solutions qui se présentent pour constituer son réseau. Éprouvée en termes d'utilisation, la fosse effectue un traitement primaire où les solides se déposent, facilitant la digestion anaérobie. La surface d'épandage se situe en prolongement et sert à disperser les eaux prétraitées par la fosse dans le sol. Plus poussée au niveau de sa conception, la micro-station réduit davantage les polluants et les solides en suspension grâce

aux processus mécaniques et biologiques. Elle se prête idéalement aux petites surfaces car elles ne nécessitent pas un grand champ de drainage. Souvent équipée de systèmes automatisés et d'alarmes pour sa maintenance, cela en facilite sa gestion. Pour trouver le bon compromis, les résultats de l'étude de sol permettent de choisir de manière optimale la solution de traitement la plus adaptée aux spécificités du terrain.

#### RACCORDEMENT À RÉALISER

Installée à au moins 5 mètres de la construction et à 3 mètres en limite de propriété, le positionnement de la fosse obéit à des distances règlementaires pour éviter tout risque de contamination. De plus, son dimensionnement doit être adapté à la taille de l'habitation et au nombre de personnes qui y résident. Dans certains cas, surtout lorsque le relief du terrain est complexe ou que la gravité ne suffit pas pour un écoulement efficace, l'installation de systèmes de pompage ou de postes de relevage peut être nécessaire. Ces systèmes permettent de transporter les eaux usées vers des points de traitement ou de rejet plus élevés ou plus éloignés.

#### **ENVIRONNEMENT À RESPECTER**

L'impact environnemental dépend de la capacité du sol à filtrer et traiter les contaminants. Un sol inapproprié peut entraîner la contamination des eaux souterraines. La fosse et sa surface d'épandage nécessitent un terrain qui peut filtrer efficacement les polluants avant qu'ils n'atteignent les aquifères. La micro-station réduit significativement les niveaux de nitrates, phosphates et autres contaminants avant le rejet, ce qui est bénéfique pour la protection des écosystèmes aquatiques. Plus contrôlées, les eaux rejetées sont généralement de meilleure qualité avec ce système.





Le Carroi Jodel
37240 LE LOUROUX
C 02 47 92 21 19
secretariat@avtp37.fr

www.avtp37.fr

# LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION

# Porte ouverte à la propriété



Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est une opportunité pour les ménages à revenus modestes de devenir propriétaires de leur résidence principale. Ce dispositif gouvernemental, à mi-chemin entre location et acquisition, propose un parcours sécurisé vers la propriété, assorti d'avantages financiers et fiscaux.

nar Marie-Christine Ménoire

Vous êtes actuellement locataires et cette situation ne vous convient plus. Vous aspirez à devenir propriétaire, mais vous craignez que vos revenus ne vous le permettent pas. La solution pourrait résider dans le Prêt social de location-accession (PSLA). Il s'agit d'un prêt conventionné, attribué à un opérateur (organismes HLM...) pour financer la construction ou l'achat de logements neufs destinés à la location-accession. Ce dispositif vous permet, en tant que locataire, d'accéder à la propriété à des conditions avantageuses.

#### **UN ACHAT EN DEUX ÉTAPES**

C'est là que réside toute la particularité du PSLA. La première étape du processus est une

Afin de limiter la charge financière des occupants du logement, la part locative ne doit pas excéder un plafond mensuel par m<sup>2</sup> de surface utile. Pour 2024 elle est fixée à : • 14.82 € € en

- zone A bis,
- 11,38€ en zone A,
- 9,81 € en zone
- 9,42 € € en zone B2
- 8,72 € en zone C.

Le PSLA n'est pas réservé aux primo-accédants

période de location, qui s'étend sur un maximum de deux ans. Pendant cette phase, l'occupant du logement paie à l'opérateur immobilier une redevance mensuelle. Cette redevance se compose d'une part locative, qui équivaut à un loyer plafonné et d'une part acquisitive. Cette dernière contribue à la formation d'un apport personnel qui sera ensuite déduit du prix de vente final du logement. La seconde étape est celle de l'accession, au cours de laquelle l'occupant a la possibilité de finaliser l'achat de son logement en activant l'option d'achat comme prévu dans le contrat ou d'y renoncer. Si l'achat ne se concrétise pas, les sommes versées au titre de la part acquisitive sont restituées et permettent d'avoir un capital de départ pour acheter ultérieurement.

#### DES CONDITIONS ADAPTÉES

Le PSLA a pour vocation de permettre aux personnes aux revenus modestes d'accéder à la propriété. Pour connaître les personnes éligibles, un barème est établi en fonction de la zone géographique où se situe le bien et de la composition de la famille occupant le logement.

REVENUS EN EUROS 2024			
NOMBRE DE PERSONNES OCCUPANT LE FOYER	ZONES A ET A BIS	ZONE B1	ZONES B2 ET C
1	37 581	37 581	32 673
2	56 169	56 169	43 633
3	73 630	67 517	52 471
4	87 909	80 875	63 347
5	104 592	95 739	74 518
6	117 694	107 738	83 983
pers. supplé- mentaire	+13 116	+12 005	+9 368

Toujours dans l'optique de ne pas pénalier les candidats à l'accession, les prix de vente des logements proposés sont également plafonnés. Ce plafond est revu chaque année, en fonction de la variation annuelle de l'Indice du coût de la construction.

PRIX DE VENTE DU LOGEMENT 2024	
ZONE GÉOGRAPHIQUE	PRIX MAXIMUM HT EN €/M² DE SURFACE UTILE
A BIS	5 941
A	4 501
B1	3 605
B2	3 147
С	2 751

#### **UN ACHAT SÉCURISÉ**

La vie n'est pas toujours un long fleuve tranquille. Un événement imprévu (ce que l'on appelle aussi les « accidents de la vie ») peut compromettre votre projet d'accession à la propriété. Avec le PSLA, certains de ces aléas sont couverts pour ne pas perturber le bon déroulé du processus après la levée de l'option. L'acquéreur bénéficie :

d'une garantie de rachat en cas de décès, décès d'un descendant direct, changement d'emploi nécessitant un déplacement supé-

#### **AVANTAGES**

Pour l'acquéreur, c'est l'assurance notamment :

- d'éviter de payer à la fois un loyer et les mensualités d'un prêt. Celui-ci ne commençant à courir qu'une fois la levée de l'option réalisée
- la possibilité d'acheter sans apport
- de profiter d'un prix de vente plafonné en dessous du prix du marché
- de bénéficier d'une TVA à 5,5 %
- d'être exonéré de la taxe foncière pendant
   15 ans à partir de l'achèvement des travaux.

rieur à 70 km entre le lieu de travail et le domicile financé, période de chômage excédant un an, handicap reconnu par carte d'invalidité ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie, divorce ou dissolution d'un PACS. En cas de mise en jeu de cette garantie, l'opérateur s'engage à racheter le logement dans les 5 premières années à compter de la date de levée d'option, à un prix égal au prix de vente du logement à la levée d'option. De la 6° à la 15° année à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option, minoré de 2,5 % par année écoulée ;

■d'une garantie de relogement. Dans un délai de 6 mois suivant l'activation de cette garantie, l'organisme s'engage à fournir au ménage 3 offres de relogement adaptées à ses besoins et moyens financiers. Le ménage dispose alors de 1 mois après la réception de la dernière proposition pour rendre sa décision. Passé ce terme, si aucune des offres n'a été acceptée par le ménage, la garantie n'est plus applicable.





# Parcours immobilier bouclé en 36 heures

# Médaille du meilleur vendeur !

#### 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<sup>re</sup> 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.

Une nouvelle discipline s'invite dans l'immobilier. Il s'agit de la vente interactive qui se déroule en 36 heures. Elle permet de franchir toutes les étapes d'une transaction dans un délai et un budget records grâce aux enchères en ligne.

par Christophe Raffaillac

La vente interactive se hisse au rang des techniques les plus performantes pour négocier un bien immobilier! Basée sur un principe d'enchères en ligne, elle permet de trouver un accord en 36 heures maxi! Une vraie prouesse dans un marché qui peine à se fluidifier depuis la hausse des taux d'intérêt et la baisse d'activité... En effet, cette vente connectée se voit couronnée de succès en termes de délai, de budget et de sécurité. Tandis que le bien arrive sur le marché à un prix attractif, le caractère exclusif de la vente sert à donner le niveau d'intensité souhaité pour signer. Ainsi, le propriétaire vendeur parvient jusqu'à l'étape du compromis de vente dans la meilleure forme. Forcément, il peut aussi s'appuyer sur l'intervention du notaire qui contribue à l'atteinte de ces bons résultats. Autant de bonnes raisons qui vous conduisent à faire équipe avec le notaire pour négocier via « 36 heures immo » et battre un record de prix!

#### PERFORMANCE 1: L'ATTRACTIVITÉ

Les belles performances ne se signent pas sans un minimum de préparation! C'est toute la force de la vente interactive « 36 heures immo » qui vous met dans les meilleures dispositions pour vendre.

La première étape consiste à vous rapprocher de votre notaire pour lui exposer votre intention de recourir à la plateforme 36 heures immo. En découle une visite de votre bien pour qu'il l'expertise.

Il convient en effet de définir sa valeur de marché avec une réelle expertise et de fixer le prix de la première offre possible. Elle subit une légère décote - d'environ 15 % - pour inciter les acheteurs à la surenchère... Il vous reste à signer un mandat exclusif de courte durée (4 semaines) pour que la transaction démarre. Un vaste plan de communication dans la presse et sur les sites spécialisés informe le public de la vente 36 heures immo...

Atout : DE LA VISIBILITÉ

#### **PERFORMANCE 2: LE BUDGET**

Le prix atteint va d'autant mieux se détacher que vous ciblez un maximum d'acquéreurs! C'est la raison pour laquelle le notaire organise des portes-ouvertes pour présenter votre bien.

Largement informés, les visiteurs peuvent confirmer leur intention de participer aux enchères en ligne. Un agrément du notaire suffit mais il faut que l'acheteur potentiel présente son plan de financement avec une simulation bancaire récente ou un justificatif d'apport personnel.

Le jour J, les acquéreurs se connectent à leur espace sur la plateforme www.36h-immo.com. Ils enchaînent les offres en ajoutant à chaque fois le montant du pas d'enchères, durant les 36 heures d'ouverture de la salle de vente virtuelle.

De votre côté, vous assistez avec une certaine fébrilité à l'envolée du prix. Il vient de dépasser le « prix de réserve » - valeur minimale à atteindre - que vous vous êtes fixé! La transaction peut se conclure à un niveau record. En effet, il arrive que des ventes très disputées se terminent avec une dernière offre 50 % plus élevée que le prix de départ.

Atout : DE L'ÉLASTICITÉ

#### PERFORMANCE 3: LE DÉLA!

Cette méthode de vente interactive se caractérise par sa vélocité depuis la signature du mandat jusqu'à la désignation du bon candidat. En effet, les acquéreurs les plus réactifs pour présenter leur dossier, démontrer la meilleure connectivité, afficher leur pugnacité, prouver leur générosité... partent avec une belle longueur d'avance.

La vente peut se concrétiser en 4 semaines au lieu de 3 mois lors d'une transaction classique!

Atout : DE LA RÉACTIVITÉ

#### PERFORMANCE 4: LA SÉCURITÉ

Le processus 36 heures immo ne se déroule pas au détriment de la qualité de la transaction, au contraire. Place à la transparence dans le choix de l'acquéreur final puisque vous le désignez selon le budget proposé ou le plan de financement présenté, avec les conseils du notaire. Ce dernier se charge de rédiger le compromis de vente tenant compte de l'audit juridique et technique du bien. Cet avant-contrat ouvre la voie à la signature de l'acte de vente dans les meilleures conditions.

Action : DE LA FIABILITÉ

## **VENTE RÉCENTE ROQUEBRUSSANNE (83)**

Maison 3 pièces - 65 m<sup>2</sup> 3 acquéreurs • 16 enchères

PREMIÈRE OFFRE : 199 000 € DERNIÈRE OFFRE: 244 000 €

Maison en pierre de pays de 2 pièces principales plus mezzanine.



## **VENTE RÉCENTE RIVIÈRE-ST-SAUVEUR (14)**

Appartement 4 pièces - 100 m² 3 acquéreurs • 69 enchères

PREMIÈRE OFFRE: 82 880 € **DERNIÈRE OFFRE: 193 8800 €** 

Maison de bourg à rénover avec très beau potentiel!



### 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.



Bernard Minier

# entre thriller et film d'horreur

Écrit comme un bon film à suspense, le nouveau livre de Bernard Minier « Un œil dans la nuit » réussit le pari audacieux de mêler littérature et cinéma. On est à la

fois spectateur et réalisateur. Un livre plein de rebondissements...

Depuis la Foire du livre de Brive (19), Bernard Minier, auteur fidèle de la foire, nous fait partager son univers d'écriture avec cette fois-ci un thriller qui va vous glacer d'horreur : « Un œil dans la nuit ».

Pouvez-vous nous en dire plus sur le thème de votre dernier livre?

Bernard MINIER: Le dernier opus que j'ai publié est une plongée dans un cinéma assez particulier: le cinéma d'horreur.

Non pas que je sois un spécialiste, mais j'ai trouvé intéressant de parler du genre. Ici c'est un thriller avec ce personnage de Morbus Delacroix, réalisateur de films d'horreur, aussi culte et génial que fou. C'est une façon de parler du rapport entre certains genres de cinéma ou de littérature.

#### Votre dernier livre « Un œil dans la nuit « vous a-t-il conduit à faire des investigations particulières pour le scénario?

Bernard MINIER: L'investigation que j'ai faite c'est que j'ai regardé plus de 200 films d'horreur pour me préparer et pour créer ce personnage de Mobus Delacroix, réalisateur. Lui évidemment connaissait tout ça par cœur! Moi, je ne suis pas du tout un spécialiste. j'ai donc passé des soirées entières à regarder des films d'horreur depuis les années 30 jusqu'à nos jours. Il y a des perles absolues mais aussi 90 % de « nanars » et de très mauvais films sur les plateformes. Il faut faire le tri!

# Pouvez-vous nous dire comment se déroule l'écriture d'un roman comme celui-ci?

**Bernard MINIER :** Ça dépend des personnes. Certains auteurs partent la

fleur au fusil, sans plan... Moi, c'est tout le contraire. J'ai un plan très précis. Il y a une phase préparatoire où j'accumule les informations, de la documentation. Je vais sur les lieux que je décris et je rencontre des gens dont c'est la spécialité. Une fois que j'ai toute la documentation, je me mets à écrire. Je dis souvent qu'un roman de ce genre est un iceberg.

C'est la partie immergée que le lecteur va lire, c'est le livre tel qu'il est publié. Il y a également tout ce qui est sous la surface, la connaissance que l'auteur a accumulée pour que l'histoire « flotte », pour que cela fonctionne.

# Pouvez-vous nous donner quelques indices sur la prochaine enquête à venir ?

Bernard MINIER: Cette fois-ci, nous retournons en Espagne, en Galice et aussi autour de Madrid, avec Lucia Guerrero, mon personnage de l'année dernière, enquêtrice à la Guardia Civil. Je suis d'ailleurs allé sur place dans le service de Lucia, puisqu'il existe de vrais enquêteurs pour préparer ce roman.

# À quoi ressemble votre bureau pour que vous soyez aussi bien inspiré? Bernard MINIER: C'est le chaos absolu!

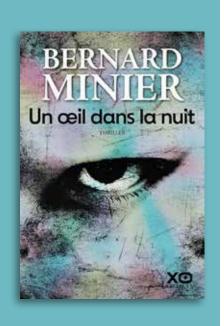
Il y a des livres partout, des documents... et bizarrement je m'y retrouve. Il y a en fait des livres dans toutes les pièces de la maison. Mon bureau, c'est ma maison tout entière!

C'est une espèce de nid avec des repères. J'ai besoin de silence absolu pour écrire et d'avoir des auteurs autour de moi pour m'inspirer.

> Propos recueillis en nov. 2023 par C Raffaillac

#### « UN ŒIL DANS LA NUIT »

Moteur, ça tourne ! « Iraveiling avant, extérieur jour. Une Lancia remonte lentement une longue allée couronnée d'un dais de verdure... ». Laissez-vous tenter par ce nouveau polar qui se déroule dans le milieu du cinéma, en menant l'enquête avec le commandant Martin Servaz et son équipe, que les lecteurs de Bernard Minier connaissent bien.



## **BIENS IMMOBILIERS À VENDRE**

Retrouvez l'intégralité des annonces sur

immo not

# **SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES**





ST CYR SUR LOIRE 209 600 € 200 000 € + honoraires de négociation : 9 600 €

200 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 4,80 % charge acquéreur SAINT CYR SUR LOIRE - SAINT CYR SUR LOIRE, T3 - ?? Superbe Appartement T3 à Saint-Cyr-sur-Loire! Vous cherchez le parfait équilibre entre confort, modernité et emplacement idéal ? Ne cherchez plus! Nous sommes ravis de vous présenter cet appart.. Copropriété de 52 lots, 1250€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 790 à 1120€ - année réf. 2021. "Reï 37037/325 SELARL BROCAS-BEZAULT

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



**TOURS** 119 780 € 113 000 € + honoraires de négociation : 6 780 €

113000 € + honoraires de négociation : 6 780 € soit 6 % charge acquéreur TOURS, la Belle Fille: appartement T2 de 64 m² au 3ème étage, vue sur le Cher. Le logement propose une entrée, un débarras, un séjour de plus de 25 m², une cuisine séparée, un WC, une chambre, une place de parking et une cave. Copropriété de 264 lots, 2400€ de charges annuelles. Coût annuel dénergie de 818 à 1016€ - année réf. 2024.\* RÉF 007/1185

SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS 02 47 60 25 62 ou 06 85 84 72 32



194 250 € **TOURS** 185 000 € + honoraires de négociation : 9 250 €

185000 €+ honoraires de négodation : 9 250 € soit 5 % charge acquéreur TOURS NORD - ST SYMPHORIEN - Venez découvrir ce bel appartement de 62m² situté dans un secteur calme et à proximité de toutes les commodités. Dans cette résidence construite en 2015; vous trouverez au 1er étage avec ascenseur cet appartement T3 très lumineux et bien aménagé. Idéal investissement locatif Coût annuel d'énergie de 400 à 600€ - année réf. 2021.\* REF 020/1703

SARL BEAUPIED BUREAU NOTAIRES ASSOCIES - **07 45 04 05 03** office.athee.37020@notaires.fr



ABILLY
19 900 € + honoraires de négociation : 5 200 €
soit 4,34 % charge acquéreur
Maison à vendre Abilly dans l'Indre-et-Loire
(37), Maison d'habitation ancienne, en bon (37), Malson 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-GUIGNAU-DEAU NOTAIRE - 06 72 74 90 61 marc.coutant.37089@notaires.fr



AVON LES ROCHES 180 200 € 170 000 € + honoraires de négociation : 10 200 € soit 6 % charge acquéreur

soit o charge adjuerent Ensemble immobilier sur plus de 6000 m² de terrain composé : Une maison principale avec pièce de de vie, cuisine, 2 chambres, grenier. Maison d'amis. Nombreuses autres dépendances dont hangar 10 m /20 Cave et jardin. www. georisques. gouv. fr Réf 37060-1043355

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



BALLAN MIRE 355 600 € soit 4,59 % charge acquéreur BALLAN MIRE - Centre de Ballan-miré à deux pas des commerces. Maison mitoyenne des années 80. Pièce de vie avec véranda donnant sur jardin, grande cuisine indépendante aménagée et équipée, chambre. Aux étages, sois chambres à trois chambres de page. gee et equipes, branibre. Aux Eagles, trois chambres, bureau, salle de bains. Grenier Garage. Jardin d'environ 450m². Coût annuel d'énergie de 1300 à 1810€ - année réf. 2021.\* Rér 096/878

SAS CONFNOT - 02 47 78 46 06



BLERE 160 000 € + honoraires de négociation : 6 450 € soit 4,03 % charge acquéreu

A VENDRE A BLERE (centre-ville) : MAISON ANCIENNE avec belle façade, très agréable jardin clos de murs et dépendance, comprenant : Au rez-de-chaussée (fraichement repeint) : véranda chauffée avec store électrique (d'environ 20 m² non inclus dans la surface habitable), cuisine en partie meublée, salon, salle d'eau et w-c. Au 1er étage : palier, deux chambres avec lavabos et baignoire dans l'une des deux, w-c. Au 2ème étage : pièce mansardée avec lavabos et baginier dans l'une des deux, w-c. Au 2ème étage : pièce mansardée avec lavabo et grenier. Double-vitrage côté rue. Chauffage central au gaz de ville. Cave sous partie de la maison. Dépendance située au fonds du jardin : pièce à usage de chambre pour amis avec lavabo et w-c (environ 15 m²), local poubelles et débarras. Coût annuel d'énergie de 2050 à 2820€ - année réf. 2021. \* Réf 11893/458

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



166 450 €

58 600 € **BRIZAY** 55 000 €+ honoraires de négociation : 3 600 €
soit 6,55 % charge acquéreur
BRIZAY Maison ancienne habitable

442 14 Wh/m² .an koC02/m² .

de plain pied composée : entrée dans cuisine, salon avec cheminée, dégagement, chambre, salle d'eau. Petite dépendance et garage. Cour. Possibilité d'aménager le grenier. Logement à consommation énergétique excessive www. georisques. gouv. fr RÉF 37060-1044652

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





#### **DEVENEZ PROPRIÉTAIRE** D'UN TERRAIN À BÂTIR

### **À ROCHECORBON**

10 min de TOURS

10 terrains entre 247 et 521m<sup>2</sup> à partir de

**74 173,47 €** TTC

Contactez-nous au 02 47 60 13 22 ou 06 60 14 57 63

#### Continuez votre recherche sur immo not





228 250 €



243 700 € STEERE 235 000 €+ honoraires de négociation : 8 700 € soit 3,70 % charge acquéreur

A VENDRE A BLERE (centre-ville) : MAISON ANCIENNE sur 603 m² de ter-



216 52

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

> G logement extrêmement consommateur d'énergie

> > 193 880 €

logement très performant

220 000 € + honoraires de négociation : 8 250 €

avecto notro superbe jardin clos, comprenant : Au rez-de-chaussée surélevé : vaste entrée, séjour avec cheminée, cuisine, trois chambres, salle d'eau, débarras et w-c. Au sous-sol : garage avec placards et espace buanderie, chambre, cuisine, douche et w-c, bûcher et cave. Grenier. Dépendances : Appentis à usage d'atelier et chalet bois sur le terrain. Chauffage par radiateurs électriques. Double-vitrage et volets électriques. Coût annuel d'énergie de 1600 à 2210€ - année réf. 2021.\* Réf 11893/460

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

avec vue sur le Cher): MAISON ANCIENNE A VENDRE A BLERE (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.\* Rér 11893/447

SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER

02 47 57 92 57

notaires.blere@37019.notaires.fr



290 050 €

320 000 € + honoraires de négociation : 9 920 € soit 3,10 % charge acquéreur CHAMBRAY LES TOURS, quartier calme : Maison 140m²; rdc une entrée, un séjour, une cuisine équipée, trois ch, une sdb, lingerie, placards. Au sous-soi, un dégagement, une ch, une sde, une buanderie, une pièce (28m²), cave et garage. Grenier aménageable. Jardin clos 600 m². Coût annuel d'énergie de 2170 à 3000€ - année réf. 2021.\* Réf. 37009/2206 SCP. O. MARTINI. CHEVRON. BEAUJARD. SCP O. MARTINI, CHEVRON, BEAUJARD

D

320 000 € + honoraires de négociation : 9 920 €

240 40

T. MARTINI et M. GUILMET 06 79 77 90 16 ou 02 47 42 70 35 karine.auger@37009.notaires.fr



rain clos, comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cheminée, cuisine, deux chambres, salle de bains, w-c, véranda et garage avec porte

cutsinie, deux chambres, salle de valis, w-t, veranda et garage avec porte automatique. A l'étage : pièce pallère, deux chambres, bureau, salle d'eau avec w-c, espace pour dressing. Double -vitrage et chauffage par pompe à chaleur air-eau. Cave sous partie de la maison. Atelier et puits sur le terrain. Coût annuel d'énergie de 1600 à 2230€ - année réf. 2021.\* Réf 11893/450

SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER

02 47 57 92 57

notaires.blere@37019.notaires.fr

CHAVEIGNES

185 000 € + honoraires de négociation : 8 880 € soit 4.80 % charge acquéreur

Ancienne longère et beau terrain de plus de 4000m². La partie habitation comprend une belle pièce de vie, un salon, deux chambres et un grand bureau.Dans le prolongement de cette maison se trouvent un atelier, un cel-lier et une petite cave (40m² au total environ). Une terrasse couverte permet à l'arrière de profiter des demi saisons (25m²).90 m² de dépendances à l'arrière de la maison pourraient constituer des aménagements complémentaires Cour devant le préau et grande partie du jardin sur le côté, ouvert sur une campagne équine. Une véranda pour les jardiniers. Réf 37067-1042740

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



280 000 € + honoraires de négociation : 10 050 €

**BLERE** 

129 000 €

120 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €

soit 7,50 % charge acquéreur Si vous n'avez pas pet que vous cherche de paradis pour ac Si vous n'avez pas peur des travaux et que vous cherchez votre petit coin de paradis pour accueillir tous vos projets n'hesitez pas à venir découvrir cette maison ancienne des années cette maison ancienne des années 1870/1880 à rénover et un hangar disposant déjà d'un CU opérationnel pour habitation. Réf 020/1675

SARL BEAUPIED BUREAU NOTAIRES ASSOCIES - 07 45 04 05 03 office.athee.37020@notaires.fr



**FONDETTES** 579 880 € 560 000 € + honoraires de négociation : 19 880

soit 3,55 % charge acquéreur FONDETTES maison ancienne 265m² FONDETTÉS miaison ancienne 265m² rdc entrée, vestiaire, séjour, un salon, une cuisine, cellier, deux ch, sdb avec douche. A l'étage, pièce de 50 m² (divisible), deux ch, sdb avec douche, une ch de 32 m². Un garage avec atelier. Une cave. Jardin sud avec terrasse, cour. Coût annuel d'énergie de 3370 à 4580€ année réf. 2021.\* Réf 37009/2218
SCP O. MARTINI, CHEVRON, BEAU

JARD, T. MARTINI et M. GUILMET 06 79 77 90 16 ou 02 47 42 70 35



**GENILLE** 156 750 € 150 000 € + honoraires de négociation : 6 750 €

150 000 € + honoraires de negocation : ⊅ /⊅u € soit 4,50 % charge acquéreur Maison à vendre Genillé dans l'Indre-et-Loire (37),Charmante longère en moellons et tuffeau enduits, en état général de gros oeuvre correct, d'environ 116m² habitables, composée d'un salon, séjour séparé, cuisine, dégagement, 2 chambres, salle d'eau et WC séparé, cellier. Atte... Coût annuel d'énergie de 2380 à 3270€ -année réf. 2021.\* RÉF 37089/2024/1

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



MONTLOUIS SUR LOIRE 238 280 € 230 000 € + honoraires de négociation : 8 280 €

soit 3,60 % charge acquéreur MONTLOUIS SUR LOIRE - MONTLOUIS MONTLOUIS SUR LOIRE - MONTLOUIS SUR LOIRE, Maison d'habitation - Vous rêvez d'une maison pleine de potentiel, située au c?ur du bourg de Montlouis-sur-Loire ? Cette charmante propriété est exactement ce que vous cherchez. Cette maison pleine de charme est à rénover, offrant ainsi une opportunité u... Coût annuel d'énergie de 3240 à 4420€ - année réf. 2021. RE 37037292B

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



NEUIL

**178 000 €** (honoraires charge vendeur)

Dans bourg , jolie tourangelle de 98 m², offrant de belles possibilités. Dans la cour, maisonnette de 40 m² pouvant devenir une maison d'invités et une magnifique cave (70 m² env) creusée avec ancien four à pain. Grange pouvant accueillir véhicules et stockage. 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



ST EPAIN

48 000 € (honoraires charge vendeur)
Située à Saint-Épain, cette maison de
bourg avec étage à restaurer bénéficie
d'un emplacement idéal (ancienne épicerie), À l'extérieur, vous découvrirez un jardin avec une cave et une dépendance a réaménager en studio ou cuisine d'été, et une pièce pour rangement ou atelier. Coût annuel d'énergie de 770 à 1080€ -année réf. 2021.\* REF 37072-1045575

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



ORBIGNY 691 600 € 665 000 € + honoraires de négociation : 26 600 €

bb5000€+honoraires de negociation: 26 b00 €
soit 4% charge acquéreur
Grande propriété à vendre Orbigny
dans l'Indre-et-Loire (37), En Touraine,
à 10 minutes du Zoo de Beauval, char
mante ferme tourangelle avec son
moulin du 18ème siècle entièrement riestaurée composée d'un logement principal qui offre 250 m² habitables comprenant : entrée avec W... Coût annuel d'énergie de 5230 à 7130€ -année réf. 2021.\* Réf 37089/2022/14 SARL CELINE GROULT-GUIGNAU DEAU NOTAIRE - 06 72 74 90 61 marc.coutant.37089@notaires.fr



ESVRES 106 000 100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €

soit 6% charge acquéreur ESVRES, Une parcelle de terrain à bâtir avec chemin d'accès de 56 m de long et 4 m de large (découpe en drapeau avec 37 m de large sur 20 de profondeur) - Prix Hon. Négo Inclus : 106 000 € dont 6,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :100 000 € - Réf : 034/2203959 RÉF 034/2203959

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



**SAVONNIERES** 116 400 € 110 000 € + honoraires de négociation : 6 400 € soit 5,82 % charge acquéreur
BALLAN MIRE - SAVONNIERES -

A proximité de l'accès autoroutier, terrain avec façade de 22 mètres en bordure de voirie, viablisable situé en zone constructible d'une superficie de 626m². Réf 096/876

SAS CONFNOT 02 47 78 46 06 negociation@37096.notaires.fr



116 480 € TRUYES 116 48 110 000 € + honoraires de négociation : 6 480 €

soit 5,89 % charge acquéreur TRUYES, Terrain â bâtir - Terrain à bâtir - Prix Hon. Négo Inclus : 116 480 € dont 5,89% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :110 000 € - Réf : 034/2203653A RÉF 034/2024000338

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

# Loir et Cher Retrouvez les annonces sur immonot

# **APPARTEMENTS** 166



142 30 Vh/m² .an kgC02/m² .an **BLOIS** 



142 290 €

135 000 € + honoraires de négociation : 7 290 € soit 5,40 % charge acquéreur

BLOIS, venez visiter cet appartement de 79 m² séjour salon, 3 chambres, cuisine loggia, s.d'eau, wc. chauffage et eau chaude compris. - Ascenseur - cave , garage - Classe énergie : D - Classe climat : D - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 648 à 876 € (base 2021) - Prix Hon. Négo Inclus : 142 290 € dont 5,40% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :135 000 € Copropriété de 200 lots, 3120€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 648 à 876€\* Rér 015/616

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



129 500 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,63 % charge acquéreur BLOIS (41000): Rampe chambourdin, idéal 1ère acquisition, investissement locatif, logement étudiant, appartement de plain-pied jamais habité comprenant entrée sur pièce principale, cuisine ouverte équipée avec coin repas, 1 chambre, wc, salle d'eau. Cave privative, petite dépendance, climatisation réversible, cour avec stationnement privatif. Copropriété de 26 lots. Coût annuel d'énergie de 450 à 670€ - année réf. 2021.\* Réf 41022/1296

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



**BLOIS** 241 480 € 230 000 € + honoraires de négociation : 11 480 €

230 000 € + honoraires de négociation : 11 480 € soit 4,99 % charge acquéreur Centre ville, appartement - au 3ème en duplex (134 m² hab./161,5 m² sol), vue Loire. Entrée, cuisine A/E, salle à manger, salon, chbre, sd'eau, wc. A l'étage : mezzanine, 2 chbres, dressing, sdbain, wc. Cave. Garage. Copropniété de 100 lots, 3800€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1710 à 2350€ -année réf. 2021.\* REF 001/2097

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



99 400 € **VENDOME** 95 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 4,63 % charge acquéreur

Appartement au 3ème étage avec ascenseur, comprenant : entrée avec placards, salle de bains, cuisine aménagée et équipée , salon/ séjour, chambre avec dressing. Coût annuel d'énergie de 960 à 1330€ - année réf. 2021.\* RÉF 2024-8

SELARL BERTHELOT et LEMOINE Notaires

02 54 85 58 60 negociation.41059@notaires.fr



109 400 € **VENDOME** 105 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €

soit 4,19 % charge acquéreur Proche Lycée Ronsard Appart LOUÉ rénové 60m² r-de-ch surélevé : Entrée sur couloir, s. de séj. 20m², cuis., 2 chamb., s. d'eau+wc. Cave. RÉF 41050-1027593

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



**BLOIS** 171 054 € 162 000 € + honoraires de négociation : 9 054 €

I62006 € honoraires de négociation : 9 054 € soit 5,59 % charge acquéreur BLOIS, Quartier CHAVY, pavillon comprenant : Au RDC : Entrée, salon, coin repas, cuisine, deux chambres, salle d'eau, wc; A l'étage : une chambre, un bureau, une salle d'eau, wc, débarras; Au sous-sol : Garage, cave, chauffere, atelier. Jardin clos et arboré. Coût annuel d'énergie de 1340 à 1900€ -année réf. 2021.\* Réf. 41002-1019207

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



179 320 € **BLOIS** 170 000 € + honoraires de négociation : 9 320 €

soit 5,48 % charge acquéreur Quartier Vienne, maison de ville à rénover, avec cour. Rdc: cuisine, séjour-salon (insert), sd'eau, wc, réserve. Au 1er, 3 chbres, cuisine. Au 2ème: 1-chbre, grenier. Rdc indépendant sur cour: cuisine, 1 chbre avec sdbain/wc. Chauff gaz. Garage et dépendance. Coût annuel d'énergie de 2520 à 3460€ - année réf. 2021.\* Rér 001/2099

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



**BLOIS** 396 000 € 380 000 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 4.21 % charge acquéreur

Centre ville, quartier Cathédrale, belle maison de ville. Rdc: entrée, cuisine naison de ville. Roc : elinee, cuisine AVE, séjour-salon (cheminée), wc. Au 1er : bureau, 1 chbre avec sdbain et wc, 1 chbre (29.30 m²)/dressing. Au 2ème : 3 chbres, sd'eau, wc. 2 caves. Cour (local vélo). Chauff. électrique. Coût annuel d'énergie de 3117 à 4217€ - année réf. 2021.\* Réf 001/2093

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



CHATILLON SUR CHER 424 760 €

410 000 € + honoraires de négociation : 14 760 €







# **79 400 €**75 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 5.97 % character / 4 400 €

Maison 94m² r-de--ch p.pied : Entrée sur cuis. amén., s. de séj. 28m², 2 chamb., s. d'eau, wc. Etage : 2 chamb. Garage 18m² avec accès greamb. nier. Dépendances 30m².Cour, jardin 754m². Réf 41050-1044000

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



COUR CHEVERNY 184 600 €

175 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 5,49 % charge acquéreur COUR-CHEVERNY, maison de plainpied aux volumes généreux comprenant: Un hall d'entrée, une cuisine aménagée avec coin repas, un salon-séjour avec cheminée insert, quatre chambres, deux cheminiee riseir, qualte chambles, deux salles d'eau, buanderie, w.c.Un garage ainsi qu'un jardin clos et arboré. Coût annuel d'énergie de 1730 à 2390€ -année réf. 2021.\* RÉF 41002-1039329

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

#### Continuez votre recherche sur immo not



COUTURE SUR LOIR 94 400 € 90 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 4,89 % charge acquéreur

Maison centre-bourg 105m² r-de-ch p.pied : Entrée, salon ouv sur cti p.pied : Eitlee, saoit duv si terrasse, s. à manger, chamb., s. de b.+wc. Etage : Pièce pallère, 3 chamb. Grange 35m² +grenier. Garage, cabanon, puits. Jardin clos 1835m². Réf 41050-1028146

## SAS LECOMPTE et ROCHEREAU 02 54 77 49 29

negociation.41050@notaires.fr



124 680 € **DROUE** 120 000 € + honoraires de négociation : 4 680 €

soit 3,90 % charge acquéreur

Maison 100m² proche centre bourg r-de-ch surélevé : Entrée, s. de séj 25m² ouv sur terrasse, cuis. A/E chamb., bureau-bibli., s. d'eau, wc. Etage : 2 chamb, s. d'eau+wc, débar-ras. S-sous total 88m² . Jardin clos 620m<sup>2</sup>. Réf 41050-1034300

### SAS LECOMPTE et ROCHEREAU 02 54 77 49 29

negociation.41050@notaires.fr



**GIEVRES** 295 120 € 280 000 € + honoraires de négociation : 15 120 €

soit 5,40 % charge acquéreur

Maison T5 130 m<sup>2</sup> avec jardin sur Maison 15 130 m² avec jardin sur terrain de 21 105 m². 4 chambres. Garage. Chauffage gaz. Coût annuel d'énergie de 1770 à 2440€ - année réf. 2021.\* Réf 41036/2781

SARL BOISSAY, COUROUBLE BOUTON et LE DANTEC-DIVARD 02 54 95 75 75

virginie.renault.41036@notaires.fr



MER 110 000 € + honoraires de négociation : 6 500 €

indicate : indicate a registration : 300 soit 5,91% drarge acquireur
MER (41500) : Ensemble immobilier comprenant au RdC : entrée/couloir, dégagement, cave. 1er étage : appartement F2 d'env. 53 m² Hab. comprenant entrée, pièce principale (placards & coin cuisine), chambre avec S. d'eau privative, wc. 2ème étage : appartement F1 d'env. 25 m² Hab. comprenant pièce principale & cuisine, S d'eau & wc. Rentabilité d'env. 7500 €/an, évolutive après travaux. Coût annuel d'énergie de 1050 à 1460€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1298

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



LA FERTE IMBAULT 198 152 € 188 000 € + honoraires de négociation : 10 152 € soit 5,40 % charge acquéreur

Maison T9 de 218 m² sur terrain de 1 235 m². 7 chambres. Chauffage fuel. Coût annuel d'énergie de 4930 à 6740€ - année réf. 2021.\* RÉF 044/1886

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



MONT PRES CHAMBORD 334 720 €

320 000 € + honoraires de négociation : 14 720 €

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, sd'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. REF 901/2071

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



MONTOIRE SUR LE LOIR 84 400 €

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

Maison à usage d'habitation comprenant: / au rdc: entrée dans cuisine (évier 2 bacs, plan de travail), séjour, wc, / au 1er étage: pièce palière, salle de bains (baignoire, wc, lavabo), chambre / au sous- sol: cave. Terrain (en cours de bornage) clos. Coût annuel d'énergie de 1140 à 1600€ - année réf. 2021.\* Réf 2024-3

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



**137 148 €** 132 000 € + honoraires de négociation : 5 148 €

B2 000 € + honoraires de négociation : 5148 € solt 3,90 % charge acquéreur Pavillon comprenant: rdc haut: entrée, cuisine , salon/ séjour avec cheminée, deux chambres, wc, SDB. 1 er étage: palier avec placard, deux chambres dont une avec placard, deux greniers. SS: pièce, chaufferie, buanderie avec placard, cellier. Terrain clos. Coût annuel d'énergie de 3570 à 4860€ - année réf. 2021.\* RÉF 2024-20

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



116 500 €

MONTOIRE SUR LE LOIR 181 825 €

175 000 € + honoraires de négociation : 6 825 € 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

166 240 €

73 500 €



137 020 € 130 000 € + honoraires de négociation : 7 020 €

soit 5,40 % charge acquéreur
Maison T4 100 m² sur terrain de 702
m². 3 chambres. Coût annuel d'éner-

gie de 1381 à 1869€ - année réf. 2021.\* Réf 044/1926 SARL BOISSAY, COUROUBLE

BOUTON et LE DANTEC-DIVARD **06 63 07 72 19** negociation.41044@notaires.fr



soit 3,90 % charge acquéreu

Dans un village à 10 minutes de Vendôme, une maison à usage d'habitation comprenant :- un sous-sol ;- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salle de bains, un salon - salle à manger avec cheminée fonctionnelle, une chambre ;à l'étage : combles composés d'un pallier, deux pièces. Garage Dépendance avec point d'eau. Atelier attenant. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : Coût annuel d'éner-gie de 720 à 1020€ - année réf. 2021.\* Réf 41048-1045857

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



160 000 € + honoraires de négociation : 6 240 € soit 3.90 % charge acquéreur

Maison 120 m², r-de-ch surélevé : Entrée sur coul., salon, s. à m., cuis. A/E, chamb., s. de b., wc. Etage : 2 chamb, s. d'eau, dressing, débarras, wc. S-sol total 88m² : Cuis.-lingerie, chamb. appoint, cabine de douche et wc, cave, garage 2 voit. Jardinet terrasse. Garage 18m², et garage 133m² et grenier., le tout sur 690m2. Réf 41050-1020094

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



NOYERS SUR CHER 137 800 €

130 000 € + honoraires de négociation: 7 800 € soit 6 % charge arquéreur NOYERS SUR CHER, à 2 minutes de Saint Aignan sur Cher, proche de la gare et des commerces, pavillon de 89 m² habitables surélevé d'un sous sol comprenant: Au rez-de-chaussés cultiène amétagéé(équinée soi comprehant. Au rez-de-chaldssee e entrée, cuisine aménagée/équipée, séjour/salle à manger avec chemi-née, couloir, 3 chambres, salle ... Coût annuel d'énergie de 1510 à 2100€ - année réf. 2021.\* RéF 41033-1046998 SELARL TAYLOR, Notaires associés



06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14 negociation.41033@notaires.fr



165 000 € + honoraires de négociation : 6 450 €

PONTLEVOY, Maison - cuisine A/E, séjour/salon, WC, SDB, CH. Etage: palier, 2 CH,dressing, SDE avec WC. Chaufferie, garage, garage double, cellier. Sur 383 m² clos. - Classe énergie: E - Prix Hon. Négo Inclus: 171 450,00 E dont 3,91% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo:165 000,00 E - Réf: 022/1099 Coût annuel d'énergie de 1740 à 2400€.\* Réf 022/1099

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



68 500 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 7,30 % charge acquéreur

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 10 minutes en voiture. Coût annuel d'énergie de 1470 à 2020€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1283





171 450 €



**PEZOU** 188 059 € 181 000 € + honoraires de négociation : 7 059 € soit 3,90 % charge acquéreur

Maison centre-bourg 153m² r-de-ch : S de séi avec accès grd balcon-terrasse, cuis, 2 chamb, s. de b., wc. Etage: 3 chamb., s. d'eau+wc, pièce 20m². S-sol total 100m²: Pièce+wc, lingerie, débarras, cave, garage. 2ème garage 25m². Jardin clos 2020m². Réf 41050-1024045

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



**ROMORANTIN LANTHENAY** 453 220 €

430 000 € + honoraires de négociation : 23 220 €

430 UDU 1 TIDIOTATIS DE RESPUCIACION DE JAZO 1 SONI 5,40 % Angre acquiereur PROCHE CENTRE-VILLE, LYCÉES ET COLLÈGE - Maison T8 259 m avec terrasse et piscine sur terrain de 1913 m² 5 chambres, Sdb, Garages, 1955 (1956) TBE. Chauffage gaz. Coût annuel d'énergie de 2240 à 3100€ - année réf. 2021.\* Réf 41036/2834

SARL BOISSAY, COUROUBLE BOUTON et LE DANTEC-DIVARD 02 54 95 33 06

negociation.41036@notaires.fr



73 780 € SALBRIS 70 000 € + honoraires de négociation : 3 780 €

soit 5,40 % charge acquéreur Maison T3 55 m² sur terrain de 445 m². 1 Chambre. Coût annuel d'énergie de 1020 à 1440€ - année réf.

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

2021.\* RÉF 044/1933



**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



179 180 € **SALBRIS** 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



238 204 € SALBRIS 226 000 € + honoraires de négociation : 12 204 €

soit 5,40 % charge acquéreur Maison T5 114 m² sur terrain de 1 437 m². 3 chambres. Coût annuel d'énergie de 610 à 880€ - année réf. 2021. RÉF 044/1945

SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD

**06 63 07 72 19**negociation.41044@notaires.fr



603 200 € **SEIGY** 580 000 € + honoraires de négociation : 23 200 €

\$80 000 € + honoraires de négociation : 25 200 € soit 4 % charge acquéreur
Proche de SAINT AIGNAN SUR
CHER, située à seulement 2h15 de
Paris par l'A10, à 1 h de TOURS par
A85 et à 5 minutes de la gare SNCF,
cette belle maison de maître au bord
du cher d'environ 318 m² habitables
comprend : Au rez-de-chaussée : un
hall d'entrée desservant un salon av...
Coût annuel d'énergie de 2400 à 3320€
- année réf. 2021.\* RÉF 41033-1036409
SFI ARL TAYLOR. Notaires associés

SELARL TAYLOR, Notaires associés 06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14

negociation.41033@notaires.fr



SELLES ST DENIS 146 506 € 139 000 € + honoraires de négociation : 7 506 €

soit 5,40 % charge acquéreur Maison T4 115 m² sur terrain de 732 m². 2 chambres. Coût annuel d'énergie de 2070 à 2850€ - année réf. 2021.\* RÉF 044/1940

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



SOINGS EN SOLOGNE 259 000 € 250 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €

Z50000 € \* honoraires de négociation : 9 000 € soit 3,60 % charge acquéreur
FERMETTE SUR 7763 M² SANS VOISINS, SITUEE DANS LA CAMPAGNE A 7 MNS DE CONTRES offrant entrée, cuisine, salon avec cheminée, bureau, chambre avec sdb et sauna, wc. A l'étage : palier, sdb avec wc. 2 chambres. Chaufferie. Cellier setteré Apoiror paulifier de 120 se 2 wc, 2 dialnibes. Citallielle: Cellei serii-enterré. Ancien poulailler de 430 m² au sol. Coût annuel d'énergie de 2160 à 2950€ - année réf. 2021.\* Réf AN 7614

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



**SOUESMES** 163 370 € 155 000 € + honoraires de négociation : 8 370 €

soit 5,40 % charge acquéreu Maison T5 100 m<sup>2</sup> sur 880 m<sup>2</sup> de terrain. 3 chambres. Coût annuel d'énergie de 1650 à 2290€ - année réf. 2021.\* Réf 044/1932

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



**SOUGE** 135 070 € 130 000 € + honoraires de négociation : 5 070 € soit 3,90 % charge acquéreur

Longère comprenant: rdc: sam avec insert, couloir, wc, SDD, cuisine AE, salon, , grange. 1er étage: mezzanine, deux chambre, pièce sous rampants, avec placard, SDB, grenier. Bûcher, cabanon de jardin, garage. Trois caves dont une avec cheminée, puits, terrain non clos, arboré, Coût annuel d'énergie de 2110 à 2890€ -année réf. 2021.\* Réf 2024-15

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



**ST AIGNAN** 

160 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 6 % charge acquéreur

Saint Aignan sur cher, centre ville, proche de toutes commodités, belle maison bourde tottes continoutes, beine maisori bour geoise à rénover de 200 m², comprenant : Au rez-de-chaussée : grande entrée avec escalier, pièce à vivre avec cheminée ouvrant sur terrasse, salon avec chemi-née et placards, salle de bains comp... Coût annuel d'énergie de 4400 à 6010€ - année réf. 2021.\* RÉF 41033-1043262



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



186 900 €

180 000 € + honoraires de négociation : 6 900 € soit 3.83 % charge acquéreur

ST GEORGES SUR CHER

Maison d'habitation- entrée, cuisine A/E, séjour, CH, SDB, WC. Etage : palier, 2 CH, WC, cabinet de toilette. Garage double, cave. Sur 725 m²

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

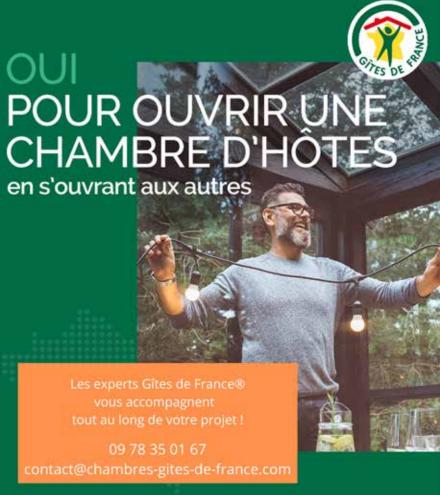
de terrain. Coût annuel d'énergie de 2270 à 3110€.\* RÉF 022/1103



ST GERVAIS LA FORET 163 780 € 155 000 € + honoraires de négociation : 8 780 €

book thining and the ground of the solid s : garage, chaulfibuand, 1 chbre. Au 1er : entrée, cuisine, séjour-salon (chemi-née), chbre, sd'eau, wc. Au 2ème sous combles : 2 chbres, greniers aména-geables. Chauff. central gaz. Garage triple indépendant. Cour et Jardin. Coût annuel d'énergie de 1920 à 2630€ -année réf. 2021.\* Rér 001/2092

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



#### Continuez votre recherche sur immo not



ST GERVAIS LA FORET 299 496 € 286 000 € + honoraires de négociation : 13 496 € soit 4,72 % charge acquéreur

soit 4,12 % charge adquereur Dans le bourg, au calme, maison sur 1 000 m². Rdc: entrée, cuisine A/E, sojour-salon (cheminée), véranda (+25 m²), 3 chbres, salle de bain, wc/lm. Au sous-sol: dégmt, 2 chbres, salle d'eau, wc/lm, réserve, atelier, cave, garage 2 véhicules. Chauff. élec. Jardin. Coût annuel d'énergie de 1350 à 1870€ - année réf. 2021.\* Rér 001/2095

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



ST HILAIRE LA GRAVELLE 525 300 €

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

SAS LECOMPTE et ROCHEREAU

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





615 940 €

**ST OUEN** 

598 000 € + honoraires de négociation : 17 940 € soit 3 % charge acquéreur

Maison de 233m² sur parc arboré 11722m² clos, comp. au r-de-ch plain-p : Grd hall d'entrée desservant double séj. 48m² ouv. sur terrasse, bibliothèque ouv. sur terrasse, cuis. A/E ouv. sur terrasse, arrière-cuis., chambre parentale (s. de b. priv.) ouv sur terrasse, wc+lave-m. Etage : Pièce palière en mezz. dess. 3 chamb. dt 1 de 33m² (bureau, chamb. s.d'eau), et 1 avec s. d'eau priv., wc. S-sol total : Grdes pièces usage rangements, lingerie, cave, garage 3 voit. (borne recharge voit. élec). Grande terrasse. Piscine chauffée 6m x 12m. RÉF 41050-1041970

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



#### ST ROMAIN SUR CHER

137 800 € (honoraires charge vendeur) SAINT ROMAIN SUR CHER - Idéalement située, proche de toutes idealement stude, proche de toutes commodités (gare, centre commercial, etc...), maison de 2008 de plain pied de 82 m² habitables, en excellant état, comprenant : entrée, cuisine aménagée ouverte sur séjour/salle à manger, cellier, couloir, 3 chambres... Coût annuel d'énergie de 1100 à 1540€ -année réf. 2021.\* RÉF 41033-1012451

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



STE ANNE

280 000 € + honoraires de négociation : 10 920 €

soit 3,90 % charge acquéreur Maison 153m² r-de-ch p.pied : Entrée s. de séj. 31m² ouv. sur terrasse, cuis., arrière-cuis., chamb., bureau (chamb.appoint), s. de b., wc, accès garage Etage : Pièce palière 30m², 2 grdes chamb, s. d'eau, wc. Garage accolé. Terrasse. Dépendance 70m² : garage 2 voit. , pièce avec pt d'eau, cellie, préau. Dépendance 21m² : Abri de jardin, bûcher. Jardin 3680m². Réf 41050-1022382

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



RÉF 044/1927

53 300 € **THEILLAY** 50 000 € + honoraires de négociation : 3 300 €

soit 6,60 % charge acquéreur Maison T3 48 m² sur 249 m² de terrain. Chambre. Coût annuel d'énergie de 1550 à 2130€ - année réf. 2021.

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



105 400 € **THEILLAY** 100 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €

soit 5,40 % charge acquéreur Maison T4 69 m² sur 2 125 m² de terrain. 3 chambres. Coût annuel d'énergie de 1460 à 2030€ - année réf. 2021.\* Réf 044/1918

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

155 850 €

174 552 €



173 910 € THEILLAY 165 000 € + honoraires de négociation : 8 910 €

soit 5,40 % charge acquéreur Maison T7 116 m² sur 802 m² de terrain. 5 chambres. Coût annuel d'énergie de 970 à 1370€ - année réf. 2021.\* RÉF 044/1946

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



132 500 € THESEE 125 000 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 6 % charge acquéreur

Thésée , à 5 minutes de Saint Aignan sur Cher, à proximité de la gare, belle maison de bourg en pierre de 104 m² habitables comprenant : Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, wc, cuisine aménagée/équipée ouvrant sur véranda, séjour/salle à manger avec cheminée, une chambre ave... Cott annuel d'énergie de 3180 à 4360€ - année réf. 2021.\* RÉF 41033-1046449

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



VENDOME 104 400 € 100 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 4,40 % charge acquéreur

Maison 70m<sup>2</sup> r-de-ch : entrée, s. de séj., cuis, s. d'eau, wc. Etage : Palier, 2 chamb., wc+lavabo. S-sol total : Débarras, chauff/lingerie, accès jardin. Cave. Préau usage cuis. été. Garage accolé 33m<sup>2</sup>. Ptte cour, jardin 434m<sup>2</sup>. RÉF 41050-1043256

SAS LECOMPTE et ROCHEREAU **02 54 77 49 29** 

negociation.41050@notaires.fr



VENDOME

150 000 € + honoraires de négociation : 5 850 €

soit 3.90 % charge acquéreur

Solt,30 % diarge adjusteur

Proche centre-v. maison 98m² très bon état , r-de-ch pp ; Entrée, s. de séj et cuis ouv A/E, chamb. avec dressing, s.de b.+wc, "asenceur". Etage : Grde chamb avec dressing et rangements ss-pente. S-sol accès "ascenseur" ou accès priv ext. suite parentale accessible fauteuil roulant (chamb., s d'eau+wc). Terrasse, cave, jardin 591m². Réf 41050-1024759

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



VENDOME 166 240 € 160 000 € + honoraires de négociation : 6 240 € soit 3,90 % charge acquéreur

Maison 103m² isol ext fin 2023 r-de-ch surélevé : Entrée, s. de séj. 28m² et cuis., chamb., s.d'eau, wc. Etage: Pièce palière, 2 chamb., 1 pièce chamb. appoint, s. d'eau+wc. S-sol 67m<sup>2</sup> : Garage, débarras, cave. Jardin clos 403m<sup>2</sup>. Réf 41050-1041153

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

281 44 Nh/m² .an kgC02/m² an **VENDOME** 160 000 € + honoraires de négociation : 6 240 € soit 3.90 % charge acquéreur

Dans quartier calme et proche de la forêt, une maison à usage d'habitation comprenant :- au sous-sol : cuisine d'été, bureau, pièce avec w.c et lave mains, une chambre, chaufferie, garage, ascenseur ;- au rez-de-chaus-sée : salon - salle à manger avec cheminée, cuisine, w.c, salle d'eau, deux chambres. Terrain. Gare TGV : 10 minutes. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : Coût annuel d'énergie de 1030 à 1470€ - année réf. 2021.\* RÉF 41048-1047055

SELARL VIOLET-MARECHAL et RAVIN negociation.41048@notaires.fr





**VENDOME** 

168 000 € + honoraires de négociation : 6 552 € soit 3,90 % charge acquéreur A Vendôme, dans un quartier résidentiel proche écoles, commerces et transports, une maison d'habitation comprenant :- au sous-sol : buanderie, cuisine, une chambre, une salle d'eau, un w.c ;- au rez-de-chaussée: entrée, une cuisine aménagée, une salle à manger, un séjour avec cheminée, deux chambres, une salle d'eau, un w.c.Grenier aménageable.Garage.Un jardin avec un cabanon. Gare TGV (Paris - Montparnasse) à 10 minutes en voiture. Logement à consommation énergétique excessive. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : Coût annuel d'énergie de 2650 à 3650€ - année réf. 2021.\* Réf 41048-1042722

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

166 240 €

348



215 000 € + honoraires de négociation : 8 385 €

Maison 130m² r-de-ch plain-p: Entrée avec plac/pend., s. de séj. 34m² ouv sur jardin, bibliothèque, bureau, cuis. amen ouv. sur jardin, wc avec lave-m. Etage: 4 chamb dt 2 avec s. d'eau+wc priv., s. de b.+wc. Terrasse. Garage

avec grenier au-dessus. Chauf/lingerie à l'arrière de la maison. Cour, jardin  $450\text{m}^2$ . Réf 41050-1040215

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

soit 3,90 % charge acquéreur



223 385 €

VINEUIL 241 480 € 230 000 € + honoraires de négociation : 11 480 € soit 4,99 % charge acquéreur

soit 4,99 % 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.\* Rér o01/2079

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



205 220 € **BLOIS** 195 000 € + honoraires de négociation : 10 220 € soit 5,24 % charge acquéreur

Proche Gare/Centre ville, bureaux (libres fin 2024). Rez-de-chaussée, total 130 m². Hall d'entrée, salle d'atbureaux total 130 fm. Hall d'entrée, salle d'ac-tente, 2 grands bureaux (possibilité 4), 1 bureau, réserve, wc/lavabo (access. handicap.). Chauff. élec. + PAC clim 6 blocs). 2 parkings souterrain. Coût annuel d'énergie de 1096 à 1096€ -année réf. 2021.\* Rér 001/2098

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



**ST OUEN 207 800 €** 200 000 € + honoraires de négociation : 7 800 € soit 3,90 % charge acquéreur GARAGE 350m<sup>2</sup> au sol élec., accès RN) sur env. 1633m². RÉF 41050-1017592

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

#### TERRAINS À BÂTIR



**BLOIS** 210 000 € 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



**HUISSEAU EN BEAUCE** 

38 600 € 34 200 € + honoraires de négociation : 4 400 €

soit 12,87 % charge acquére BATIR 1366m<sup>2</sup> RÉF 41050-990403

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



LA CHAPELLE ST MARTIN **EN PLAINE** 27 300 €

25 000 € + honoraires de négociation : 2 300 € soit 9,20 % charge acquéreur

Terrain à bâtir à vendre à La Chapelle St Martin en Plaine (41500), Hameau de Morvilliers, libre constructeur, par-celle d'environ 1200 m² dont près de 700 m² dans la zone construc-tible, eau, électricité, assainissement, voirie en bordure de parcelle. RÉF 41022/1292

SARL A.S. MER - **07 63 85 77 22** immobilier.41022@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 branche-ments 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



**RUAN SUR EGVONNE** 

19 800 € 18 000 € + honoraires de négociation : 1 800 €

soit 10 % charge acquéreur TERRAIN à BATIR de 2235m² RÉF 050/2805

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



39 400 € VENDOME 35 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 12,57 % charge acquéreur TERRAIN à BATIR 702m² RÉF 41050-945717

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



VINEUIL 109 900 € 103 000 € + honoraires de négociation : 6 900 € soit 6,70 % charge acquéreur Au centre de Vineuil, au calme, écoles

et commerces à pied, terrain à bâtir de 968 m² en 2ème rang, clôturé, non viabilisé. Réseaux en bordure du chemin d'accès. Réf 001/2096

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



13 800 €

12 000 € + honoraires de négociation : 1 800 € soit 15 % charge acquéreur 42m<sup>2</sup> centre-bourg RÉF 41050-1035699

SAS LECOMPTE et ROCHEREAU 02 54 77 49 29

negociation.41050@notaires.fr



LA CHAUSSEE ST VICTOR 251 840 €

240 000 € + honoraires de négociation : 11 840 €

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. Chauffages électriques. Hall et pièce en commun, caves. Garage 42 m² en rdc sur cour. Coût annuel d'énergie de 2240 à 3070€ - année réf. 2021. \* REF 001/2078

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



VINEUIL 23 000 € 20 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 15 % charge acquéreur

Terrain de loisirs (coin de pêche) de 2 425 m² en bordure du Cosson. Proche du bourg, entièrement clos, carrossable, 60 mètres de bordure du Cosson, cabane en dur. Réf 001/2101

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



# bons de réduction & codes promo



#### Continuez votre recherche sur immo not





38 150 €

**SAMBIN** 35 000 € + honoraires de négociation : 3 150 €

Solid 9 % darge aquéreur SAMBIN, Atelier - hangar et ses appentis sur une parcelle de 3 484 m² en pente située en zone UJ2 constructible- (réglementation du PLUI-HD consultable) sur laquelle existe un compteur d'eau, compteur électrique. - Prix Hon. Négo Inclus : 38 150 € dont 9,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :35 000 € - Réf : 015/623 Réf 015/623

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



Retrouvez les annonces sur immonot



167 000 €



**AMILLY** 

119 250 € (honoraires charge vendeur)

Antibes, idéal pour sénior ou inves-tissement locatif, dans une résidence sécurisée avec box et emplacement de stationnement extérieur, un appartement F1 de 57 m² situé au rez-de-chaussée. Jardin privatif de 39 m² avec terrasse. Réf 45051-272

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





177 800 € **ORLEANS** 170 000 € + honoraires de négociation : 7 800 €

soit 4,59 % charge acquéreur ALALN SAVARY - ORLEANS SUD, ALALN SAVARY - ORLEANS SUD, Savary, appt 4ème étage : entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée, bureau, 2 chambres salle d'eau, WC, 2 balcons Une cave et une place de parking en sous-sol. Copropriété de 88 lots, 1380€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1140 à 1600€ - année réf. 2021.\* Réf 12295/211

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



**BEAUGENCY** 160 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €

soit 4,38 % drage acquereur
BEAUGENCY (45190): 10 minutes à pieds de la gare et du centre ville, pavillon individuel de construction traditionnelle comprenant au rez de jardin : entrée, grand garage, buanderie/chaufferie, atelier, autre pièce. Etage : cou-loir, cuisine aménagée, séjour-salon parqueté, 3 chambres parquetées, rangements, wc, sdb. L'ensemble sur un très joli terrain arboré d'environ 1100 m² Coût annuel d'énergie de 1560 à 2160€ - année réf. 2021.\* Réf 41022/1299

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



181 900 €

**BEAUGENCY** 173 000 € + honoraires de négociation : 8 900 € soit 5,14 % charge acquéreur

Beaugency, Pavillon T4 sur sous-sol en bon état d'entretien av ss-sol (garage 2 véhicules, ballon ECS électrique, cave, atelier, buanderie). Accès direct au jardin sur l'arrière. Toiture tuiles mécaniques, dble vitrage, chauff électrique, grd jardin clos arboré et paysage, le tout édifié sur 929 m². Classe énergie : F - Classe climat : C - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1740 à 2400 € (base ?) - Prix Hon. Négo Inclus : 181 900 € dont 5,14% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :173 000 € - Réf : 091/1438 Les informations sur les éventuels risques auxquels le bien est exposé sont disponibles sur le site Coût annuel d'énergie de 1740 à 2400€ - année réf. 2021.\* Réf 091/1438

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





246 800 €

592 800 €

235 000 € + honoraires de négociation : 11 800 € soit 5,02 % charge acquéreur

Pavillon T 4 à Beaugency, Loiret (45), en bon état d'entretien, situé dans le quartier très recherché des Hauts de Lutz, au calme e Chauffage au gaz, dble vitrage, toiture récente en ardoises synth. Jardin clos. Classe énergie E - Classe climat : E - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1530 à 2120 € (base 2021) - Prix Hon. Négo Inclus : 246 800 € dont 5,02% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo :235 000 € - Réf : 091/1439 Les informations sur les éventuels risques auxquels le bien est exposé sont disponibles sur le site Coût annuel d'énergie de 1530 à 2120€ - année réf. 2021.\* Réf 091/1439

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



**CEPOY** 

**259 900 €** (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, buan-Grenier aménageable 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



188 200 € **ORLEANS** 180 000 € + honoraires de négociation : 8 200 €

soit 4,56 % charge acquéreur
LES AYDES - ORLEANS NORD ORLEANS - LES AYDES Maison : RDC : Entrée, chaufferie-lingerie, couloir, 1 pièce, cave, garage. Etage : Couloir, dégagement, dressing, WC, salle de bains, 2 chambres, cuisine, séjour. Coût annuel d'énergie de 1360 à 1880€ année réf. 2021.\* Réf 12295/210

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



ST PRYVE ST MESMIN 349 000 € 335 500 € + honoraires de négociation : 13 500 € soit 4.02 % charge acquéreur

Maison : Entrée, Séjour-salon, cuisine aménagée ouverte, lingerie, cou-loir 4 chambres, dégagement, garage Etage ; Une grande pièce, salle d'eau avec WC, une chambre Garage avec une pièce au dessus Coût annuel d'énergie de 1740 à 2390€ - année réf. 2021.\* Rér 12295/207

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





SAINT MARC - 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), salle de bains et grenier. Dépendances Coût annuel d'énergie de 3250 à 4460€ - année réf. 2021.\*

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



**TAVERS** 

260 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 3,85 % charge acquéreur

TAVERS (45190): Maison ancienne d'env 135 m² Hab. comprenant au Rdc : hall d'entrée, cuisine aménagée, arrière cuisine, séjour-salon 37 m², chemi-née-insert, 1 chbre, wc, S. d'eau. Etage : mezzanine, dégagement, 2 chbres, placard, S. d'eau & wc. Appartement attenant loué d'env. 80 m², ancien local commercial, grange, dépendances, terrasse, l'ensemble bordé par le Lien sur env. 1550 m². 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



270 000 €



**VIERZON** 316 200 € 300 000 € + honoraires de négociation : 16 200 € soit 5,40 % charge acquéreur

Maison T7 de 260 m² sur terrain de 1 028 m². 5 chambres. Coût annuel d'énergie de 2330 à 3200€ - année réf. 2021.\* Ré⊧ 044/1881

SARL BOISSAY, COUROUBLE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD 06 63 07 72 19

negociation.41044@notaires.fr





de notaires dans toute la France





# **LOCATION • VENTE**

**MATÉRIEL BTP • PRO ET PARTICULIERS** 

0 820 200 232 Service 0,09 €/ min

www.aeb-branger.fr

