

# immonot

VAL DE LOIRE

N° 118 - Juin 2025

Informations et annonces immobilières notariales



**SCI entre amis**

**Les clés d'un achat réussi**

**MENUISERIES BOIS** L'élégance intemporelle

**LE POOL STAGING** Offrez un relooking à votre piscine

Beagency © Cacchione Antonip

Parce que la vie ne doit  
jamais s'arrêter, faites un

# . LEGS à la LIGUE

Donner et transmettre à  
la Ligue, c'est continuer de  
se battre pour les personnes  
malades et contre le cancer.



Avec 1 100 nouveaux cas détectés chaque jour et 150 000 décès par an, le cancer est la première cause de mortalité en France. En transmettant tout ou partie de votre patrimoine, vous donnez à la Ligue la possibilité de poursuivre son combat quotidien contre la maladie. Grâce à vous, l'association, premier financeur indépendant de la recherche contre le cancer en France, réalise des actions de prévention et de promotion des dépistages, aide les malades et leurs proches et défend leurs droits auprès des pouvoirs publics et des parties prenantes.

**Pour tout renseignement, contactez Céline Ponchel-Pouvreau, Directrice des Libéralités :**  
01 53 55 25 03 - [legs@ligue-cancer.net](mailto:legs@ligue-cancer.net)

8



16



IMPRIMÉ  
sur du papier  
100% recyclé

# édito

## VISEZ LA PRÉPA SPÉCIAL VENDEUR !

Au moment où les jeunes ambitionnent d'intégrer la formation qui va leur ouvrir des portes, les propriétaires vendeurs doivent aussi viser le meilleur niveau pour négocier leur bien immobilier.

Pour réunir les conditions d'une transaction équilibrée, il convient de privilégier un accompagnement de qualité...

Parmi les atouts à démontrer, soulignons l'importance de l'organisation. Il importe de bien appréhender les étapes clés, depuis la mise en vente jusqu'à la signature du compromis. Sachant que le délai moyen pour trouver un acquéreur atteint 80 jours actuellement, cela suppose de s'organiser avant d'acheter une nouvelle maison ou appartement. Le prêt relais ou une donation familiale font peut-être partie des solutions à envisager pour disposer des liquidités souhaitées...

L'autre enseignement clé repose sur la documentation à rassembler dans la perspective de signer. Rappelons la nécessité de présenter le Dossier de diagnostics techniques (DDT) qui regroupe tous les contrôles obligatoires (DPE, électricité, amiante, plomb...) à remettre à l'acquéreur. Sans omettre de fournir les autorisations administratives, comme le permis de construire ou toute déclaration de travaux, qui ont jalonné l'évolution de la propriété. S'ajoutent des pièces à caractère juridique telles que le titre de propriété, d'éventuelles servitudes...

La vente ne saurait faire l'impasse sur quelques données chiffrées... L'évaluation du produit permet de savoir à quel prix il faut le négocier sur le marché immobilier. S'il s'agit d'un bien autre que la résidence principale, il donne lieu au versement de l'impôt de plus-value qui vient en déduction du montant perçu par le vendeur.

Dans ces conditions, il faut choisir la bonne orientation en vue de négocier. Privilégiez la voie notariale pour mener à bien votre projet.

Le notaire vous délivre de bons enseignements afin de vous préparer à une vente parfaitement formalisée et sécurisée au plan juridique.

Christophe Raffailac  
craffailac@immonot.com  
Rédacteur en chef

## Sommaire

<b>FLASH INFO</b>	<b>4</b>
<b>MON NOTAIRE M'A DIT</b>	<b>6</b>
<b>DOSSIER</b>	
<b>SCI entre amis : les clés d'un achat réussi</b>	<b>8</b>
<b>HABITAT</b>	
<b>Menuiseries bois, l'élégance intemporelle</b>	<b>12</b>
<b>Allées : trouvez votre chemin</b>	<b>14</b>
<b>VRAI/FAUX</b>	
<b>Location de vacances, ce que l'on croit savoir...</b>	<b>16</b>
<b>IMMO VERT</b>	
<b>Le pool staging : offrez un relooking à votre piscine</b>	<b>18</b>
<b>PATRIMOINE</b>	<b>20</b>
<b>BONS PLANS</b>	<b>21</b>
<b>LEXIQUE JURIDIQUE</b>	<b>22</b>

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

<b>Loir-et-Cher</b>	<b>24</b>
<b>Loiret</b>	<b>28</b>
<b>Indre-et-Loire</b>	<b>29</b>

## LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web  
Toute l'offre  
immobilière  
des notaires



Le mobile  
Applications  
iPhone et Android



La tablette  
Application  
iPad



La vidéo



Les réseaux sociaux  
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**

Sortie du prochain numéro le **23 juin 2025**

Société éditrice : NOTARIAT SERVICES Tél. 05 55 73 80 00 - Siège social : 13 rue Bois Vert -19230 POMPADOUR - SA au capital de 143 448 € - info@notariat-services.com  
Directeur de la publication François-Xavier DUNY Rédaction Christophe RAFFAILLAC - N. DUNY - M-C MÉNOIRE - S. SWIKLINSKI Graphisme S. ZILLI Maquette  
A. BOUCHAUD - Publicité D. POUYADOUX dpouyadoux@immonot.com Tél. 05 55 73 80 63 Petites annonces P. NOGIER - pnogier@immonot.com Tél. 05 55 73 80 33  
Diffusion M.-L. REY Tél. 05 55 73 80 58 Iconographie Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) Impression IPS PACY - 27120 PACY SUR EURE Distribution CIBLÉO - DPD -  
NOTARIAT SERVICES. Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces  
et les surfaces ne valent pollicitation. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Citeo : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets,  
vous participez à la préservation de l'environnement. www.citeo.com Ne pas jeter sur la voie publique. Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001  
par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.





## EN MAI FAIS CE QU'IL TE PLAÎT... Et pense à déclarer

Comment cocher toutes les cases pour reporter ses revenus : la déclaration comporte quelques nouveautés qui vont impacter notre budget.

En effet, le barème de l'impôt sur le revenu évolue. Pour neutraliser les effets de l'inflation sur nos finances, il connaît une revalorisation de 1,8 % pour chacune des tranches d'imposition. Rappelons qu'il existe 5 paliers allant de 11 497 € à 180 294 € et taxés de 0 à 45 %.

Par ailleurs, le taux de prélèvement à la source va obéir à une nouvelle règle de gestion entre monsieur et madame. Que vous soyez mariés ou pacsés, le taux individualisé va s'appliquer par défaut selon les revenus de chaque conjoint à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025. Pour bénéficier du « taux foyer » prenant en compte l'ensemble des revenus du couple, il faudra en faire la demande lors de la déclaration.

Organisez vos ponts du mois de mai en fonction de l'échéance que vous devez respecter pour déclarer vos revenus :

- le jeudi 22 mai 2025 à 23 h 59 pour les départements n°01 à 19 ;
- le mercredi 28 mai 2025 à 23 h 59 pour les départements n°20 à 54 ;
- le jeudi 5 juin 2025 à 23 h 59 pour les départements n°55 à 974 et 976.

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



## DISPOSITIF MAPRIMERÉNOV' Assouplissement bénéfique

**Du nouveau pour MaPrimeRénov' à partir du 15 mai 2025 !** Les assouplissements introduits en mai 2024 se poursuivent...

Les ménages modestes continuent à bénéficier de MaPrimeRénov' pour des tra-

vaux mono-gestes : isolation, changement de fenêtres, ventilation... sans obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) au préalable. Les logements F ou G (passoires thermiques) restent

éligibles au parcours par geste, alors qu'une exclusion était prévue. Les propriétaires peuvent donc engager des travaux d'isolation ou de rénovation ponctuelle et percevoir l'aide.

Sources : [www.qualit-enr.org](http://www.qualit-enr.org)

## LIVRETS MOINS GÉNÉREUX...

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2025, les taux des principaux livrets d'épargne réglementée en France subissent une baisse de leur rémunération, en raison du recul de l'inflation.

**Livret A** : le taux d'intérêt annuel passe de 3 % à 2,4 %, conformément à la formule de calcul réglementaire basée sur l'évolution des prix et des taux inter-bancaires.

**LDDS** : le livret de Développement Durable et Solidaire connaît la même évolution que le livret A, rétrogradant de 3 % à 2,4 %.

**LEP** : le livret d'Épargne Populaire voit sa rémunération peu impactée car elle se replie de 4 % à 3,5 %.

**PEL** : pour les nouveaux PEL ouverts en 2025, le taux brut est fixé à 1,75 %, contre 2,25 % en 2024.

Sources : [www.moneyvox.fr](http://www.moneyvox.fr)



## Frais d'acte

### GÉNÉREUSE HAUTE-VIENNE

Certes la Haute-Vienne (87) vient de revaloriser de 0,5 % la taxe départementale sur les droits de mutation à titre onéreux, pour la porter à 5 %.

Cependant, le département prend en charge jusqu'à 7 000 € de la part départementale des frais d'acte pour les jeunes de moins de 40 ans. Les plus de 40 ans avec enfant de moins de 16 ans en profitent également.

Cette mesure cible exclusivement les primo-accédants et vise à attirer de nouveaux habitants, en particulier des jeunes, dans le département.

Sources : [immobilier.lefigaro.fr](http://immobilier.lefigaro.fr)

### FISCALITÉ MOINS ATTRAYANTE des Airbnb

La loi Anti-Airbnb vise à réduire les avantages fiscaux de la location saisonnière. Les meublés voient leur abattement s'aligner sur celui de la location nue. Il passe à 30 %, avec un plafond de 15 000 € sur les revenus locatifs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les bailleurs de meublés de tourisme ou chambres d'hôtes doivent aussi composer avec une fiscalité moins favorable. L'ancien abattement de 71 % baisse à 50 %, avec un plafond jusqu'à 77 700 €, contre 188 700 € précédemment.

Sources : [edito.seloger.com](http://edito.seloger.com)

### RENÉGOCIATION EN VUE Taux de crédit

Avec un taux moyen de 3,09 % relevé en mars 2025, le coût du crédit continue de fléchir. Il atteint un seuil qui incite à renégocier son prêt immobilier, signé aux alentours de 4 % fin 2023. En effet, cet écart de 1 % indique que les nouvelles conditions accordées vont permettre de réduire la mensualité ou la durée du prêt.

### TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA  
Le 24/04/25

Durée	Taux moyen
	3,09 % en mars 3,19 % en février
15 ans	3,00 %
20 ans	3,01 %
25 ans	3,10 %

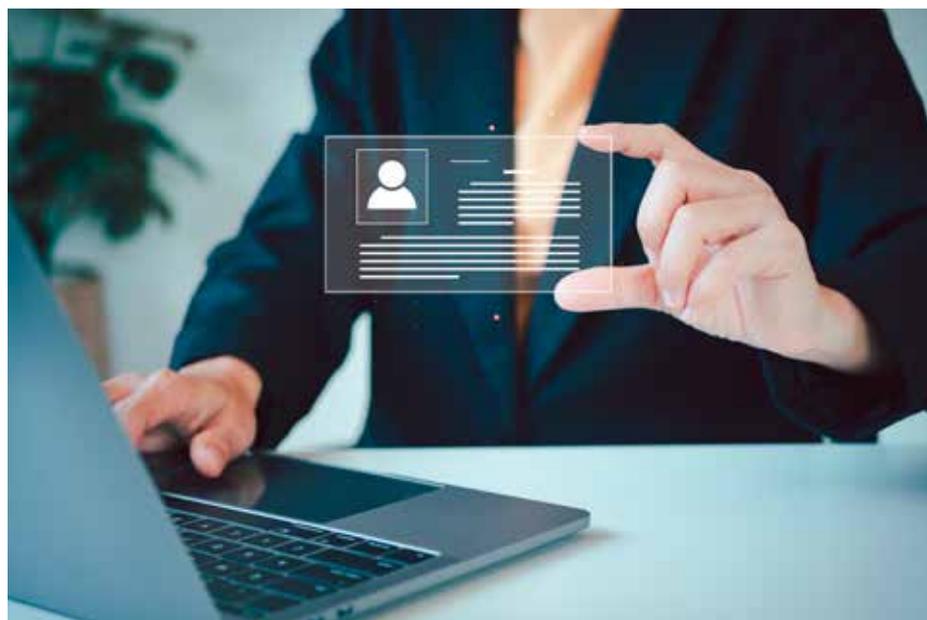


Notre société est implantée sur Blois depuis 22 ans. Elle réalise les **expertises pour les ventes et les locations de biens immobiliers** mais également les **diagnostics obligatoires** dans le cadre de démolitions de bâtiments ou de travaux ainsi que les **diagnostics assainissement collectif**. Afin de répondre en totalité à vos besoins, elle effectue également les **audits énergétiques réglementaires depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, et qui sont devenus obligatoires au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les biens classés E**. Notre assistante commerciale et nos techniciens certifiés sont à votre écoute pour vous orienter vers les expertises nécessaires à votre projet et vous apporter des précisions sur les points techniques du diagnostic.

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

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

**02 54 52 07 87**  
**www.atexblois.fr**



## RENOUVELER SA CARTE D'IDENTITÉ

### *Un nouveau motif*

**Depuis le 31 mars, il est possible de demander une nouvelle carte d'identité gratuitement, même si l'ancienne est encore valable pendant plus d'un an.** Ce nouveau motif, baptisé « renouvellement pour identité numérique », est encore expérimental. Plusieurs conditions doivent être remplies :

- avoir 18 ans ou plus ;
- ne pas posséder une carte d'identité au format carte bancaire ;
- avoir effectué une pré-demande sur le site de l'ANTS (Agence nationale des titres sécurisés) ;
- être en mesure de remettre son ancienne carte lors de la délivrance de la nouvelle.

Pour obtenir cette nouvelle Carte nationale « d'identité numérique », il suffit de suivre quelques étapes simples :

- créer ou se connecter à un compte sur le site de l'ANTS ;
- remplir une pré-demande en ligne, en sélectionnant le motif « renouvellement pour identité numérique » ;
- renseigner les informations personnelles demandées.

Dès que cette étape est finalisée, prenez rendez-vous dans une mairie équipée pour certifier l'identité numérique. Une fois le dossier traité par le CERT (Centre d'expertise et de ressources des titres), vous recevrez un SMS vous informant que votre nouvelle carte est prête.

## VOYAGE AU ROYAUME-UNI

### *Avez-vous l'ETA ?*

**Depuis le 2 avril, pour se rendre au Royaume-Uni, pour un séjour touristique, professionnel ou familial, il faut avoir une autorisation électronique de voyage (ETA).**

Cette mesure s'inscrit dans le cadre du renforcement des contrôles aux frontières britanniques post-Brexit. Tous les voyageurs français qui ne disposent pas d'un visa ou d'un titre de séjour britannique doivent en faire la demande en ligne, via l'application mobile UK ETA ou sur le site officiel du gouvernement britannique.

Les pièces à fournir sont :

- un passeport biométrique valide délivré par un pays dispensé de visa ;
- une photo d'identité numérique récente ;
- une adresse e-mail valide ;
- un moyen de paiement électronique (Visa, Mastercard, American Express, JCB, Apple Pay ou Google Pay).

L'ETA permet de séjourner jusqu'à 6 mois au Royaume-Uni, d'effectuer un nombre illimité de voyages pendant 2 ans et de renouveler l'autorisation en cas de changement de passeport.



### LOCATION • VENTE

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 jusqu'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

**Rédiger un testament permet de préparer sa succession sereinement et de faire respecter ses dernières volontés. Mais encore faut-il choisir la forme adaptée à sa situation ! Manuscrit, notarié ou secret... Chaque type de testament obéit à des règles précises. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous aide pour faire le bon choix.**

## LE TESTAMENT

### *Sous toutes ses formes*

#### + d'infos

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

## 1

### QU'EST-CE QU'UN TESTAMENT OLOGRAPHE ?

Il existe en effet différentes sortes de testament. Le testament dit olographe est le plus courant. C'est celui que l'on a l'habitude de voir, écrit sur une feuille de papier et mis sous enveloppe. Pour être valable, il doit être entièrement rédigé de la main du testateur (celui qui fait le testament), daté et signé. Vous pouvez évidemment le faire seul mais il est préférable de demander conseil auprès de votre notaire pour sa rédaction. Il est ensuite recommandé de le déposer à l'office notarial pour qu'il soit conservé et enregistré au fichier central des dernières volontés à Venelles. Cela évitera de le perdre s'il reste à votre domicile dans un tiroir. Le coût de cet enregistrement est d'environ 27 euros TTC. Ce sera le prix de votre tranquillité d'esprit ! À votre décès, le notaire chargé du règlement de la succession interrogera le fichier central et retrouvera automatiquement le lieu (dans quelle étude) où votre testament a été déposé.

Code civil. Le testateur dicte ses volontés oralement à son notaire, en présence :

- soit de deux témoins majeurs (ne devant ni être bénéficiaires du testament, ni parent du testateur jusqu'au 4<sup>e</sup> degré),
- soit d'un second notaire.

Le notaire rédige l'acte en reprenant fidèlement les volontés du testateur, sans modifier leur contenu. C'est un acte authentique, ce qui lui donne une force probante maximale. Il est difficile de le contester ! Le testament est ensuite lu à haute voix au testateur, qui doit confirmer qu'il s'agit bien de ses volontés. Le testateur signe le testament, suivi de la signature du ou des notaires et des témoins. Ce testament sera ensuite déposé au fichier central des dernières volontés.

Il existe une troisième forme de testament : le testament mystique qui reste anecdotique car très peu utilisé. Il s'agit d'une forme hybride entre le testament olographe (écrit en secret) et le testament authentique (reçu par notaire). Il permet au testateur de garder secret le contenu de ses volontés, tout en assurant un formalisme encadré par un notaire.

## 3

### PEUT-ON MODIFIER OU ANNULER UN TESTAMENT UNE FOIS QU'IL A ÉTÉ RÉDIGÉ ?

Oui, il est tout à fait possible de révoquer ou modifier son testament à tout moment. Vous pouvez soit y apporter des modifications via un codicille (sous réserve qu'il respecte les mêmes formes que le testament initial), soit en rédiger un nouveau qui annulera automatiquement le précédent s'il en exprime clairement la volonté. Attention, afin d'éviter toute confusion, il est conseillé de détruire l'ancien testament ou d'indiquer explicitement dans le nouveau document qu'il annule et remplace toutes dispositions antérieures.

## 2

### EXISTE-T-IL D'AUTRES FORMES DE TESTAMENT ?

Le testament authentique est la forme la plus sûre et la plus solennelle. Il est établi par un notaire selon un formalisme strict qui garantit sa validité juridique et sa conservation. Les conditions de fond (volonté du testateur, capacité...) sont toujours les mêmes quel que soit le testament. En revanche, les conditions de forme sont strictement encadrées par l'article 971 du



# PLUS VALUES IMMOBILIÈRES

## Ce qui change en 2025



**En 2025, la fiscalité applicable aux plus-values immobilières fait peu neuve. Abattements, nouvelles conditions d'exonération... la loi de finances redessine les contours de la taxation pour les vendeurs comme pour les investisseurs.**

par Marie-Christine Ménoire

### Définition

Lors de l'achat d'un bien immobilier destiné à la location, sa valeur, ainsi que celle de ses équipements (meubles, électroménager), diminue au fil du temps en raison de l'usure et des éventuels travaux. En comptabilité, cette dépréciation peut être répartie chaque année sous forme d'amortissements. Cela signifie qu'il est possible de déduire une partie de la valeur du bien et de ses équipements des revenus locatifs, réduisant ainsi mécaniquement la base imposable et, par extension, le montant de l'impôt à payer.

### 60 À 85 % DE RÉDUCTION D'IMPÔT

L'impôt de plus-value profite d'une réduction jusqu'à 85 % lors de la vente d'un bien dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, de démolition et reconstruction. La mesure vaut aussi pour la vente d'un terrain à bâtir ou d'un logement situé en zone tendue, avec un abattement de 60 %. Les secteurs géographiques concernés se trouvent dans le périmètre d'une Opération de revitalisation de territoire (ORT) ou bien au sein des zones A et B1, caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Cet abattement se déclenche si l'acheteur construit un bâtiment d'habitation collectif dans un délai de 4 ans. À défaut de respecter cette échéance, l'acheteur supporte une amende égale à 10 % du prix de vente. De son côté, le vendeur profite dans tous les cas de la réduction de l'impôt sur la plus-value dans le cadre d'un compromis de vente signé devant notaire avant le 31 décembre 2025.

### SURÉLÉVATIONS ET EXONÉRATION

Créée en 2011 et prorogée à plusieurs reprises, l'exonération temporaire des plus-values issues de la cession d'un droit de surélévation vient d'être prolongée jusqu'au 31 décembre 2026. Le droit de surélévation correspond au droit d'édifier un ou plusieurs niveaux supplémentaires au sommet d'un immeuble existant, en prolongeant verticalement

ses façades et en rehaussant la ligne de faîtage du toit. Il peut être cédé indépendamment de l'immeuble principal, et représente une véritable opportunité de création de logements dans les zones urbaines, sans emprise supplémentaire au sol. Afin d'encourager ce type d'opération, le législateur a mis en place un régime fiscal avantageux. La plus-value tirée de la cession d'un droit de surélévation peut bénéficier d'une exonération d'impôt, sous certaines conditions. L'acheteur du droit s'engage à réaliser et achever les travaux de construction des logements dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition.

En cas de non-respect de cet engagement, une amende est prévue, équivalente à 25 % du prix de cession du droit de surélévation. Toutefois, cette amende ne sera pas due si l'inachèvement des travaux résulte d'un cas de force majeure.

### RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS

Depuis le 15 février, la fiscalité des investisseurs en location meublée non professionnelle (LMNP) subit une transformation majeure. Dans un souci d'harmonisation avec les loueurs en meublé professionnels (LMP), les amortissements précédemment déduits doivent désormais être réintégrés dans le calcul des plus-values lors de la revente. L'amortissement permettait aux investisseurs de déduire annuellement une fraction de la valeur du bien des revenus locatifs, ce qui réduisait la base imposable. En cas de revente du bien, la plus-value était déterminée par la seule différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition, sans tenir compte des amortissements déduits au fil des années. L'article 84 de la loi de finances 2025 vient mettre un terme à cette disparité, imposant la réintégration des amortissements afin d'aligner les règles fiscales des deux statuts et, par conséquent, la fiscalité appliquée à la revente.

### Corse

La loi de finances met fin à l'abattement exceptionnel de 60 % accordé jusqu'alors aux ventes de biens situés dans les zones tendues de Corse. En contrepartie, ces transactions bénéficient désormais des mêmes régimes d'exonération que ceux appliqués sur le reste du territoire national.



# SCI ENTRE AMIS

## *Les clés d'un achat réussi*

**Acheter un bien immobilier entre amis ? Une idée séduisante, mais pas sans risques. Pour éviter les pièges de l'indivision et sécuriser l'investissement, la Société Civile Immobilière (SCI) s'impose comme une solution à la fois souple et protectrice. De la création aux règles de fonctionnement, en passant par la fiscalité et la gestion des désaccords, on vous aide à faire rimer amitié et propriété.**

par Stéphanie Swiklinski

## UNE AMITIÉ BIEN ENCADRÉE

### *Pour un projet immobilier sécurisé*

La société civile immobilière constitue une alternative idéale pour contourner le régime de l'indivision, souvent choisi lorsqu'un achat immobilier se fait à plusieurs. En effet, la rigidité de l'indivision peut engendrer des situations de blocages voire des conflits entre les co-indivisaires. En choisissant ce type de société, vous allez certainement faciliter votre achat entre amis. Grâce à la mise en commun des fonds, les amis associés peuvent viser un bien immobilier plus ambitieux que ce qu'ils pourraient acheter seuls. Avec ce fonctionnement, vous mutualisez les coûts : frais d'entretien, travaux, paiement de la taxe foncière... Par ailleurs, si on souhaite qu'un prêt soit contracté par la SCI, la banque va étudier la capacité d'emprunt de chaque associé. Cette addition de la capacité d'emprunt de chacun va augmenter les chances qu'on vous accorde le crédit. C'est mathématique ! Mais l'avantage majeur de la SCI réside dans sa souplesse de fonctionnement. Là où l'indivision impose l'unanimité pour les grandes décisions, la SCI permet de fixer dans ses statuts des règles plus souples, adaptées au projet et à l'entente entre associés. Cette forme sociétale offre aussi une véritable sécurité juridique. Elle permet d'organiser clairement la gestion du bien : qui prend les décisions, comment gérer la location ou l'entretien, que faire en cas de revente ? C'est au moment de la rédaction des statuts que tout se décide, s'organise. Elle rend également plus aisée la transmission des parts sociales, par exemple si l'un des associés souhaite quitter le projet. Vendre ses parts dans une SCI est bien moins contraignant que de sortir d'une indivision, qui impose souvent de vendre le bien entier.

## DE L'IDÉE AU PROJET

### *Les fondations d'une SCI réussie*

La création d'une SCI repose avant tout sur un document fondamental : les statuts

### À SAVOIR

La dénomination sociale de la SCI peut être fantaisiste, personnelle ou liée au bien, mais elle doit respecter certaines règles. Elle ne doit pas être déjà utilisée par une autre société (vérification via un service comme l'INPI), ne pas prêter à confusion avec une administration ou une marque protégée, ni être contraire à l'ordre public. Mieux vaut un nom clair, distinctif et durable, que vous pourrez mentionner sur tous les documents officiels.



## « LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CONSTITUE UNE ALTERNATIVE IDÉALE POUR CONTOURNER LE RÉGIME DE L'INDIVISION SOUVENT CHOISI POUR UN ACHAT IMMOBILIER À PLUSIEURS »

de sociétés qui forment le contrat social. Ceux-ci définissent le fonctionnement de la société, précisent son nom, son objet (souvent la détention et la gestion d'un bien immobilier), l'adresse du siège social ainsi que la durée de vie de la société, qui ne peut excéder 99 ans. Ce sont en réalité surtout les règles de gestion qui doivent être soigneusement rédigées : modalités de nomination du gérant, organisation des décisions collectives, conditions de cession des parts... Ces éléments seront déterminants pour assurer une gestion fluide et éviter les désaccords qui pourraient naître au cours de la vie de la SCI.

Une fois les statuts rédigés et signés, la SCI doit être immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés. Cette formalité passe par la publication d'une annonce légale dans un journal habilité, puis par le dépôt d'un dossier auprès du centre des formalités des entreprises (CFE) via le guichet unique. Ce dossier comprend notamment les statuts signés, des pièces justificatives sur les associés et le formulaire d'immatriculation. Dès que l'immatriculation est effective, la SCI acquiert la personnalité morale et peut agir en son nom. On vous délivre alors sa « carte d'identité » appelée KBis. Vous devez en parallèle de ces formalités ouvrir un compte bancaire au nom de la société. Ce compte servira à recueillir les apports des associés, à régler les dépenses liées au bien (travaux, charges, impôts), et éventuellement à encaisser

### DES STATUTS NOTARIÉS : UN GAGE DE SÉRÉNITÉ À LONG TERME

Lorsque l'on crée une SCI entre amis, il est tentant de rédiger soi-même les statuts ou de recourir à des modèles en ligne. Pourtant, cette étape fondatrice mérite toute l'attention des futurs associés. Faire appel à un notaire pour la rédaction des statuts, c'est s'assurer d'un cadre juridique solide, personnalisé et sécurisant.

Le notaire adapte les clauses statutaires aux réalités de votre projet : répartition des parts, règles de gestion, modalités de prise de décision, cession de parts, sortie d'un associé ou encore transmission du patrimoine. Il peut également anticiper les situations de blocage ou de conflit en intégrant des clauses spécifiques, souvent oubliées dans les modèles standards.

.../

.../

les loyers si le bien est mis en location. Une bonne séparation des finances entre les associés et la société est essentielle pour éviter toute confusion ou conflit ultérieur.

## FAIRE VIVRE LA SCI AU QUOTIDIEN

### *Bien définir les règles de gestion*

Le fonctionnement quotidien de la SCI repose sur une organisation bien définie au préalable dans les statuts. Le gérant peut être l'un des associés, plusieurs associés ou une personne extérieure. Pour les SCI entre amis, il est donc possible de nommer chacun co-gérant, afin d'être sur un pied d'égalité pour les prises de décision. Le gérant est ainsi chargé de l'administration courante de la société : signature des contrats, paiement des factures, gestion de la location... Son rôle est précisé dans les statuts. Ces derniers peuvent d'ailleurs limiter l'étendue de ses pouvoirs. Il est possible par exemple de lui interdire d'acheter ou de vendre seul des biens, au nom et pour le compte de la SCI.

Les grandes décisions, en revanche, relèvent de l'assemblée générale des associés. Chaque associé dispose d'un droit de vote proportionnel au nombre de parts qu'il détient, ce qui reflète sa participation au capital social. Sur le plan fiscal, deux régimes sont possibles. Par défaut, la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu car c'est une société transparente fiscalement. Cela signifie que chaque associé est imposé personnellement sur sa part des revenus générés par la société, notamment les loyers.

Ce régime est souvent choisi pour sa simplicité et parce qu'il évite une double imposition. Toutefois, il est également possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés. Dans ce cas, c'est la SCI qui est imposée sur ses bénéfices, indépendamment de ses associés. Ce régime peut présenter un intérêt dans certaines stratégies patrimoniales, mais il entraîne aussi une fiscalité plus lourde lors de la revente du bien. Le choix du régime fiscal doit donc

être mûrement réfléchi et adapté aux objectifs des associés.

## PRÉVOIR L'IMPRÉVU

### *Pour préserver l'harmonie*

Un projet immobilier mené à plusieurs, même entre amis proches, reste soumis aux aléas de la vie. Changement de situation personnelle, désaccord sur la gestion, volonté de récupérer son investissement... C'est pourquoi il est essentiel d'anticiper ces possibles turbulences ! Il faut donc définir dès le départ le niveau d'ouverture de la SCI. En d'autres termes : les associés souhaitent-ils pouvoir accueillir facilement de nouveaux membres, ou au contraire maintenir un cercle fermé et restreint ? On parle alors de SCI ouverte ou de SCI fermée. Dans une SCI ouverte, les cessions de parts peuvent être relativement libres, favorisant l'entrée de nouveaux associés, y compris extérieurs au cercle initial. Cette souplesse peut permettre d'assurer la continuité du projet si un associé s'en va. Mais elle implique une plus grande vigilance sur le choix des remplaçants. À l'inverse, une SCI fermée repose sur une clause d'agrément stricte, exigeant l'accord unanime ou majoritaire des autres associés pour toute cession de parts. Ce type de fonctionnement renforce la maîtrise du groupe sur la composition de la société et évite l'arrivée d'un inconnu dans le projet commun. Au-delà de ce choix fondamental, les statuts peuvent également intégrer des clauses spécifiques pour encadrer les départs : priorité donnée aux autres associés pour racheter les parts, échelonnement du paiement ou encore méthode de valorisation. En cas de conflit, il peut être judicieux de prévoir un recours à la médiation ou à un arbitrage privé, afin d'éviter des procédures judiciaires longues et coûteuses. Enfin, il est tout aussi important de penser à l'éventuelle dissolution de la SCI. Que se passe-t-il si tous les associés souhaitent mettre fin au projet ? Que faire en cas de décès de l'un d'eux ? Ces questions, bien que délicates à aborder au moment de la constitution de la société, sont déterminantes pour préserver l'investissement collectif et éviter que des tensions ne viennent briser l'harmonie du groupe.

### SCI ENTRE AMIS : À RETENIR

**Objectif** : acheter un bien immobilier à plusieurs en sécurisant la gestion via une structure juridique.

**Avantage principal** : éviter l'indivision, souvent source de blocages, et organiser la gestion dans la durée.

**À prévoir** : une rédaction rigoureuse des statuts, de préférence avec un notaire, pour anticiper les conflits.

**Fiscalité** : IR par défaut, IS sur option. Le choix dépend du projet et des revenus attendus.

**Sortie d'un associé** : mieux encadrée qu'en indivision, grâce aux clauses prévues dès la création.





## CAS PRATIQUE

### *La SCI « Les 4 amis »*

Julien, Camille, Théo et Lili, quatre amis de longue date, ont toujours rêvé de posséder ensemble une maison de vacances en Bretagne, où ils passaient chaque été. En 2023, ils décident de concrétiser ce projet en achetant une longère à rénover à proximité de la mer. Aucun d'eux ne disposant à lui seul des fonds nécessaires, ils optent pour un achat à quatre. Sur les conseils de leur notaire, ils choisissent de constituer une Société Civile Immobilière (SCI) pour sécuriser leur investissement. Chacun apporte une somme différente en fonction de ses moyens : Julien 40 %, Camille 30 %, Théo et Lili 15 % chacun. Ces apports déterminent la répartition des parts sociales dans la SCI. Les statuts sont rédigés avec soin par leur notaire. Ils précisent notamment que la maison ne pourra être revendue sans l'accord des trois quarts des associés, que Camille est nommée gérante, et que l'usage de la maison est réparti

#### **UN GUICHET UNIQUE POUR IMMATRICULER LA SCI**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il existe un formulaire unique de création d'entreprise qui doit être rempli en ligne sur ce que l'on appelle le guichet unique.

Ce formulaire doit être joint au dossier d'immatriculation et transmis au CFE (centre de formalités des entreprises). <https://www.inpi.fr/guichet-unique>

équitablement entre les membres selon un calendrier établi chaque année. Pour les travaux, ils sollicitent un prêt au nom de la SCI, remboursé par des virements mensuels des associés sur le compte bancaire de la société. En parallèle, ils louent ponctuellement la maison sur des plateformes de location saisonnière, les revenus étant utilisés pour couvrir les charges courantes. Trois ans plus tard, Théo souhaite se désengager du projet car il déménage à l'étranger. Grâce à la clause d'agrément prévue dans les statuts, il propose ses parts à Lili, qui les rachète. La SCI poursuit ainsi son activité sans difficulté, et l'amitié du groupe reste intacte.

**« IL FAUT ANTICIPER DÈS LA SIGNATURE DES STATUTS LES MODALITÉS DE RÉOLUTION DES CONFLITS »**

# MENUISERIES BOIS

## *L'élégance intemporelle*



**La rénovation d'un bien est un projet ambitieux qui nécessite une attention particulière, notamment dans le choix des matériaux. Les menuiseries en bois traditionnelles se présentent comme une solution idéale pour ceux qui souhaitent préserver l'authenticité tout en bénéficiant des avantages de la modernité.**

par Stéphanie Swiklinski

### MENUISERIES BOIS

*Un choix que vous ne regretterez pas*

Le bois est un matériau naturel qui a été utilisé pendant des siècles dans la construction et la fabrication de menuiseries. Sa beauté et son élégance confèrent un charme indéniable à votre habitation, que ce soit pour des rénovations intérieures ou extérieures. Avec une grande variété d'essences disponibles, telles que le chêne, le pin ou le hêtre, chaque menuiserie peut être personnalisée pour s'intégrer harmonieusement à votre espace.

Changer vos portes et fenêtres est souvent la première étape dans la restauration de votre bien immobilier. Ce processus ne doit pas seulement viser à moderniser mais également à conserver le caractère authentique voire his-

### Notre conseil : allez sur place !

N'hésitez pas à vous rendre sur place dans des halls d'exposition où des techniciens conseils seront à votre écoute, pour vous conseiller. Les menuiseries seront à taille réelle et ce sera plus facile pour se rendre compte du «rendu».

torique de votre bien. En choisissant des menuiseries en bois traditionnelles, vous assurez une continuité esthétique avec les éléments architecturaux d'époque, tout en améliorant la performance énergétique de votre maison. Parfois, le choix du bois s'impose lorsque l'on se trouve dans le périmètre de protection d'un monument historique, par exemple.

Lorsque vous vous lancez dans la rénovation d'un bien comme une maison périgourdine ou une longère, par exemple, le respect des méthodes de fabrication traditionnelles et des matériaux correspondants est essentiel. Les artisans spécialisés en menuiserie bois disposent du savoir-faire nécessaire pour reproduire fidèlement les détails architecturaux d'origine, des moulures sophistiquées aux ferronneries d'époque. Ce processus contribue à la préservation de l'héritage architectural, tout en rendant votre bâtiment plus fonctionnel et résilient.

### RÉNOVER VOS MENUISERIES

*C'est investir pour l'avenir*

La rénovation des menuiseries en bois ne se limite pas à l'aspect esthétique ; elle joue également un rôle clé dans l'amélioration de l'isolation thermique et acoustique de votre habitation. Le bois, grâce à ses propriétés isolantes naturelles, associé à des techniques modernes telles que le double ou triple vitrage, permet de réduire considérablement les pertes de chaleur et les nuisances sonores. Cela se traduit par une amélioration du confort de vie et une diminution des coûts énergétiques, offrant ainsi de substantielles économies. Par exemple, remplacer vos fenêtres peut avoir un impact notable sur la consommation d'énergie, en diminuant les pertes de chaleur d'environ 15 %. Il est donc crucial de considérer la qualité d'une fenêtre en vérifiant son indice Uw, qui évalue ses performances thermiques.

L'indice Uw, exprimé en watts par mètre carré Kelvin (W/m²K), indique la capacité d'une fenêtre à garder la température intérieure stable par rapport à l'extérieur. Un indice Uw bas est synonyme de meilleures performances isolantes pour la menuiserie. Parmi les matériaux couramment utilisés, le bois et le PVC se distinguent comme d'excellents isolants.

Avec de nouvelles portes et fenêtres en bois fabriquées pour répondre aux normes contemporaines d'isolation thermique et acoustique, vous profitez d'un confort moderne tout en respectant le patrimoine architectural d'origine.

#### POUR LA RÉALISATION DE VOTRE PROJET

*Choisissez le bon professionnel*

La réussite de votre entreprise est étroitement liée à l'expertise du professionnel que vous choisissez. Un artisan spécialisé et expérimenté dans la fabrication et la pose de menuiseries en bois sera en mesure de préserver l'authenticité et le style de vos menuiseries tout en les adaptant aux exigences actuelles en matière

#### CHOISIR L'ESSENCE DU BOIS

Le chêne, le hêtre ou les bois exotiques comme le movingui ou le moabi sont sélectionnés non seulement pour leur grande résistance mécanique mais aussi pour leur esthétique.

#### PROPRIÉTÉS THERMIQUES DES MATÉRIAUX

MATERIAUX	PERFORMANCE	INDICE
PVC	TRÈS BONNE	UW 1,4W/M2K
BOIS	BONNE	UW 1,6W/M2K
ALUMINIUM	MOYENNE	UW 1,8W/M2K

Source : <https://www.izi-by-edf-renov.fr>

de confort. Optez pour un partenaire digne de confiance, qui saura allier préservation du patrimoine et techniques innovantes. Rappelons que la maîtrise de la pose est cruciale, car elle garantit une installation optimale pour une performance durable et esthétique. Aucune place ne doit être laissée à l'improvisation !

De plus, des certifications telles que QUALIBAT et QUALIBAT RGE attestent du sérieux et de la qualité d'une entreprise. Elles sont également indispensables pour accéder aux diverses aides dédiées à la rénovation énergétique.

Encore des portes et fenêtres

**PIERRET**  
PORTES | FENÊTRES

GARANTIE TOTALE  
20 ANS

En partenariat avec

**Gilmar**  
Fenêtres & Fermetures

VOTRE PARTENAIRE PIERRET DANS LE LOIR-ET-CHER:

**Gilmar Fenêtres et Fermetures**  
ZA de l'Artouillat - 41120 CHAILLES  
02 54 56 06 89 - gilmar-fenetres-41.fr

# ALLÉES

## Trouvez votre chemin



**À première vue, quoi de plus ordinaire qu'une allée. Détrompez-vous ! L'allée structure votre jardin et donne de la personnalité à votre maison.**

par Marie-Christine Ménoire

**Peu importe le chemin que vous empruntez, l'aménagement de vos allées sublimerait votre jardin.** Qu'il s'agisse de rejoindre la porte d'entrée, de flâner au cœur d'un écrin de verdure ou d'accéder au garage, il suffit de trouver la bonne idée. Esthétique et praticité doivent être au rendez-vous pour créer un passage harmonieux et fonctionnel.

### L'ALLÉE ACCOMPAGNE VOS PAS

On a parfois tendance à considérer les allées comme de simples chemins reliant un point A à un point B. Pourtant, chaque allée peut avoir une fonction différente et suivre un tracé unique.

Son dessin dépendra en grande partie de vos habitudes, de la configuration de votre terrain, de l'emplacement de votre maison et de l'usage que vous prévoyez d'en faire. Certaines n'auront pour seul but que de vous permettre d'accéder de la route à votre entrée ou votre garage. D'autres plus « bucoliques » vous per-

mettront de flâner entre les plates-bandes et massifs fleuris, de traverser la pelouse ou d'accéder à votre potager. Dans tous les cas, cette allée pourra être :

- **droite**, idéale pour celles et ceux qui privilégient le côté pratique. Rapide et efficace pour se déplacer d'un point à un autre, elle peut également contribuer à un style épuré, notamment si votre aménagement extérieur s'articule autour de la symétrie, des perspectives et de parterres ordonnés ;
- **sinueuse**, aux courbes plus ou moins prononcées, très appréciée dans les jardins à l'anglaise. Elle incite à la promenade et suscite la surprise au détour d'une haie ou d'un bosquet. Il convient cependant de vérifier que la superficie et l'agencement de votre jardin permettent ce type de tracé.

### DES REVÊTEMENTS PERFORMANTS ET BEAUX

Le choix des matériaux doit être adapté notamment à l'usage prévu (piéton ou carrossable), au style de la maison et du jardin et, bien sûr, à votre budget :

- **les graviers ou gravillons.** Faciles à poser, c'est une solution rapide et abordable. Ils se déclinent en de nombreuses variantes : graviers roulés ou concassés, graviers de schiste ou de grès, ardoise concassée... Seul inconvénient : ils ont tendance à ne pas rester en place. Pensez à utiliser des dalles alvéolées pour stabiliser le gravier ;
- **les pavés autobloquants.** Robustes et polyvalents, ils sont une valeur sûre, notamment pour les zones à fort passage. Leur système d'emboîtement permet une pose rapide et solide. Autre avantage, leur prix, relativement abordable pour un matériau aussi durable ;
- **le bois.** Pour une allée au style champêtre ou zen, il apporte une touche chaleureuse et naturelle. Selon le rendu recherché, optez pour différentes essences comme le robinier faux-acacia, le mélèze de Sibérie ou encore des bois exotiques. Le bois doit être traité pour résister aux intempéries et nécessitera un entretien régulier ;
- **le béton désactivé.** Moderne et personnalisable à souhait, le béton désactivé permet

### Conseil

Pour un confort optimal, prévoyez une largeur suffisante afin que deux personnes puissent s'y croiser ou marcher côte à côte sans difficulté, en particulier pour l'allée principale.

### Tendances

Le top 3 des couleurs est le suivant :

- le gris anthracite ou clair pour une touche minérale intemporelle ;
- le beige pour une maison de campagne en pierre ou une maison contemporaine cubique. Chic assuré ;
- le brun pour mettre en valeur une façade claire et/ou une végétation luxuriante.

d'intégrer des graviers de différentes tailles et couleurs pour un rendu esthétique unique. Il est antidérapant et particulièrement adapté aux allées carrossables. Dans le même esprit, les dalles béton représentent une alternative simple et efficace. Elles existent en plusieurs finitions et demandent peu d'entretien ;

■ **le béton imprimé.** Cette technique, encore peu connue, repose sur l'impression d'un motif en relief sur une dalle de béton encore fraîche. Résultat : un effet visuel ultra-réaliste qui imite la pierre, la brique ou même le bois. Le tout avec la solidité du béton. Esthétique et performant, il assure une forte résistance au trafic, à l'usure et aux intempéries. Sa surface antidérapante se décline en un large choix de motifs et de coloris avec un entretien limité ;

■ **la pierre reconstituée.** Elle séduit de plus en plus pour son esthétique et sa résistance. Fabriquée à partir d'agrégats de pierre broyée mélangés à du ciment ou de la chaux, la pierre reconstituée imite à la perfection le rendu du minéral naturel. Le tout pour un coût abordable.

Si le ton pierre reste un classique, les nuances patinées plus foncées (anthracite, ardoise ou effet schiste) apportent une touche contemporaine très appréciée. Résistante aux chocs, aux intempéries et aux passages répétés, la pierre reconstituée est aussi facile à entretenir ;

■ **l'enrobé.** Souvent utilisé pour les accès de garage ou les grandes allées, il assure un rendu net et uniforme et évite la repousse des mauvaises herbes. Facile à entretenir, l'enrobé s'adapte aux terrains plats comme en pente.

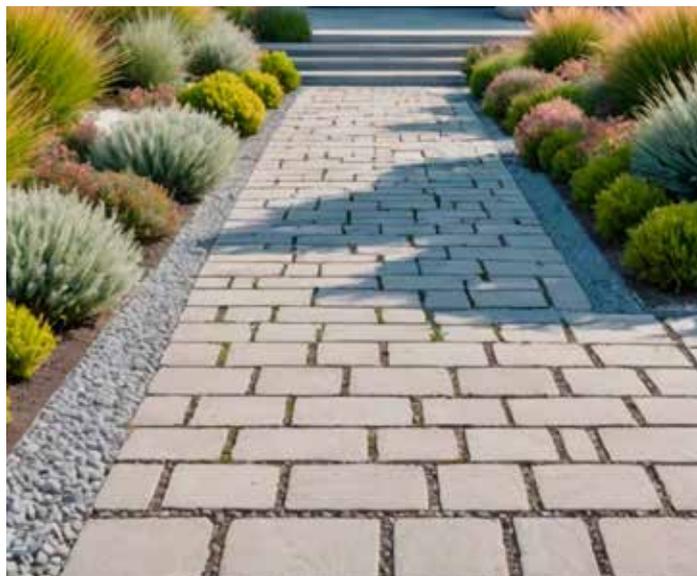
#### VOS ALLÉES ONT DU STYLE

Une belle allée c'est un tout et ses abords participent au charme de votre extérieur. Arbres,

#### DESIGN

Connaissez-vous la moquette de pierre ?

Ce revêtement aussi solide qu'élégant est composé de petits gravillons (granit, quartz, marbre...) liés par une résine. La moquette de pierre offre un rendu à la fois naturel et une grande résistance. Ce tapis minéral se distingue par sa solidité à toute épreuve (trafic, intempéries, usure), ses propriétés drainantes et antidérapantes, sa facilité d'entretien, ses finitions personnalisables.



massifs, bassins... seront autant de repères visuels et esthétiques. Si vous souhaitez végétaliser les abords de vos allées, évitez les variétés trop envahissantes qui risqueraient de gêner le passage. Privilégiez des espèces faciles d'entretien, repoussant chaque année pour offrir un décor changeant au fil des saisons. Ne négligez pas l'éclairage. Bien pensé, il mettra en valeur vos allées et créera une ambiance agréable dès la tombée du jour. Spots encastrés, chemins lumineux, lampes solaires ou éclairages à détection de mouvement... les solutions ne manquent pas pour illuminer votre extérieur selon vos envies. N'oubliez pas les bordures. Elles permettent de délimiter les espaces dans le jardin, évitent que le potager n'envahisse les allées, facilitent le passage de la tondeuse... En plus de l'aspect pratique, elles apportent une touche esthétique qui permet de structurer et personnaliser vos extérieurs.



# AVTP

Le Carroi Jodel

**37240 LE LOUROUX**

☎ 02 47 92 21 19

secretariat@avtp37.fr

**www.avtp37.fr**



# Location de vacances

*ce que l'on croit savoir...*

**Que vous soyez propriétaire d'un bien que vous souhaitez louer ponctuellement ou vacancier en quête d'un logement pour l'été, mieux vaut connaître les règles du jeu. Pour y voir plus clair, on vous aide à faire le tri entre ce qui est permis et ce qui ne l'est pas.**

par Stéphanie Swiklinski

**En tant que propriétaire, je peux librement fixer le montant du loyer de ma location saisonnière**



**Vrai** Ce type de location échappe, en principe, à l'encadrement des loyers. Vous êtes donc libre de fixer le prix de votre location en fonction de la saison, de la localisation, de la capacité d'accueil ou encore des prestations proposées (vue mer, spa, parking, etc.). Mais attention, cette liberté connaît quelques limites. Certaines communes situées en zones tendues ou très touristiques peuvent adopter des mesures spécifiques : plafonnement des loyers ou déclaration préalable à faire en mairie par exemple.

## Louer son logement principal plus de 120 jours par an est autorisé partout



**Faux** Dans certaines villes, notamment Paris, Bordeaux ou Lyon, la location de la résidence principale est limitée à 120 jours par an. Au-delà, le logement est considéré comme utilisé à des fins commerciales, ce qui n'est plus compatible avec son usage d'habitation.

## Les revenus issus d'une location de vacances sont exonérés d'impôts s'ils sont occasionnels



**Faux** Même occasionnels, ces revenus doivent être déclarés. En général, ils relèvent du régime des micro-BIC (bénéfices industriels et commerciaux), avec un abattement forfaitaire. Le fisc veille de près à ce type de revenus...

## La taxe de séjour est automatiquement collectée par la plateforme de location



**Vrai** Si vous passez par une plateforme comme, par exemple, Airbnb ou Aritel, la taxe de séjour est souvent collectée automatiquement. En revanche, si vous louez en direct, c'est à vous de la percevoir auprès des vacanciers et de la reverser à la commune.

## Le locataire saisonnier ne peut pas demander une prolongation de bail comme dans une location classique.



**Vrai** La location saisonnière, aussi appelée location meublée de courte durée, est un contrat dérogatoire au régime classique des baux d'habitation. Elle répond à un besoin temporaire (vacances, déplacement professionnel, etc.) et n'est pas soumise à la loi du 6 juillet 1989 qui protège les locataires de logements loués à titre de résidence principale. Cela signifie que le contrat prend automatiquement fin à la date convenue, sans possibilité de renouvellement tacite ou de reconduction. Le locataire n'a aucun droit au maintien dans les lieux, même s'il souhaite rester plus longtemps. Le propriétaire peut donc reprendre librement son bien à l'issue du contrat.

**OUI POUR OUVRIR UN GÎTE**

**Dites OUI à toutes vos envies**  
Vous avez le projet d'ouvrir un Gîte ou une chambre d'hôte ? Nos experts sont là pour vous accompagner !

OUVERT 7 JOURS SUR 7 DE 9H À 20H  
09 78 35 01 67 ou [contact@chambres-gites-de-france.com](mailto:contact@chambres-gites-de-france.com)

[www.gites-de-france.com](http://www.gites-de-france.com)

# LE POOL STAGING

## Offrez un relooking à votre piscine



**Inspiré du « home staging », technique visant à sublimer un bien immobilier à moindre coût, le « pool staging » améliore l'apparence et optimise les caractéristiques techniques d'une piscine. Une démarche qui réduit son impact environnemental et valorise votre propriété.**

par Marie-Christine Ménoire

Face à la place de plus en plus importante des extérieurs et de leur aménagement, l'idée d'appliquer les principes du home staging aux piscines s'est vite imposée comme une évidence.

Aujourd'hui, selon les professionnels du secteur, près d'1/4 des propriétaires de piscine ont déjà tenté l'expérience du pool staging. Et ce n'est certainement qu'un début !

### LE PLAISIR DE LA BAIGNADE RENFORCÉ

Le pool staging transforme non seulement l'apparence de la piscine, mais également la manière dont elle est utilisée au quotidien. Grâce à l'ajout de solutions modernes telles que des systèmes d'éclairage ou jets hydromassants, chaque baignade devient une expérience enrichie. L'environnement peut également être repensé en intégrant des matériaux contemporains et des éléments décoratifs pour créer une atmosphère chaleureuse et conviviale.

La sécurité joue aussi un rôle essentiel. Des équipements performants, comme des couver-

tures motorisées, des alarmes intelligentes ou des surfaces antidérapantes rendent la piscine sécurisée.

### DES ÉCONOMIES SUR LE LONG TERME

Moderniser une piscine ne se limite pas à des considérations esthétiques. C'est également une manière efficace de réduire ses dépenses sur le long terme. L'installation de dispositifs performants, comme une pompe à chaleur moderne ou une couverture thermique, permet de limiter les coûts énergétiques liés au chauffage et de conserver une eau à température idéale avec une consommation minimale. Les systèmes de filtration obsolètes, souvent énergivores, peuvent être remplacés par des modèles plus efficaces qui réduisent à la fois les dépenses en électricité et l'usage de produits d'entretien. En parallèle, l'utilisation de matériaux innovants, résistants aux algues et à l'usure, diminue les besoins en traitements chimiques et en renouvellement d'eau. La rénovation d'éléments essentiels comme le liner, les margelles ou les joints permet d'éviter les problèmes structurels, comme les fuites, qui engendrent des réparations coûteuses. Avec ces améliorations, la piscine devient non seulement plus économique au quotidien, mais également plus durable sur le long terme.

### Quand ?

La rénovation d'une piscine est nécessaire dès que l'un de ses composants devient défaillant, comme un circuit hydraulique défectueux, une étanchéité à refaire ou des plages vieillissantes et inesthétiques. Le moment idéal pour entreprendre les travaux est l'automne ou l'hiver. Périodes où l'utilisation de la piscine est moindre (voire inexistante), ce qui permet d'effectuer les travaux sans en perturber l'usage. Cela garantit également que la piscine sera opérationnelle pour les beaux jours.

### UN ENTRETIEN DURABLE

Le pool staging s'inscrit dans les enjeux actuels de durabilité en réduisant l'impact environnemental des piscines. Cette démarche privilégie des solutions respectueuses de la planète, répondant aux attentes des propriétaires soucieux de leur empreinte écologique. Des systèmes alternatifs comme les purificateurs à UV ou les électrolyseurs au sel remplacent les produits chimiques traditionnels. Les revêtements modernes et antimicrobiens limitent la prolifération des algues, réduisant ainsi le recours à des traitements intensifs.

Dans ce contexte, l'aménagement paysager n'est pas en reste. Plantes économes en eau et matériaux recyclés pour les margelles et plages transforment l'environnement immédiat de la piscine en un espace durable. Enfin, le pool staging mise sur la rénovation des équipements plutôt que leur remplacement systématique, réduisant déchets et consommation de ressources.

### UN MOT POUR QUATRE OPTIONS

Le pool staging se décline en quatre niveaux d'intervention, qui s'adaptent aux besoins et envies des propriétaires de piscine :

■ **le remplacement à l'identique pour préserver l'existant.** À ce niveau, le pool staging se concentre sur le maintien en état de la piscine, en remplaçant les éléments vieillissants ou endommagés par des équivalents.

L'objectif est d'assurer le bon fonctionnement et la sécurité de l'installation, sans chercher à modifier son apparence ou ses performances. Par exemple, un liner usé sera remplacé par un modèle identique pour garantir l'étanchéité ;

■ **le relooking pour rafraîchir l'apparence.** Ici l'accent est mis sur l'esthétique et l'intégration harmonieuse de la piscine dans son environnement sans toucher à sa structure ou à son agencement général.

Il peut s'agir de remplacer un revêtement classique par des matériaux plus modernes comme du béton ciré ou de la mosaïque, d'ajouter des éclairages LED pour un effet visuel contemporain...

### CONNECTÉE

Grâce à un système centralisé, vous pourrez surveiller et contrôler divers aspects à distance. Par exemple, mesurer en temps réel la qualité de l'eau et ajuster les produits pour maintenir un équilibre optimal, adapter les pompes et systèmes de filtration selon les besoins pour économiser de l'énergie. Ces piscines peuvent aussi collecter des données pour anticiper la maintenance et ainsi optimiser leur utilisation.

■ **l'amélioration du matériel pour moderniser les équipements.** L'objectif est de moderniser les équipements afin de les rendre plus efficaces, plus économiques et plus respectueux de l'environnement. Cela inclut l'installation de systèmes de chauffage modernes, comme les pompes à chaleur ou les panneaux solaires ou encore l'ajout d'un électrolyseur au sel pour un traitement de l'eau plus « naturel ». Des robots de nettoyage automatisés ou des couvertures automatiques peuvent également être intégrés pour simplifier l'entretien ;

■ **la restructuration pour réinventer la piscine.** Cela implique une transformation complète tant sur le plan structurel que fonctionnel, pour répondre à de nouveaux besoins ou usages. La restructuration peut inclure des projets comme la conversion d'une piscine traditionnelle en piscine naturelle, l'ajout d'une plage immergée pour un effet esthétique et pratique ou même l'agrandissement de la piscine pour créer une zone spa. Il peut également s'agir de revoir entièrement le système hydraulique pour résoudre des problématiques techniques complexes.

**Hydrobulles** mondial PISCINE  
La nature en vert et bleu  
conçue pour durer

**Piscine**  
**Spa**  
**Paysage**  
**Entretien**

- ✓ Construction et rénovation de piscines et jardins
- ✓ Spa et Bien-être
- ✓ Entretien et dépannage
- ✓ Entretien de jardins
- ✓ Magasin - Produits et accessoires

Contactez-nous ☎ **02 54 46 07 42**

110 rue de l'Ancienne Gare - La Gaucherie  
41250 FONTAINES-EN-SOLOGNE

1 allée de Seur - Rond-point de la Patte d'Oie  
41350 SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT

# DISPOSITIF « LLI »

## Code d'accès à l'investissement locatif



**Les investisseurs peuvent désormais se tourner vers le « LLI ». Avec ce dispositif dédié au « logement locatif intermédiaire », ils profitent de réductions fiscales et d'un prix d'acquisition plus abordable.**

par Christophe Raffailac

### À savoir

Le LLI s'adresse aux ménages trop aisés pour accéder au logement social mais pas assez pour se loger dans le privé. Il s'agit de logements à loyers modérés situés dans des zones tendues, avec une durée minimale de location de 6 ans.

**Dépités avec la disparition du Pinel, les investisseurs peuvent être rassurés avec l'apparition du dispositif LLI (logement locatif intermédiaire).** Voilà un moyen d'acheter un bien locatif et d'accéder à de beaux trésors immobiliers ! Avec des prix en dessous du marché et des avantages fiscaux à la clé, le LLI se trouve dans les zones tendues, notamment les grandes métropoles et les zones touristiques. Pour les rendre éligibles aux classes moyennes, les propriétaires doivent respecter des montants de loyers plus abordables que dans le parc privé.

#### CARACTÉRISTIQUES DU « LLI »

TYPE DE BIEN	Logement neuf ou réhabilité, situé dans une zone tendue.
LOYER	Inférieur à ceux du parc privé mais supérieur au logement social.
DURÉE LOCATION	Période de location minimale de 6 ans à titre de résidence principale.
PRIX D'ACHAT	En moyenne 15 à 20 % en dessous du prix du marché libre.
AVANTAGES FISCAUX	Réduction de la taxe foncière, exonération possible de TVA, prix d'achat décoté.
MODE DE GESTION	Par bailleur social, foncière privée ou via une convention avec un opérateur agréé.

### Utile...

Le dispositif LLI s'adresse aussi bien aux particuliers qu'aux investisseurs institutionnels.

### AVANTAGES INVESTISSEURS

Le principal atout du dispositif LLI réside dans son double bénéfice : un prix d'achat attractif et une fiscalité allégée. Acquis à un tarif inférieur à celui du marché - jusqu'à 15 % à 20 % en dessous - le bien procure une bonne rentabilité locative. De plus, l'investisseur bénéficie d'une exonération partielle de taxe foncière et peut, selon les montages, profiter d'une réduction d'impôt.

**Autre avantage notable :** l'absence de plafonnement global des niches fiscales pour certaines opérations. Ce levier permet de sécuriser un projet immobilier en conjuguant rendement et fiscalité optimisée. Le tout dans un encadrement socialement utile.

### CONDITIONS DE LOCATION

Pour bénéficier des avantages du LLI, les investisseurs doivent respecter des conditions précises. Le logement doit être situé dans une zone tendue (zones A bis, A et B1) et être loué à des ménages aux revenus intermédiaires, qui ne dépassent pas certains plafonds de ressources. Aussi, l'achat est soumis à des conventions avec l'État ou Action Logement, garantissant le respect des loyers plafonnés et des conditions de location. Les loyers pratiqués doivent rester inférieurs à ceux du marché libre, mais supérieurs à ceux du logement social. En pratique, cela signifie que l'investisseur accepte un loyer modéré, tout en s'assurant une occupation du bien, car la demande reste forte dans les secteurs éligibles. La durée minimale de location est de six ans, pour garantir la stabilité du dispositif et éviter les effets d'aubaine.

### LLI vs PINEL : DIFFÉRENCES ?

Contrairement au dispositif Pinel, le LLI ne repose pas sur une réduction d'impôt calculée sur le montant de l'investissement. Il se distingue également par une logique plus tournée vers le logement abordable pour les classes moyennes et non sur la défiscalisation pure.

Autre particularité, le LLI favorise souvent la location via des organismes publics ou semi-publics (bailleurs institutionnels, foncières spécialisées), là où le Pinel s'adressait directement aux particuliers en gestion libre. Enfin, les loyers encadrés dans le LLI sont légèrement plus élevés que dans le social, mais en contrepartie le prix d'achat du bien est ajusté pour garantir un rendement locatif plus compétitif.

# SÉCURISEZ VOTRE MAISON

## *Et partez l'esprit tranquille*



**Avant de savourer des vacances bien méritées, il est indispensable de penser à la sécurité de votre logement. Face aux recrudescences des cambriolages en période estivale, mieux vaut adopter les bons réflexes : simples mais efficaces !**

par Stéphanie Swiklinski

### Conseil du notaire

Avant un départ prolongé, pensez à confier à votre notaire une procuration pour la gestion de certaines formalités en votre absence : signature de documents, encaissement de loyers, renouvellement de bail... Cela peut s'avérer précieux si un imprévu survient pendant vos vacances. Vous pouvez également lui remettre en dépôt certains originaux de documents importants pour en assurer la conservation en toute sécurité.

### RÉFLEXE 1 : Verrouiller toutes les issues

Avant le départ, il est primordial de vérifier que toutes les ouvertures sont bien fermées. N'hésitez pas à faire le tour de toutes les portes et fenêtres avant de donner le dernier tour de clé. Ne négligez pas les accès secondaires, souvent moins surveillés : portes de garage, fenêtres du sous-sol, baies vitrées... même les fenêtres à l'étage doivent mériter toute votre attention. Elles sont peut-être inaccessibles pour vous, mais un cambrioleur expérimenté ne recule devant rien !

De plus, si votre maison n'en est pas encore équipée, l'installation de volets solides ou de grilles de sécurité peut être un bon investissement.

Une porte d'entrée renforcée, certifiée A2P, constitue également un excellent rempart contre les intrusions.

### RÉFLEXE 2 : Simuler une présence

Il faut donner l'impression qu'il y a quelqu'un ! Quelques gestes simples peuvent faire la différence. Vous pouvez par exemple programmer l'allumage de certaines lampes à des endroits stratégiques, avec votre téléphone. Demandez à un voisin de venir relever le courrier pour que la boîte

aux lettres ne déborde pas. Laissez une voiture garée devant chez vous pour faire croire que vous êtes là. Ce ne sont pas les idées qui manquent. Inutile de vous afficher sur les réseaux sociaux en maillot de bain à 800 kilomètres de votre domicile : ça serait le « feu vert » pour des cambrioleurs potentiels.

### RÉFLEXE 3 : Protéger vos biens de valeur

Même en cas d'intrusion, vous pouvez essayer de limiter le pillage. Évitez évidemment de laisser les objets précieux en évidence. Investissez dans un coffre-fort pour pouvoir y déposer, avant de partir, vos bijoux, documents importants ou liquidités. Il existe aussi des coffres à la banque mais c'est moins pratique. Il est aussi utile de prendre en photos vos biens de valeur et surtout de garder une preuve de leur achat. Pour les bijoux de famille, ça reste toujours compliqué ! En cas de vol, ces photos faciliteront la déclaration à l'assurance et l'éventuelle indemnisation.

### RÉFLEXE 4 : Miser sur la technologie

Pensez à la domotique ! Elle est devenue une alliée précieuse pour la sécurité des maisons. Caméras connectées, alarmes intelligentes, détecteurs de mouvements, alertes en temps réel sur smartphone... Ces dispositifs vous permettent de garder un œil sur votre habitation, où que vous soyez. Certaines solutions vont même jusqu'à simuler une présence en gérant automatiquement les volets roulants, les lumières ou la musique. Ces installations peuvent également vous faire bénéficier de réductions auprès de certaines compagnies d'assurance, qui considèrent que le risque est moindre lorsque le logement est bien équipé.

### Assurance habitation...

Regardez de plus près votre contrat d'assurance habitation avant de partir en vacances. Vérifiez les garanties en cas de vol, les éventuelles exclusions et les obligations imposées : certains contrats exigent que les volets soient fermés ou que l'alarme soit activée pendant l'absence. Vous pourriez avoir des surprises !

# LEXIQUE D'URBANISME

*Avez-vous l'âme d'un bâtisseur ?*



**Que vous soyez un futur propriétaire, un bâtisseur ou un acteur engagé, découvrez les termes clés qui façonnent l'aménagement de nos villes et campagnes à travers notre lexique.**

par Stéphanie Swiklinski

## B.

**Bornage** : Procédure qui vise à délimiter précisément la propriété foncière entre deux propriétaires voisins. Il consiste généralement en l'installation de bornes ou de repères physiques au sol, établis après un accord mutuel entre parties ou par une décision judiciaire.

## D.

**Déclaration préalable de travaux** : Procédure administrative simplifiée que doit effectuer un propriétaire avant de réaliser certains travaux sur son bien immobilier. Elle s'applique aux projets de construction ou de rénovation qui ne nécessitent pas de permis de construire, comme les modifications de façade, l'ajout d'une petite extension.

## C.

**Cadastre** : Ensemble de documents administratifs qui répertorie les propriétés foncières d'une commune. Il comprend des plans et des registres contenant des informations détaillées sur chaque parcelle de terrain, telles que sa taille, sa localisation, ses limites et la valeur foncière.

## L.

**Lotissement** : Opération immobilière qui consiste à diviser une propriété foncière en lots destinés à être bâtis.

## P.

**Permis de construire** : Autorisation administrative nécessaire pour débuter des travaux de construction, d'agrandissement ou de modification d'un bâtiment.

**PLU** : Le plan local d'urbanisme est un document qui définit les règles d'utilisation des sols sur une commune.

## R.

**RNU** : Règlement national d'urbanisme. Ses règles s'appliquent en matière d'urbanisme lorsqu'un PLU n'est pas en place.

## Z.

**ZAC** : La zone d'aménagement concerté est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.



# LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

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

## INDRE-ET-LOIRE

### AZAY LE RIDEAU (37190)

#### SELARL AZAY NOTA GROUP

1 bis rue Ampère  
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

51 Bis rue de Loches  
Tél. 02 47 57 86 40  
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  
stephane.sourdais@notaires.fr

### CORMERY (37320)

#### SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINES

58 bis rue Nationale  
Tél. 02 47 43 40 13 - Fax 02 47 43 02 65  
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.martiniassociés@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  
celine.groult-guignauudeau@37089.  
notaires.fr

### L'ILE BOUCHARD (37220)

#### SCP Jocelyne MAUDUIT et Ludivine FONTAINE-RIBREAU

7 rue de la Fougetterie - BP 1  
Tél. 02 47 56 48 28 - Fax 02 47 58 38 62  
office.ilebouchard@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

### RICHELIEU (37120)

#### SELARL OFFICE NOTARIAL DE RICHELIEU

29 place des Religieuses - BP 25  
Tél. 02 47 95 30 23 - Fax 02 47 58 16 38  
benedict.chabaneix@notaires.fr

### ROUZIERES DE TOURAINE (37360)

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

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

### SAVIGNE SUR LATHAN (37340)

#### SARL TOURAINE LATHAN NOTAIRES

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

### ST CYR SUR LOIRE (37540)

#### SAS Thomas HASLÉ et Claire CHEVRON-SEPCHAT

64 rue du Mûrier  
Tél. 02 47 78 11 46 - Fax 02 47 78 11 47  
office.equatop@odm.notaires.fr

### ST EPAIN (37800)

#### Me Valérie GEORGES

7 rue de Chinon  
Tél. 02 47 65 80 45 - Fax 02 47 65 80 92  
etude.georges@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  
office.duracan@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

### BEAUCE LA ROMAINE (41240)

#### Me Marie-Pascale SIMON-GUISET

3A allée de la plaine - ZA des tournesols  
Tél. 02 54 82 46 35 - Fax 02 54 82 51 01  
sophie.giraudeau@41029.notaires.fr

### 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  
bhanotaires@bha.notaires.fr

#### SCP Bertrand MICHEL et Eve CHAMPION

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

### LE CONTROIS EN SOLOGNE (41700)

#### SELARL 1416 NOTAIRES

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

### LES MONTILS (41120)

#### SCP Florence LESCURE-MOSSERON et Aurélien LACOUR

20 bis route de Blois - BP 1  
Tél. 02 54 44 01 77 - Fax 02 54 44 14 98  
florence.lescurerosseron@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  
immobilier.41022@asmer.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  
reception@nvl.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

#### Me Séverine SANCHEZ-EBERHARDT

4 rue Albert 1er - BP 2337  
Tél. 02 38 53 22 90 - Fax 02 38 62 41 19  
severine.sanchez-eberhardt@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

# Loir et Cher

Retrouvez les annonces sur **immonot**



## APPARTEMENTS



220 47 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**BLOIS 65 000 €**  
60 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €  
soit 8,33 % charge acquéreur  
Quartier Cornillettes, proche commerces, appartement au 3ème étage à rafraîchir : entrée (placard), cuisine, pièce à vivre / coin couchage (balcon), salle de bain. Chauffage individuel gaz. Cave. Parking en souterrain. Copropriété de 150 lots, 1040€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 860 à 1210€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2137

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



174 37 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**BLOIS 127 520 €**  
120 000 € + honoraires de négociation : 7 520 €  
soit 6,27 % charge acquéreur  
Quartier hôpital, appartement au 2ème étage à rénover : entrée, cuisine A/E, arrière-cuisine, séjour-salon (28,83 m²) avec balcon couvert, 2 chambres, salle d'eau, wc, réserve. Chauff ind. gaz. Cave. Parking souterrain. Copropriété de 200 lots, 1992€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1350 à 1870€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2134

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



424 80 **G**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**BLOIS 158 600 €**  
150 000 € + honoraires de négociation : 8 600 €  
soit 5,73 % charge acquéreur  
Vue panoramique exceptionnelle, appartement au 13ème/dernier étage avec balcon sur le pourtour. Entrée, cuisine A/E, séjour, 1 chbre (17 m²), salon (ou chbre), salle d'eau, wc, Chauff collectif. Cave. Garage (box). Copropriété de 75 lots, 2560€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1680 à 2320€ - année réf. 2021.\* RÉF 001/2125

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



204 6 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**LA CHAUSSEE ST VICTOR 98 512 €**  
92 000 € + honoraires de négociation : 6 512 €  
soit 7,08 % charge acquéreur  
Résidence sécurisée avec piscine, appartement loué au rdc : entrée (placard), cuisine A/E ouverte sur pièce à vivre, chbre, sdbain/wc. Terrasse couverte (5.54 m²). Chauff. électrique. Place de parking. Loué 455 €+50 € charges. Copropriété de 300 lots, 1360€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 720 à 1020€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2140

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



223 7 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**ROMORANTIN LANTHENAY 53 780 €**  
50 000 € + honoraires de négociation : 3 780 €  
soit 7,56 % charge acquéreur  
CENTRE-VILLE - À vendre : appartement à Romorantin-Lanthenay, 39,22 m², 2 pièces, 1 chambre. Proche écoles, commerces, gare, services. Ascenseur. Prix : 53 780 €. Code postal : 41200. Coût annuel d'énergie de 730 à 1050€ - année réf. 2022.\* RÉF 41036/3030

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



222 6 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**VENTOISE 84 400 €**  
80 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €  
soit 5,50 % charge acquéreur  
CENTRE-VILLE - Au 3ème avec asc. appartement 41m² : Entrée, s. de séj 16m², cuis., chamb., s. de b, wc. Cave. RÉF 41050-1074108

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



222 48 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**VENTOISE 155 850 €**  
150 000 € + honoraires de négociation : 5 850 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Appartement 88m² au 5ème avec asc. : Entrée, s. de séj double 30m² ouv. sur balcon, cuis. semi-ouv., pièce en duplex, chamb., s. d'eau, wc. Cave 6m², parkin ext. RÉF 41050-1078878

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



216 7 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**VENTOISE 181 825 €**  
175 000 € + honoraires de négociation : 6 825 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
HYPER-CENTRE - Appartement 91m² au 3ème avec asc. Entrée avec plac/pend., s. de séj. 22m² ouv. sur balcon-terrasse 10m², cuis. A/E, arr.-cuis., 3 chamb. dt 1 avec s. d'eau priv., s. de b, wc. Place park. priv. RÉF 41050-1068409

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



189 6 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**VENTOISE 197 410 €**  
190 000 € + honoraires de négociation : 7 410 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Hyper-centre appartement 3ème étage avec asc. 92m² : Entrée, s.3 de séj ouv 26m² sur balcon, cuis. A/E, cellier-lingerie, 2 chamb., s. d'eau, dressing, wc. Un garage (17m²). RÉF 41050-1078738

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

## MAISONS



198 6 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**AVARAY 156 500 €**  
150 000 € + honoraires de négociation : 6 500 €  
soit 4,33 % charge acquéreur  
Au calme, pavillon individuel comprenant entrée/couloir, cuisine aménagée, S. de séjour, dégagement, rgts, 2 grandes chbres, wc, S. d'eau. Sous-sol total, garage 35 m² au sol (grenier), maison secondaire, remises, pompe à chaleur, forage, l'ens sur env. 1690 m². Coût annuel d'énergie de 1010 à 1420€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1311

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



199 59 **E**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**BEAUCE LA ROMAINE 300 000 €**  
285 715 € + honoraires de négociation : 14 285 €  
soit 5 % charge acquéreur  
Proche des commodités. Elle se compose : entrée, cuisine A/E, pièce de vie, cheminée, deux chambres, SDB, wc. À l'étage : trois chambres, salle de jeux, SDB, wc. Garage, buanderie, cave, piscine. Le tout sur un terrain clos et arboré de 3119 m². Coût annuel d'énergie de 3514 à 4754€ - année réf. 2021.\* RÉF 41029-5

Me M-P. SIMON-GUISET  
**06 04 06 62 44**  
sophie.girardeau@41029.notaires.fr



194 39 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**CELLETES 137 020 €**  
130 000 € + honoraires de négociation : 7 020 €  
soit 5,40 % charge acquéreur  
CELLETES, Maison d'habitation / appartement de 85 m² offrant entrée, séjour, cuisine, débarras, wc, s.de bains à l'étage : couloir desservant 2 chambres dont une avec placard. Grenier de 27 m² s'ajoute une grange de +/- 32 m². chauffage gaz de ville - Classe énergie : D - Classe climat : D - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1596 à 2160 € (base 2023) - Prix Hon. Négo Inclus : 137 020 € dont 5,40% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 130 000 € - Réf : 015/659/04 Coût annuel d'énergie de 1596 à 2160€.\* RÉF 015/659/04

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



415 58 **F**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**BLOIS 137 880 €**  
130 000 € + honoraires de négociation : 7 880 €  
soit 6,06 % charge acquéreur  
Quartier Sarrazines, maison d'habitation sur terrain de 489 m². Entrée, cuisine, séjour-salon (insert), 2 chambres, salle de bain, wc. Au sous-sol : garage, chaufferie/buanderie. Chauffage central gaz. Jardin. Coût annuel d'énergie de 2490 à 3430€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2141

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



216 6 **D**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**COULOMMIERS LA TOUR 259 750 €**  
250 000 € + honoraires de négociation : 9 750 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 120m² proche centre-bourg, r-de-ch p.pied : Entrée, s. de séj. 33m² ouv. sur terrasse, cuis. A/E, bureau, s. d'eau, débarras et wc. Etage : 3 chamb., s. de b., débarras, wc. S-sol 71m² : Cuis. d'été-lingerie, atelier, débarras, cave, bûcher, garage1 voit. Cour goudronnée, jardin 1640m². RÉF 41050-1056337

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



179 5 **C**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**DROUE 207 800 €**  
200 000 € + honoraires de négociation : 7 800 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 127m² r-de-ch p.pied : S. de de séj et cuis. A/E 56m² ouv. sur terrasse, 2 chamb., s. d'eau, lingerie. Etage : Pièce palière, 2 chamb., s. d'eau. Préau. Terrasse, cour, jardin 1718m² RÉF 41050-1079125

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



443 86 **G**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**GIEVRES 91 000 €**  
85 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €  
soit 7,06 % charge acquéreur  
Pavillon de plain-pied, habitable de suite, comprenant entrée directe sur pièce principale, cheminée-insert, cuisine ouverte, petit dégagement, rgts, 2 chbres, wc, S. d'eau. Grenier, buanderie/chaufferie, garage indépendant, autres remises, l'ensemble sur environ 875 m². Coût annuel d'énergie de 2490 à 3410€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1332

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



148 4 **C**  
KWh/m² an kgCO2/m² an

**HUISSEAU EN BEAUCE 187 020 €**  
180 000 € + honoraires de négociation : 7 020 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 140m² r-de-ch. p.pied : Pièce de 20m² avec cuis. A/E et espace repas, s. de séj., chamb., s. de b., wc. Etage : 3 chamb., bureau, cab. toilette (wc et lavabo). Terrasse. Dépendances : Garage 22m², atelier 16m², Cave. Jardin 397m². RÉF 41050-1078664

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



523 kWh/m².an | 80 kgCO2/m².an | **G**

**FRETEVAL**  
130 000 € + honoraires de négociation : 5 070 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 145m² r-de-ch surélevé : S. de séj 47m² ouv. sur terrasse, cuis amén. ouv sur terrasse, chamb.+ s. d'eau priv., et accès terrasse, wc. Etage : Palier en mezz., 3 chamb avec balcon st 1 avec s. de b. priv, autre s. de b., wc. S-sol 117m² : Garage, chauff., lingerie, atelier, cellier-cave, débarras. Dépendances , Cour, jardin, coteau boisé 4832m². Terrain en bord de Loire avec garage et dépendance 496m². RÉF 41050-1074596

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



315 kWh/m².an | 99 kgCO2/m².an | **F**

**HUISSEAU SUR COSSON** 189 680 €  
180 000 € + honoraires de négociation : 9 680 €  
soit 5,38 % charge acquéreur  
Entre Vineuil et Huisseau/Cosson, au calme, maison sur 1400 m². Cuisine, séjour-salon (cheminée), chbre, sd'eau, wc. Au 1er : grande chbre (poss. 2). Sous-sol : pièce à vivre, chbre, garage, Chauff. fioul. Dépendance : garage, 1 pièce, wc, grenier. Cour et jardin. Coût annuel d'énergie de 5160 à 7050€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2142

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



170 kWh/m².an | 5 kgCO2/m².an | **C**

**HUISSEAU SUR COSSON** 295 000 €  
281 000 € + honoraires de négociation : 14 000 €  
soit 4,98 % charge acquéreur  
Maison alliant authenticité de l'ancien et confort moderne comprenant : entrée, cuisine aménagée, arrière cuisine, salon-séjour avec poêle à bois, chambre, salle d'eau, wc, espace bureau. A l'étage : palier, trois chambres, salle de bains, wc. Deux garages, cave, jardin. Coût annuel d'énergie de 1920 à 2598€ - année réf. 2023.\* RÉF 41002-1075019

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



DPE  
exempté

**LA CHAPELLE ST MARTIN EN PLAINE** 58 500 €  
55 000 € + honoraires de négociation : 3 500 €  
soit 6,36 % charge acquéreur  
Ancienne longère à rénover comprenant une partie habitation divisée en cuisine, 2 pièces, grenier au dessus. Granges, ancienne étable, autres dépendances, 2 caves, cour & jardin à la suite ; l'ensemble sur env. 1480 m². Assainissement et électricité devant les bâtiments. RÉF 41022/1336

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



390 kWh/m².an | 87 kgCO2/m².an | **F**

**LA CHAPELLE ST MARTIN EN PLAINE** 107 500 €  
102 500 € + honoraires de négociation : 5 000 €  
soit 4,88 % charge acquéreur  
Ancien corps de ferme comprenant véranda, cuisine, séjour, salon, cheminée-insert, dégagement, 1 chbre, autre pièce, rgt, wc, S. d'eau. Greniers aménageables, grange d'env. 60 m², arrière cuisine, chaufferie, atelier, autres dépendances, cave, fens. sur env 1400 m². Coût annuel d'énergie de 3220 à 4420€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1318

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



226 kWh/m².an | 38 kgCO2/m².an | **D**

**LA CHAPELLE VICOMTESSE** 165 000 € + honoraires de négociation : 6 435 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 153m² r-de-ch plain-p. : Entrée desservant, bureau, salon ouv. sur jardin, s. de séj., cuis. A/E, arrière-cuis./lingerie ouv. jardin, cellier et wc. Etage : 3 grandes chamb., s. de b., débarras, wc et grenier. Garage, atelier avec grenier, préau. Cour, jardin, verger 8064m² RÉF 41050-1074559

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



262 kWh/m².an | 8 kgCO2/m².an | **E**

**LA VILLE AUX CLERCS** 129 875 €  
125 000 € + honoraires de négociation : 4 875 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Centre-bourg maison 92m² plain-p : S. de séj ouv sur terrasse, cuis semi-ouverte, 3chamb., s. d'eau, wc. Panneaux photo. vte élec:1.800,00 €/an. Terrasse. Jardin 1732m². RÉF 41050-1077538

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



150 kWh/m².an | 4 kgCO2/m².an | **C**

**LANCE** 218 190 €  
210 000 € + honoraires de négociation : 8 190 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
A Lancé, maison de plain-pied comprenant : au rdc : entrée, w.c, salon, séjour, cuisine équipée, couloir desservant deux chambres, un bureau, une salle de bains ; à l'étage : trois chambres dont deux en enfilade, w.c, grenier. Terrasse. Garage, buanderie. Jardin avec cabanon. RÉF 41048-1079175

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



130 kWh/m².an | 27 kgCO2/m².an | **C**

**LA VILLE AUX CLERCS** 160 000 € + honoraires de négociation : 6 400 €  
soit 4 % charge acquéreur  
Au rez- de chaussée cuisine aménagée, salle à manger, salon, deux chambres , 2 salle de bains et2 wc A l'étage : 2 chambres avec placards et un wc , Au sous-sol : une lingerie, une pièce avec placard et une cave avec un double garage indépendant et un atelier. Terrasse et terrain clos - Classe énergie : C - Classe climat : C - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1750 à 2420 € (base 2022) - Coût annuel d'énergie de 1750 à 2420€ - année réf. 2022.\* RÉF 072/1762

SELARL C. ROBERT  
**02 54 77 19 53**  
negociation.41072@notaires.fr



166 400 €



194 kWh/m².an | 44 kgCO2/m².an | **D**

**LE CONTROIS EN SOLOGNE** 228 250 €  
220 000 € + honoraires de négociation : 8 250 €  
soit 3,75 % charge acquéreur  
ENTRE CHEVERNY ET CONTRES, CHARMANTE MAISON TOURANGELLE SUR 4353 M² offrant de plain-pied : vaste hall donnant sur cuisine ouverte et salon-séjour avec cheminée, chambre, sdb, wc. Buanderie. A l'étage : palier desservant 4 chambres, sde, wc. Environnement campagne. Coût annuel d'énergie de 1910 à 2620€ - année réf. 2021.\* RÉF AN 7760

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



213 kWh/m².an | 7 kgCO2/m².an | **D**

**MAREUIL SUR CHER** 378 000 €  
360 000 € + honoraires de négociation : 18 000 €  
soit 5 % charge acquéreur  
MAREUIL SUR CHER - Belle maison traditionnelle sur sous sol de 177 m², au calme, sans vis à vis, proche de l'accès autoroute A85. Cette maison de caractère, vous propose au rez-de-chaussée : une entrée avec placards, une salle à manger et salon de 45 m² avec une cheminée, une... Coût annuel d'énergie de 2830 à 3890€ - année réf. 2023.\* RÉF 41033-1691

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



Votre expert en

# DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Vous louez

Vous vendez

Vous prévoyez des travaux



Pour toutes informations ou demande de devis

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



176 kWh/m² an kgCO2/m² an **D**

**MAZANGE**  
180 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 4 % charge acquéreur  
Elle comprend: Au rez de chaussée surélevé : entrée par couloir avec placard, une cuisine aménagée et équipée donnant sur une pièce de vie lumineuse., un bureau , un wc, une salle d'eau récente avec douche à l'italienne, un couloir desservant 2 chambres. A l'étage: une pièce palière pouvant servir de chambre et un grenier isolé entièrement aménageable. Au sous-sol : un grand garage (pour 3 voitures) une cave , un wc, pièce avec chaufferie et atelier, coin buanderie et resserre à légumes. celui-ci est équipé d'un monte escalier récent . Cour et terrain de plus de 1600 m² - Classe énergie : D - Classe climat : D - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Coût annuel d'énergie de 2190 à 3000€ - année réf. 2021.\* RÉF 072/1763

SELARL C. ROBERT - **02 54 77 19 53**  
negociation.41072@notaires.fr



299 kWh/m² an kgCO2/m² an **E**

**MER**  
115 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 4,35 % charge acquéreur  
MER (41500) : pavillon comprenant entrée, cuisine, dégagement, rgts, chaufferie, séjour, 1 chbre, wc. Etage : palier, 3 chbres, grenier, Cbt de toilette, S. d'eau. Garage indépendant, chauffage gaz de ville, fens. sur env 230 m². Accès écoles, commerces, gare & autoroute. Coût annuel d'énergie de 1930 à 2680€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1279

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



248 kWh/m² an kgCO2/m² an **E**

**MER**  
130 000 € + honoraires de négociation : 6 500 € soit 5 % charge acquéreur  
Pavillon individuel comprenant au Rez de Chaussée surélevé : entrée, cuisine aménagée, salle de séjour, dégagement, 4 chambres, placards, wc, sdb. Sous-sol total (garages, cuisine d'été/chaufferie, cave, grand atelier), abri de jardin. L'ensemble clos sur env 700 m². Coût annuel d'énergie de 1870 à 2570€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1317

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



179 kWh/m² an kgCO2/m² an **C**

**MONTOIRE SUR LE LOIR**  
145 460 €  
140 000 € + honoraires de négociation : 5 460 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison mitoyenne d'habitation: au rdc: couloir, cellier, séjour/ cuisine (évier 2 bacs), couloir, chambre, cave, salle de douche, wc. Au 1er étage: palier, trois chambres. Cour intérieure accessible par le cellier. Coût annuel d'énergie de 1420 à 1960€ - année réf. 2022.\* RÉF 2025-18

SELARL BERTHELOT et LEMOINE  
- Notaires - **02 54 85 58 60**  
mc.haubert@nvl.notaires.fr



360 kWh/m² an kgCO2/m² an **F**

**MONTRICHARD VAL DE CHER** 159 671 €  
151 500 € + honoraires de négociation : 8 171 € soit 5,39 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Maison de 1965 proche écoles pour 110m² composée d'une entrée, salon-séjour de 34m² et terrasse sud, cuisine, salle de bains et chambre avec placards. Au rdc une chambre de 20m² avec sdb, un bureau, un cellier, une chaufferie et un garage de 23m². Jardin clos de 510m². Coût annuel d'énergie de 2690 à 3710€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1269

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



312 kWh/m² an kgCO2/m² an **F**

**MONTRICHARD VAL DE CHER** 184 017 €  
175 000 € + honoraires de négociation : 9 017 € soit 5,15 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Dans un quartier pavillonnaire, maison ancienne de 150m² comprenant au rdc 2 chambres de 22m² avec sde, garage et buanderie. A l'étage cuisine, salon et salle à manger pour 38m². 2 grandes chambres, sde et wc. Le grenier aménageable. Joli terrain clos et arboré de 2307m². Coût annuel d'énergie de 5990 à 8150€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1263

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



247 kWh/m² an kgCO2/m² an **D**

**MONTRICHARD VAL DE CHER** 199 557 €  
190 000 € + honoraires de négociation : 9 557 € soit 5,03 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Maison hyper centre ville de 120m² composée au RDC d'une pièce de vie de 48m² avec cuisine moderne ouverte. Au 1er, deux grandes chambres dont une avec sde priv. Au 2eme étage deux chambres et une sdb. Cave voutée avec chaufferie Cour plain sud, poss garer 2 voitures. Coût annuel d'énergie de 2200 à 3010€ - année réf. 2021.\* RÉF 12101/1219

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



140 kWh/m² an kgCO2/m² an **C**

**MONTRICHARD VAL DE CHER** 230 817 €  
220 000 € + honoraires de négociation : 10 817 € soit 4,92 % charge acquéreur  
Entre Saint Aignan et de Montrichard, cette maison de 1850 agrandie par un archi. en 2006 se compose d'une entrée, salon cathédrale de 36m² accès terrasses, cuisine a/e, suite parentale de 24 m². 2nd chambre avec sdb + wc. Sous sol. Jardin de 1800m² donnant sur la vallée. Coût annuel d'énergie de 930 à 1320€ - année réf. 2021.\* RÉF 12101/1218

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



221 kWh/m² an kgCO2/m² an **E**

**NOYERS SUR CHER** 147 637 €  
140 000 € + honoraires de négociation : 7 637 € soit 5,46 % charge acquéreur  
Juste à côté de la gare, maison ancienne de 143m² offrant de nombreuses possibilités. Au RDC : salon-séjour cuisine a/e, chambre, une pièce et sdb. A l'étage, 2 grandes chambres et un accès au grenier. Au sous-sol : une cave, une salle d'eau+wc, une pièce et un garage. Coût annuel d'énergie de 3950 à 5390€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1265

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



205 kWh/m² an kgCO2/m² an **E**

**NOYERS SUR CHER** 180 200 €  
170 000 € + honoraires de négociation : 10 200 € soit 6 % charge acquéreur  
Noyers sur Cher, à 2 minutes de Saint Aignan sur Cher, proche de la gare et des commerces, pavillon sur sous sol de 96 m², en très bon état, comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée/équipée, séjour/salle à manger, couloir, 3 chambres, salle d'eau, WC. Au sou... Coût annuel d'énergie de 1580 à 2180€ - année réf. 2023.\* RÉF 41033-1689

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



320 kWh/m² an kgCO2/m² an **E**

**PEZOU** 114 400 €  
110 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 4 % charge acquéreur  
Centre-bourg maison 67m² r-de-ch surélevé : S. de séj, 25m² ouv. sur balcon-terrasse, cuis., 2 chamb, s. d'eau, wc. Ss-sol : Chauffage/lingerie, débarras, garage-atelier. Cave. Jardin clos 660m². RÉF 41050-1046672

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



216 kWh/m² an kgCO2/m² an **D**

**PEZOU** 156 889 €  
151 000 € + honoraires de négociation : 5 889 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Proche com. et à moins de 100m écoles mat. et prim., gare TER maison 123m² r-de-ch p.pied : S. de séj. 30m², cuis. A/E et espace repas 21m² ouv. sur terrasse, chamb., s. de b., wc. Etage : 3 chamb. dt 1 avec dressing. Cave. Terrasse, Garage 20 m². Cour, jardin 410m². RÉF 41050-1070612

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



242 kWh/m² an kgCO2/m² an **E**

**PONTLEVOY** 158 117 €  
150 000 € + honoraires de négociation : 8 117 € soit 5,41 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Dans le bourg, cette maison ancienne de 115m² se compose au RDC d'une pièce de vie de 40m² avec cuisine ouverte, sdb+wc de 15m² et chambre avec bibliothèque sur mesures. A l'étage, le palier dessert 2 chambres de 14 et 15m² et des wc. Jardin clos de murs en pierre. Coût annuel d'énergie de 1840 à 2540€ - année réf. 2021.\* RÉF 12101/1197

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



451 kWh/m² an kgCO2/m² an **G**

**PRENOUVELLON** 63 500 €  
60 000 € + honoraires de négociation : 3 500 € soit 5,83 % charge acquéreur  
Maison ancienne de plain-pied comprenant pièce principale & coin cuisine, dégagement, 1 chbre, wc, S. d'eau. Etage : grenier aménageable sur une partie. Garage 40 m² en face de l'habitation, l'ensemble sur env. 1170 m². Accès toutes commodités sur Ouzouer le Marché. Coût annuel d'énergie de 1470 à 2020€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1283

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

**reduc  
avenue  
.com**

**bons de réduction  
& codes promo**





239 53 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

**SEIGY 138 000 €**  
130 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €  
soit 6,15 % charge acquéreur  
SEIGY - Idéalement située à 5 minutes de Saint Aignan sur Cher, proche de toutes commodités, maison de plain-pied de 89 m² habitables, comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée/équipée ouverte sur séjour/salle à manger (32 m²), cellier, couloir, deux chambres... Coût annuel d'énergie de 2150 à 2950€ - année réf. 2023.\* RÉF 41033-1694

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



248 8 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

**SELOMMES 192 215 €**  
185 000 € + honoraires de négociation : 7 215 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
A Selommes, une maison comprenant : au rdc : salon - salle à manger poêle à bois, cuisine aménagée, salle d'eau, une chambre, cave sous la salle d'eau, w.c ; à l'étage : trois chambres, salle d'eau, w.c. Garage avec puits. Un jardin non attenant d'une surface de 362m². RÉF 41048-1061952

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



310 64 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

**ST AIGNAN 81 000 €**  
75 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €  
soit 8 % charge acquéreur  
Saint Aignan, hyper centre, maison de bourg d'une superficie de 48 m² habitables, comprenant au rez-de-chaussée : une cuisine aménagée/équipée, un salon, une chambre et une salle d'eau avec WC. Chauffage chaudière gaz de ville, assainissement tout à l'égout L'ensemble sur un... Coût annuel d'énergie de 1390 à 1930€ - année réf. 2023.\* RÉF 41033-1678

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



140 24 kWh/m².an kgCO2/m².an **C**

**ST AIGNAN 367 500 €**  
350 000 € + honoraires de négociation : 17 500 €  
soit 5 % charge acquéreur  
SEIGY - Coup de coeur assuré pour cette magnifique maison de pays aux volumes généreux en très bon état. Idéalement située, proche des commodités, d'une gare et d'un accès autoroute. Cette maison de caractère, vous propose au rez-de-chaussée : une entrée avec placards, une cu... Coût annuel d'énergie de 2450 à 3360€ - année réf. 2023.\* RÉF 41033-1693

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



408 63 kWh/m².an kgCO2/m².an **F**

**ST DENIS SUR LOIRE 210 000 €**  
200 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €  
soit 5 % charge acquéreur  
Maison d'habitation sur 1 000 m². Rdc : cuisine A/E, séjour-salon, 2 chbres, sd'eau, wc, 1 grande pièce (cuisine d'été, douche). Grenier aménageable. Cave. Chauff. central fioul. Garage double/atelier (50 m²), boissier, petit garage, bûcher. Cour et jardin. Coût annuel d'énergie de 2000 à 2500€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2139

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



220 7 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

**ST GEORGES SUR CHER 189 197 €**  
180 000 € + honoraires de négociation : 9 197 €  
soit 5,11 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Maison de 101m² sur sous-sol composée au RDC d'une entrée, salon avec cheminée et accès terrasse, cuisine aménagée, une chambre avec sde privative. A l'étage, le palier dessert 3 chambres et une sds+wc. Sous-sol total avec atelier, chaudière, pièce de 32 m². Terrain de 2400m² Coût annuel d'énergie de 1360 à 1890€ - année réf. 2021.\* RÉF 12101/1264

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



328 86 kWh/m².an kgCO2/m².an **F**

**ST GEORGES SUR CHER 269 000 €**  
257 000 € + honoraires de négociation : 12 000 €  
soit 4,67 % charge acquéreur  
Ancienne grange de 130m² rénovée par un architecte et ses dépendances : entrée, salon-séjour avec cheminée et bibliothèque, cuisine ouverte, suite parentale. A l'étage, deux chambres et une salle de bains, grenier aménageable. Dépendances: grange, maison d'amis, cave... Coût annuel d'énergie de 5140 à 7000€ - année réf. 2021.\* RÉF 12101/1252

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



120 18 kWh/m².an kgCO2/m².an **C**

**ST OUEN 342 870 €**  
330 000 € + honoraires de négociation : 12 870 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 188m² rénovée en 2020 r-de-ch : Grde entrée, s. de jour 53m² ouv sur terrasse, cuisine A/E, suite parentale 27m² ouv. sur terrasse (chamb.+s. de b.+dressing+wc), bureau, vestiaire avec l.-mains et wc. Etage : 2 chamb. dt une ouv sur salle de TV/biblio., suite parentale 18m² (chamb+s.d'eau+ wc), s. de b., wc. S-sous 118m² : Garage 3 voit., lingerie, pièce 40m²., chaudière. Cour jardin clos 1154m². RÉF 41050-1056154

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



519 163 kWh/m².an kgCO2/m².an **G**

**ST MARTIN DES BOIS 99 400 €**  
95 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €  
soit 4,63 % charge acquéreur  
Maison d'habitation rdc entrée, salon, sam, buanderie, wc, couloir, chambre, SDD. 1er étage: palier, deux pièces à usage de chambres, SDB, 2 chambres. Grenier. Dépendances. Coût annuel d'énergie de 6110 à 8320€ - année réf. 2021.\* RÉF 2023-47

SELARL BERTHELOT et LEMOINE  
- Notaires - **02 54 85 58 60**  
mc.haubert@nvl.notaires.fr



571 115 kWh/m².an kgCO2/m².an **G**

**VALLÉE DE RONSART 44 400 €**  
40 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €  
soit 11 % charge acquéreur  
Maison d'habitation comprenant: rdc: véranda, cuisine, salle de douche, wc, salon/ séjour avec poêle à bois, chambre, atelier/ cave. 1er étage: chambre Appentis non cadastré. terrain clos. Puits. Coût annuel d'énergie de 3730 à 5090€ - année réf. 2021.\* RÉF 2025-16

SELARL BERTHELOT et LEMOINE  
- Notaires - **02 54 85 58 60**  
mc.haubert@nvl.notaires.fr



276 9 kWh/m².an kgCO2/m².an **E**

**VALLÉE DE RONSART 187 020 €**  
180 000 € + honoraires de négociation : 7 020 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Pavillon d'habitation: rdc: entrée, cuisine AE, salon/ séjour avec cheminée insert et placard, chambre, sdb, wc, dégagement, buanderie. 1er étage: palier, couloir, dressing, deux chambres, pièces, SDD. Jardin arboré, potager, verger, cabanon. Coût annuel d'énergie de 2560 à 3530€ - année réf. 2021.\* RÉF 2024-58

SELARL BERTHELOT et LEMOINE  
- Notaires - **02 54 85 58 60**  
mc.haubert@nvl.notaires.fr



201 32 kWh/m².an kgCO2/m².an **D**

**VENDÔME 228 580 €**  
220 000 € + honoraires de négociation : 8 580 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 153m² r-de-ch surélevé : Entrée, s. de séj. 28m² ouv sur balcon-terrasse, cuis. A/E, 2 chamb. dt une avec dressing, bureau, ptt débarras, s. de b, wc. Etage : 2 chamb., cab toil (lavabo/wc), grenier isolé aménageable 35m² au sol. Ss-sol total : Lingerie-chauff., cave, garage, débarras. Cour, jardin 1139m². RÉF 41050-1080229

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

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

**ROUSSINEAU.com**  
EXPERTISE & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Depuis 2006, notre équipe se tient à votre disposition pour répondre à toutes vos demandes.

61 bis av. de Châteaudun - 41000 BLOIS

**02 54 51 92 18**

✉ expertise@roussineau.com  
🌐 www.roussineau.com



244 41 **D**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**VENDOME 123 641 €**  
119 000 € + honoraires de négociation : 4 641 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Proche collège/lycée maison 92m² p.pied : S de séj 20m², cuis amén., arrière-cuis, 2 chamb., s. d'eau, wc. Grde dépendance avec chem. 24m². Atelier, débarras, cave. Terrasse, cour, jardin clos 508m². RÉF 41050-1079017

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



209 45 **D**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**VENDOME 259 750 €**  
250 000 € + honoraires de négociation : 9 750 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 120m² r-de-ch plain-p. : Entrée, s. de séj 40m² ouv sur terrasse, cuis. ouv. sur terrasse, chamb., s. d'eau, pte usage débarras, wc. Etage : 3 chamb, s.de b, wc. Ss-sol 107m² : Garage 2 voit, rangements. Terrasse, jardin 633m². RÉF 41050-1076315

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



132 28 **C**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**VENDOME 320 000 €** + honoraires de négociation : 12 480 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 138m² proche collège R. Lasneau, r-de-ch plain-p. : Entrée sur s. de séj. traversante 34m² ouv. sur terrasse, cuis. 17m² A/E ouv sur terrasse, lingerie, chamb., s. de b, wc. Etage : Pièce palière en mez., 3 chamb., s. d'eau, wc. S-sol total : Pièce, garage, cave, débarras. Terrasse. Cour, jardin 833m². RÉF 41050-1077445

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



179 17 **C**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**VEUZAIN SUR LOIRE 220 760 €**  
210 000 € + honoraires de négociation : 10 760 €  
soit 5,12 % charge acquéreur  
Proche bourg, au calme, maison sur 2 500 m². Entrée, cuisine, salle à manger (20 m²), salon (18 m²), chre, sdbain, WC/LM. A l'étage : grande mezzanine (poss. 2 chbres), 2 chbres, sd'eau, wc. Sous-sol : garage 2/3 véhicules, chauff., 1 pièce, cave, Chauff. central gaz. Jardin. Coût annuel d'énergie de 2150 à 2970€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2138

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



245 69 **E**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**VILLIERS SUR LOIR 270 140 €**  
260 000 € + honoraires de négociation : 10 140 €  
soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 150 m² r-de-ch p.pied : Entrée, s. de séj 42m² ouv. sur terrasse, cuis. amén., 2 chamb, s. de b, wc, débarras. Etage : 3 chamb., s. d'eau, wc, grenier. Ss-sol 112m² : Garage 2 vot., atelier, chauff., cave, wc. Terrasse. Cour, jardin clos 2504m². RÉF 41050-1073391

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



**FONDS ET/OU MURS COMMERCIAUX**

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

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



**TERRAINS A BATIR**

**ST GEORGES SUR CHER 27 560 €**  
26 000 € + honoraires de négociation : 1 560 €  
soit 6 % charge acquéreur  
Très beau terrain à bâtir d'une surface de 797m², desservi en eau, électricité, voirie. Prévoir assainissement individuel. RÉF 022/1146

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

**Loiret**

Retrouvez les annonces sur **immonot**



**APPARTEMENTS**

**CHEILLON SUR HUILLARD 85 200 €** (honoraires charge vendeur)  
Appartement 58 m² au 1er étage d'un petit immeuble, actuellement loué 500 €/mois, et comprenant séjour avec cuisine ouverte, salle d'eau avec W.C, 2 chambres. Cour privative 57 m². Aucuns travaux à prévoir. Copropriété Coût annuel d'énergie de 840 à 1190€ - année réf. 2021.\* RÉF 45051-428

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



143 27 **C**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONTARGIS 123 650 €** (honoraires charge vendeur)  
Centre-ville, Résidence Saint-Agnès, situé au 4ème étage avec ascenseur, Appartement 74 m² sans travaux, comprenant : entrée, grand séjour (33,93 m²), cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, sdb et de WC. Parking couvert. Copropriété de 25 lots. Coût annuel d'énergie de 1070 à 1500€ - année réf. 2023.\* RÉF 45051-429

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



266 56 **E**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**ORLEANS 146 600 €**  
140 000 € + honoraires de négociation : 6 600 €  
soit 4,71 % charge acquéreur  
HYPODROME - Quartier Hippodrome, Appartement au 1er étage comprenant : Entrée, cuisine aménagée, séjour avec balcon, dégagement-couloir, 2 chambres, salle d'eau, WC. Cave et garage Copropriété de 260 lots, 1884€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1010 à 1410€ - année réf. 2021.\* RÉF 12295/226

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



338 54 **F**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**ORLEANS 272 400 €**  
260 000 € + honoraires de négociation : 12 400 €  
soit 4,77 % charge acquéreur  
COLLIGNY - Appartement dernier étage avec vue imprenable sur Orléans, terrasse, balcon, garage, parkings. Grand séjour traversant, 3 chambres, cuisine, SDB et salle d'eau à rafraîchir. Copropriété de 14 lots, 3700€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 2710 à 3740€ - année réf. 2023.\* RÉF 45009-G31

Me S. SANCHEZ-EBERHARDT  
**02 38 53 35 32**  
gilles.eberhardt@sanchez-eberhardt.notaires.fr



**MAISONS**

154 5 **C**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**BEAUGENCY 215 400 €**  
205 000 € + honoraires de négociation : 10 400 € soit 5,07 % charge acquéreur  
Beaugency Pavillon surélevé en BE compr : séj salon parqueté av chem, cuis amén, s de b, WC, 1 ch. A l'étage (parqueté) : 2 ch, dressing, s d'eau avec WC. Au sous-sol : chaufferie, garage, 1 pièce. Le tout sur 567 m². Très bon classement énergétique, rien à faire en arrivant, il suffit de poser ses meubles et ses valises... Classe énergie : C - Classe climat : A - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1200 à 1660 € (base 2023) - Prix Hon. Négo Inclus : 215 400 € dont 5,07% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 205 000 € - Réf : 091/1495 Les informations sur les éventuels risques auxquels le bien est exposé sont disponibles sur le site Coût annuel d'énergie de 1200 à 1660€ - année réf. 2023.\* RÉF 091/1495

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



345 75 **F**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**BEAUGENCY 273 000 €**  
260 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 5 % charge acquéreur  
Beaugency, pavillon lumineux sur sous-sol, à rafraîchir, idéalement placé compr : séj av chem, gde cuis, WC, s de b, 2 ch, 1 bureau ; au sous-sol : garage, 1 pièce, chaufferie. A l'étage : 2 ch, s d'eau av WC. Garage au fond du jardin, l'ens sur 1 878 m². Proche écoles et collège, centre ville et bords de Loire à 2pas. Idéal pour une famille. Classe énergie : F - Classe climat : F - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 4000 à 5460 € (base 2023) - Prix Hon. Négo Inclus : 273 000 € dont 5,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 260 000 € - Réf : 091/1491 Les informations sur les éventuels risques auxquels le bien est exposé sont disponibles sur le site Coût annuel d'énergie de 4000 à 5460€ - année réf. 2023.\* RÉF 091/1491

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



231 49 **D**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**FLEURY LES AUBRAIS 230 000 €** (honoraires charge vendeur)  
LES AYDES - FLEURY-LES-AUBRAIS, Faubourg Bannier, Proche église des AYDES, maison de ville comprenant : RDC : Entrée, WC, cuisine, salon-salle à manger - 1er étage : Palier, 4 Chambres, salle de bains avec WC - 2ème Etage : Palier, une pièce, grenier Local chaufferie Cave Garage double au fonds du jardin Coût annuel d'énergie de 2190 à 3020€ - année réf. 2023.\* RÉF 12295/224

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



594 19 **G**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**LIGNY LE RIBAUT 230 560 €**  
220 000 € + honoraires de négociation : 10 560 €  
soit 4,80 % charge acquéreur  
Charmante maison d'environ 115 m² hab (et 130 m² au sol), idéalement située dans un cadre verdoyant à Ligny-le-Ribault Loiret (45). Offrant potentiel d'aménagement, elle possède des espaces fonctionnels : 3 chambres, 2 SdE, séjours et salons, dépendances et accès PMR Coût annuel d'énergie de 4020 à 5616€ - année réf. 2023.\* RÉF 45013-N2

Me S. SANCHEZ-EBERHARDT  
**02 38 53 35 32**  
gilles.eberhardt@sanchez-eberhardt.notaires.fr



**190** **41** **D**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**ORLEANS** **167 400 €**  
 160 000 € + honoraires de négociation : 7 400 €  
 soit 4,62 % charge acquéreur  
**MADELEINE** - Proche faubourg Madeleine, maison de ville jumelée d'environ 92 m² habitable comprenant : Entrée, cuisine aménagée, séjour-salon avec cheminée, buanderie, WC. Etage : Palier, 3 chambres, salle d'eau avec WC, Abris de jardin Coût annuel d'énergie de 1590 à 2220€ - année réf. 2023.\* RÉF 12295/228  
 SARL BOITELLE et BRILL  
**02 38 53 30 90**  
 fabrice.villiers@45005.notaires.fr



**TERRAINS À BÂTIR**  
**MAREAU AUX PRES** **167 400 €**  
 160 000 € + honoraires de négociation : 7 400 €  
 soit 4,62 % charge acquéreur  
**RUE SAINT FIACRE** - Prix en baisse pour ce terrain à bâtir de 1232 M² - façade de 24,64 m - SHON constructible maxi : 300 m² RÉF 12295/204  
 SARL BOITELLE et BRILL  
**02 38 53 30 90**  
 fabrice.villiers@45005.notaires.fr



**SARAN** **261 000 €**  
 250 000 € + honoraires de négociation : 11 000 €  
 soit 4,40 % charge acquéreur  
**RUE DES BORDES** - SARAN, Rue des Bordes, à vendre ensembles ou séparément 2 terrains à bâtir de 584 m² et 659 m² Terrain de 584 m² : Prix de vente de 118.000 € + 5.720 € d'honoraires de négociation. Terrain de 659 m² : Prix de vente de 132.000 € + 6.280 € d'honoraires de négociation. Les 2 ensembles : Prix de vente de 250.000 € + 11.000 € d'honoraires de négociation. RÉF 12295/222  
 SARL BOITELLE et BRILL  
**02 38 53 30 90**  
 fabrice.villiers@45005.notaires.fr

**Indre et Loire**  
 Retrouvez les annonces sur **immonot**



**260** **53** **E**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**AMBOISE** **164 333 €**  
 156 000 € + honoraires de négociation : 8 333 €  
 soit 5,34 % charge acquéreur  
**CENTRE BOURG** - Appartement hyper centre de 65,73m² rénové au 3eme et dernier étage composé d'une entrée, salon avec cuisine ouverte a/e, 2 chambres avec dressing, sde moderne et wc. Une cave. Copropriété de 46 lots, 1329€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1232 à 1668€ - année réf. 2021.\* RÉF 12101/1275  
 SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**  
 tiercelin.brunet@notaires.fr



**138** **32** **C**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**AMBOISE** **169 513 €**  
 161 000 € + honoraires de négociation : 8 513 €  
 soit 5,29 % charge acquéreur  
**CENTRE BOURG** - Appartement T3 de 55,66m² entièrement rénové situé au 2eme étage avec ascenseur. Il se compose d'une entrée, cuisine a/e ouverte sur le salon et son balcon ouest, deux chambres, une sde et wc séparés, cave et d'un garage boxé. Copropriété de 98 lots, 1470€ de charges annuelles. RÉF 12101/1276  
 SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**  
 tiercelin.brunet@notaires.fr



**144** **4** **C**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**CHAMBRAY LES TOURS** **198 000 €**  
 190 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €  
 soit 4,21 % charge acquéreur  
**CHAMBRAY LES TOURS CENTRE** - Vous êtes à la recherche d'un grand T2 dans le centre de Chambray-lès-Tours avec terrasse, place de parking et cave ? Cet appartement est sûrement fait pour vous ! Cet appartement situé au ... Copropriété de 140 lots, 2022€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 740 à 1060€ - année réf. 2021.\* RÉF 096/917  
 SAS CONFNOT - **02 47 78 46 06**  
 negociation@37096.notaires.fr



**208** **6** **D**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BALLAN MIRE** **298 400 €**  
 285 000 € + honoraires de négociation : 13 400 €  
 soit 4,70 % charge acquéreur  
**BALLAN MIRE** - BALLAN MIRE, Maison d'habitation - Vous recherchez une maison dans le quartier prisé du lac des Bretonnières ? Cette maison est sûrement faite pour vous. Cette maison des années 80 se compose d'une entrée donnant sur un vaste salon-séjour et une véranda, une cuisine, deux cha... Coût annuel d'énergie de 1750 à 2420€ - année réf. 2023.\* RÉF 096/918  
 SAS CONFNOT - **02 47 78 46 06**  
 negociation@37096.notaires.fr



**166** **5** **C**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**BLERE** **248 850 €**  
 240 000 € + honoraires de négociation : 8 850 €  
 soit 3,69 % charge acquéreur  
**A VENDRE A BLERE** : MAISON restaurée sur 498 m² de terrain, comprenant : Au RDC: séjour et cuisine aménagée (avec plaque vitro) sur environ 50 m², suite parentale (avec douche), w-c A l'étage : 2 chambres, salle d'eau et w-c Cette maison est vendue sans installation de chauffage Coût annuel d'énergie de 1430 à 2010€ - année réf. 2023.\* RÉF 11893/475  
 SAS NOTAIRES BLERE VAL DE CHER  
**02 47 57 92 57**  
 notaires.blere@37019.notaires.fr



**335** **90** **F**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**CHINON** **139 200 €**  
 130 000 € + honoraires de négociation : 9 200 €  
 soit 7,08 % charge acquéreur  
**Maison à rénover à Saint-Louans**, fort potentiel, joli terrain, garage, secteur recherché, travaux importants à prévoir. Coût annuel d'énergie de 3900 à 5400€ - année réf. 2024.\* RÉF 37049-44  
 SCP ACTES & CONSEILS, NOTAIRE DIGITAL  
**02 47 93 04 41**  
 negociation.37049@notaires.fr



**422** **120** **G**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**CORMERY** **189 840 €**  
 180 000 € + honoraires de négociation : 9 840 €  
 soit 5,47 % charge acquéreur  
**Bourg de CORMERY**, maison à rénover rdc : entrée, séjour, cuisine, salon/chambre, sde. 1er : palier, 2 chambres, bureau, sdb et ancien cabinet de toilettes. 2ème : grenier env 26m². Dép : pièce 30 m² et 2 caves Jardin 99 m². Jardin 365 m² et bois 604m². - Réf : 034/2025001063 Coût annuel d'énergie de 5490 à 7470€ - année réf. 2023.\* RÉF 034/2025001063  
 SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE  
**02 47 43 40 96** ou **06 73 26 97 99**  
 negociation.cormery@ant.notaires.fr



**472** **14** **G**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**DESCARTES** **127 000 €**  
 120 039 € + honoraires de négociation : 6 961 €  
 soit 5,80 % charge acquéreur  
**CAMPAGNE - DESCARTES**, Maison ancienne offrant belle pièce à vivre avec cheminée, 3 chambres, salle de bains, buanderie et dépendances. Le tout sur 2659m² de terrain. Réf : 034/2024000540 Coût annuel d'énergie de 1220 à 1700€ - année réf. 2021.\* RÉF 034/2024000540  
 SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE  
**02 47 43 40 96** ou **06 73 26 97 99**  
 negociation.cormery@ant.notaires.fr



**424** **121** **G**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**GENILLE** **207 955 €**  
 199 000 € + honoraires de négociation : 8 955 €  
 soit 4,50 % charge acquéreur  
**Maison à restaurer à vendre à Genillé** dans l'Indre-et-Loire (37), composée de : cuisine, salon/salle à manger, deux chambres, une petite pièce, salle d'eau, lingerie, cave, garage et chaufferie. Dépendances. Coût annuel d'énergie de 5100 à 6960€ - année réf. 2021.\* RÉF 37089/2024/13  
 SARL CELINE GROULT-GUIGNAudeau  
 NOTAIRE - **02 47 59 50 05**  
 celine.groult-guignau@37089.notaires.fr



**179** **38** **D**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**LOCHES** **203 775 €**  
 195 000 € + honoraires de négociation : 8 775 €  
 soit 4,50 % charge acquéreur  
**Pavillon à vendre à Loches** dans l'Indre-et-Loire (37), il suffit de poser les valises dans ce pavillon entièrement rénové sur sous-sol comprenant : cuisine, salon-salle à manger, trois chambre, salle de bains et wc et grenier. Coût annuel d'énergie de 1160 à 1610€ - année réf. 2021.\* RÉF 37089/2025/3  
 SARL CELINE GROULT-GUIGNAudeau  
 NOTAIRE - **02 47 59 50 05**  
 celine.groult-guignau@37089.notaires.fr



**235** **48** **D**  
 kWh/m².an kgCO2/m².an  
**LUYNES** **248 640 €**  
 8 640 € + honoraires de négociation : 240 000 €  
 soit 2777,78 % charge acquéreur  
**LUYNES** - Maison d'habitation comprenant : = Au RDC : entrée, une cuisine équipée, un salon-séjour, 3 chambres, une salle d'eau équipée, un wc, dégagement = Au sous-sol : un garage double = une lingerie et un studio avec cuisine équipée, 1 Salle d'eau avec wc. Terrasse. Coût annuel d'énergie de 2050 à 2820€ - année réf. 2023.\* RÉF 999/3675  
 SCP O. MARTINI, CHEVRON, BEAUJARD, T. MARTINI et M. GUILMET - **02 47 55 62 50**  
 christine.bertrand@37009.notaires.fr

**DEVENEZ PROPRIÉTAIRE EN INDRE-ET-LOIRE**

Terrains à bâtir  
Appartements  
Maisons

**Val Touraine Habitat**  
Office Public de l'Habitat

Contactez-nous : **02 47 87 14 96**

[service.ventes@valtourainehabitat.fr](mailto:service.ventes@valtourainehabitat.fr)



234 7 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LUZILLE 334 190 €**  
323 000 € + honoraires de négociation : 11 190 €  
soit 3,46 % charge acquéreur  
Maison d'habitation: entrée, pièce de vie avec cuisine A/E ouverte et véranda, SDE/WC, dressing, CH attenante. Etage: palier, dressing, deux CH, suite parentale composée d'une CH, salon, dressing, SDE, WC. Cave. Grange. Terrain de 1133m² avec possibilité d'aménagements. Coût annuel d'énergie de 3150 à 4330€. \* RÉF 022/1147

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



187 29 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MONTHODOD 228 800 €**  
220 000 € + honoraires de négociation : 8 800 €  
soit 4 % charge acquéreur  
CHATEAU RENAULT - il comprend une maison principale composée : au rez-de-chaussée : une cuisine aménagée et équipée ouverte sur une belle pièce de vie avec cheminée-insert, une grande chambre, une salle d'eau, une buanderie, un bureau et un wc. A l'étage: deux chambres, une salle de bains, un wc et une partie grenier aménageable. A l'extérieur: une grange, un hangar, dépendances. Un terrain de plus de 4000 m², une cave, une mare et une terrasse-pergolas. - Coût annuel d'énergie de 2370 à 3250€ - année réf. 2021. \* RÉF 072/1754

SELARL C. ROBERT  
**02 54 77 19 53**  
negociation.41072@notaires.fr



166 5 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**NOUZILLY 424 760 €**  
410 000 € + honoraires de négociation : 14 760 €  
soit 3,60 % charge acquéreur  
Au RDC une entrée, séjour avec cuisine ouverte A/E de 60 m², chambre avec SDE, WC et accès à une cave en sous-sol. A l'étage palier mezzanine qui dessert 3 chambres spacieuses, un dressing, et une SDB. Jardin arboré sans vis-à-vis, terrasse et piscine. Grand garage et carport. Coût annuel d'énergie de 1810 à 2520€ - année réf. 2023. \* RÉF 37037/374



141 25 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**PERNAY 404 000 €**  
390 000 € + honoraires de négociation : 14 000 €  
soit 3,59 % charge acquéreur  
LUYNES - Une maison de plain pied de 1968 en bon état, très lumineuse avec une belle hauteur sous plafond, comprenant : = Au RDC : 1 entrée, pièce de vie de 43 m² ouvrant sur une cuisine équipée, 1 ch avec dressing, salle de bains, wc, lingerie-chaufferie. = A l'étage : un palier à... Coût annuel d'énergie de 2430 à 3340€ - année réf. 2023. \* RÉF 999/3669



141 25 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

SCP O. MARTINI, CHEVRON, BEAUJARD, T. MARTINI et M. GUILMET - **02 47 55 62 50**  
christine.bertrand@37009.notaires.fr



109 31 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**RAZINES 1 545 000 €**  
1 500 000 € + honoraires de négociation : 45 000 €  
soit 3 % charge acquéreur  
Entre Tours et Poitiers, dans une jolie campagne à quelques minutes d'une cité remarquable, un manoir de style directoire et ses dépendances. Parc et terres pour un ensemble de plus de 12 hectares maison principale pour 430m². Une maison louée, Un gîte de 3 chambres. Un chai viticole de 300m² au sol. Un serre ancienne dans le parc. Piscine. Coût annuel d'énergie de 4540 à 5450€ - année réf. 2015. \* RÉF 37067-1077729

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



125 10 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**RIVARENES 242 900 €**  
230 000 € + honoraires de négociation : 12 900 €  
soit 5,61 % charge acquéreur  
À vendre à Rivarenes (37190) : maison 153 m², 4 ch., 2 séjours, garage, terrain 809 m², calme, poêle à bois, terrasse sans vis-à-vis. Coût annuel d'énergie de 1200 à 1400€ - année réf. 2024. \* RÉF 37049-43

SCP ACTES & CONSEILS,  
NOTAIRE DIGITAL  
**02 47 93 04 41**  
negociation.37049@notaires.fr



173 5 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST ANTOINE DU ROCHER 284 900 €**  
275 000 € + honoraires de négociation : 9 900 €  
soit 3,60 % charge acquéreur  
Maison principale de 120m² : RDC: Entrée, séjour avec insert bois ouvert sur la cuisine, bureau/dégagement, cellier et chaufferie. 1er niveau : Dégagement et SDB. 2ème niveau : Palier, WC séparé, rangement et 2 chambres. Cave, garage et puits. Petite maison de 40m² à rénover. Coût annuel d'énergie de 1340 à 1870€ - année réf. 2023. \* RÉF 37037/363B



173 5 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

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



197 5 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ST EPAIN 184 500 €** (honoraires charge vendeur)  
SAINT EPAIN BOURG VUE SUR LE LAC PROCHE TOUS COMMERCES ET ECOLE maison LUMINEUSE et entièrement rénovée offrant: Entrée dans pièce de vie, cuisine, salle de bains, 2 chambres, un bureau, WC. Sous-sol total comprenant: garage, cellier, buanderie avec coin douche. Jardin clos. Coût annuel d'énergie de 920 à 1290€ - année réf. 2023. \* RÉF 37072-20210331  
Me V. GEORGES  
**02 47 65 80 45 ou 06 38 85 26 32**  
immobilier@valerie-georges.notaires.fr



242 38 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**TOURS 796 950 €**  
770 000 € + honoraires de négociation : 26 950 €  
soit 3,50 % charge acquéreur  
TOURS CENTRE - VELPEAU - Tours, Velpeau nord: maison de plus de 200m² habitables, T8, pièce de vie lumineuse de 40m², une grande cuisine de 19m², six chambres et un bureau, plusieurs pièces d'eau, un grand sous-sol et un grenier. Le jardin exposé au sud ne souffre d'aucun vis-à-vis, garage de 60m² Coût annuel d'énergie de 3540 à 4840€ - année réf. 2024. \* RÉF 007/1225  
SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS  
**02 47 60 25 62 ou 06 85 84 72 32**  
negociation.37007@notaires.fr



69 11 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**TOURS 938 117 €**  
900 000 € + honoraires de négociation : 38 117 €  
soit 4,24 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Superbe maison style loft de 285m², rénovée par un architecte en 2008. RDC : entrée ac ascenseur et salle de jeux de 63m². A l'étage : pièce de vie de 98m² donnant sur la terrasse de 100m², cuisine é/a, arrière cuisine. 3 chambres, dressing et 3 salle d'eau. Un garage de 230m². Coût annuel d'énergie de 1890 à 2556€ - année réf. 2023. \* RÉF 12101/1254  
SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés  
**02 54 75 75 00 - tiercelin.brunet@notaires.fr**



299 62 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**VILLEPERDUE 220 000 €** (honoraires charge vendeur)  
Villeperdue, la maison d'environ 100m² se compose d'une salle à manger - salon, une véranda, une cuisine, trois chambres, une Sde, une salle de jeux ou grand bureau. Un garage, une chaufferie, une remise et un hangar à bois. La propriété avec un étang est entourée par des arb... Coût annuel d'énergie de 2880 à 3950€ - année réf. 2023. \* RÉF 37072-1079025  
Me V. GEORGES  
**02 47 65 80 45 ou 06 38 85 26 32**  
immobilier@valerie-georges.notaires.fr



117 16 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**AMBOISE 879 065 €**  
843 000 € + honoraires de négociation : 36 065 €  
soit 4,28 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Quartier recherché, cette maison d'architecte de 340m² et ses 7 chambres est idéale pour une famille. La maison de 2002 dispose de nombreuses prestations, d'un espace de vie lumineuse de 100m², d'une piscine, avec pool house, garage en sous sol. Le jardin de 2830m² sans vis à vis. Coût annuel d'énergie de 2500 à 3450€ - année réf. 2021. \* RÉF 12101/1183  
SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés  
**02 54 75 75 00 - tiercelin.brunet@notaires.fr**



178 5 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHOUZE SUR LOIRE 496 960 €**  
474 000 € + honoraires de négociation : 22 960 €  
soit 4,84 % charge acquéreur  
Propriété de charme à Chouzé-sur-Loire : 240 m², 2 bâtis, 6 ch., spa, 1,5 ha, panneaux solaires, idéal gîte, cadre paisible. Coût annuel d'énergie de 1256 à 2100€ - année réf. 2024. \* RÉF 37049-34  
SCP ACTES & CONSEILS,  
NOTAIRE DIGITAL  
**02 47 93 04 41**  
negociation.37049@notaires.fr

**immonot**  
Professionnels de l'habitat, de l'immobilier et autres...  
**Vous souhaitez qu'on parle de vous ?**

- dans un article,
- une interview,
- un publiportage

Appelez **Denis Pouyadoux** au **05 55 73 80 63**  
dpouyadoux@immonot.com



412 13 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CLION 146 000 €**  
140 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €  
soit 4,29 % charge acquéreur  
Maison de ville à vendre à Clion dans l'Indre (36), comprenant : - Au rez-de-chaussée : entrée, salon-salle à manger, cuisine aménagée et équipée, wc - A l'étage : palier, salle d'eau avec wc, deux chambres et un bureau - Dépendances Coût annuel d'énergie de 2978 à 4028€ - année réf. 2021. \* RÉF 37089/2025/4  
SARL CELINE GROULT-GUIGNAU-DEAU NOTAIRE - **02 47 59 50 05**  
celine.groult-guignau@37089.notaires.fr



180 5 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DUN LE POELIER 368 900 €**  
350 000 € + honoraires de négociation : 18 900 €  
soit 5,40 % charge acquéreur  
CAMPAGNE - Maison à vendre à Dun-le-Poëlier (36210). 170 m² habitables, terrain de 1002 m². 6 pièces dont 4 chambres. Construite en 2012. Prix de vente : 368 900 €. À découvrir. Coût annuel d'énergie de 2250 à 3090€ - année réf. 2021. \* RÉF 41036/2920  
SARL BOISSAY, COURBOULE, BOUTON et LE DANTEC-DIVARD  
**02 54 95 33 06**  
negociation.41036@notaires.fr



123 3 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LYE 212 000 €**  
200 000 € + honoraires de négociation : 12 000 €  
soit 6 % charge acquéreur  
LYE, 10 minutes de Saint Aignan, dans un petit village calme au coeur des vignes, proche de toutes commodités, vous serez sous le charme de cette belle maison en pierre de 130 m² habitables, comprenant : Au rez-de-chaussée : Entrée, cuisine aménagée/équipée ouverte sur séjour... Coût annuel d'énergie de 1050 à 1490€ - année réf. 2023. \* RÉF 41033-1696  
SELARL TAYLOR, Notaires associés  
**06 82 21 57 27 ou 02 54 71 16 14**  
negociation.41033@notaires.fr

# BIENTÔT

# CHEZ VOUS



**Des annonces immobilières**  
de notaires dans toute la France

**immo not**  
BIENTÔT CHEZ VOUS !

**AEB**  
LOCATION • VENTE

*Le bon outil au bon moment*

**LOCATION • VENTE**

**MATÉRIEL BTP • PRO ET PARTICULIERS**

**0 820 200 232**

Service 0,09 € / min  
+ prix appel

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

**POUR TOUS VOS TRAVAUX  
PENSEZ AEB !**

JARDIN / TERRASSE / ÉLECTROPORTATIFS  
MATÉRIELS ET CONSOMMABLES POUR LE BTP



**-15%**

**SUR UNE 1ÈRE  
LOCATION**

SUR PRÉSENTATION  
DE CE COUPON\*

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

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

\*Offre non-cumulable, valable jusqu'au 31/12/2025 sur la base du tarif PU Grand Public 2025

