

# immonot

VAL DE LOIRE

N° 121 - Octobre 2025

Informations et annonces immobilières notariales

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

L'immobilier à partager

RÉFORME DU DPE Votre bien performe mieux !

CRÉDIT IMMOBILIER Renégocier ou changer de banque ?



Chinon © Leonid Andronov

# 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 TOURAINE

58 bis rue Nationale  
Tél. 02 47 43 40 13  
Fax 02 47 43 02 65  
cormery@notaires.fr

### DESCARTES (37160)

#### SELARL Gilles ROY

29 rue du Commerce - BP 11  
Tél. 02 47 59 72 25  
Fax 02 47 59 80 23  
gilles.roy@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.martinetassocies@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

10 rue de l'Indrois  
Tél. 02 47 59 50 05  
celine.groult-guignadeau@37089.notaires.fr

### L'ILE BOUCHARD (37220)

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

7 rue de la Fougetterie - BP 1  
Tél. 02 47 58 50 09  
Fax 02 47 58 38 62  
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  
benedicte.chabaneix@notaires.fr

### ROUZIERIS 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)

#### SELARL 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

## 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.girardeau@41029.notaires.fr

### BLOIS (41000)

#### SELARL Emmanuelle BRUNEL, David HALLIER et Cédric ASSELIN

1 rue de la Creuille  
Tél. 02 54 55 37 70  
Fax 02 54 74 63 42  
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.lescure.mosseron@notaires.fr

### MER (41500)

#### SARL A.S. MER

10 Avenue du Maréchal Maunoury  
Tél. 02 54 81 00 34  
Fax 02 54 81 33 23  
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

## 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 Benoît MALON et Linda CHERRIER-TOUCHAIN

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



10

## Sommaire



18

<b>FLASH INFO</b>	<b>4</b>
<b>MON NOTAIRE M'A DIT</b>	<b>6</b>
<b>HABITAT</b>	
<b>Réforme du DPE, votre bien performe mieux !</b>	<b>8</b>
<b>DOSSIER</b>	
<b>Démembrement de propriété : une stratégie à envisager</b>	<b>10</b>
<b>MON PROJET</b>	
<b>Crédit immobilier, renégocier ou changer de banque ?</b>	<b>14</b>
<b>PATRIMOINE</b>	
<b>Les piliers d'octobre rose : dépister, soutenir, rechercher</b>	<b>16</b>
<b>BON PLAN</b>	
<b>Piscine privée, votre océan de bonheur !</b>	<b>18</b>
<b>INTERVIEW MICHEL BUSSI</b>	<b>20</b>

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

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

## LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



**Le web**  
Toute l'offre  
immobilière  
des notaires



**Le mobile**  
Applications  
iPhone et Android



**La tablette**  
Application  
iPad



**La vidéo**



**Les réseaux sociaux**  
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**  
Sortie du prochain numéro le **20 octobre 2025**

# édito

## NOUVEL EMPLOI DU TEMPS !

À l'annonce des nouveaux emplois du temps, les signes de satisfaction ou de petite déception se lisent sur les visages des petits ou des plus grands...

Une réaction qui n'épargne pas les aînés que nous sommes car nous découvrons avec bonheur que le contexte de rentrée nous invite à consacrer du temps à un projet immobilier.

Le sujet mérite en effet d'être travaillé car il promet une belle réussite au plan patrimonial. Pour le vérifier, intéressons-nous à quelques apports bien utiles en termes de...

- **Capitalisation** : les taux d'intérêt actuels permettent de financer un bien sur 20 ans à un taux voisin de 3 %. Alors que votre mensualité de crédit reste figée, votre maison ou appartement va se valoriser. Citons deux valeurs du dernier baromètre de l'immobilier des notaires bretons pour le vérifier, puisque le prix médium des maisons dans le Finistère a progressé en 10 ans de 51,9 % et celui des appartements anciens de 66,7 % !

- **Habitation** : un nouveau logement donne la possibilité de bénéficier d'un meilleur confort de vie et de réaliser des économies d'énergie. Mieux dimensionné, mieux isolé, il vous permet par exemple de limiter votre facture de chauffage à 700 ou 800 € annuels.

- **Négociation** : un bien idéalement situé et convenablement présenté trouve son public d'acquéreur sans aucune difficulté. Les besoins en logement vous assurent une revente aisée par l'intermédiaire de votre notaire dès lors que le bien se trouve au prix du marché.

Vous réalisez ainsi un placement qui procure une appréciable liquidité dans le cas où vous souhaitez disposer d'un capital dans un bref délai.

- **Transmission** : la détention d'un bien invite à passer le relais aux générations suivantes tout en profitant d'abattements fiscaux dans le cadre d'une donation-partage. Vous pouvez en effet transmettre jusqu'à 100 000 € de parents à enfant tous les 15 ans, en franchise de droits de mutation.

Cette rapide exploration du sujet immobilier montre qu'il faut mettre une acquisition à l'ordre du jour de la rentrée. Pour vous accompagner dans votre prospection, rapprochez-vous de votre notaire !

Christophe Raffailac  
craffailac@immonot.com  
Rédacteur en chef



## PRÉVENTION Nouveau diagnostic structurel

Dans la famille des contrôles immobiliers, un petit nouveau fait sa rentrée : le diagnostic structurel. Cet outil permet d'évaluer l'état de la structure d'un bâtiment (murs, charpente, fondations...), notamment en cas de sinistre ou d'apparition de fissures. Réalisé par un ingénieur structure ou un expert du bâtiment, il peut être demandé par les particuliers, les syndicats de copropriété, mais aussi par les mairies.

Dans certaines communes, notamment rurales, des sinistres liés à la sécheresse ou aux mouvements de sol sont fréquents. Le diagnostic structurel permet donc d'agir en amont, en identifiant les risques avant qu'un effondrement ou un désordre grave ne survienne. Le diagnostic structurel se révèle également utile pour les collectivités qui engagent leur responsabilité en matière de sécurité publique. Il peut servir à justifier une décision d'évacuation ou à sécuriser une procédure contentieuse.

La publication de ce décret n° 2025-814 du 12 août 2025, relatif au diagnostic structurel des immeubles collectifs, marque une étape importante dans l'inspection des bâtis. Sa mise en œuvre dépend de la publication d'un arrêté précisant les modalités pratiques et des secteurs qui devront être définis par les communes.

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

## LIVRETS MOINS GÉNÉREUX...

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

En plus du livret A qui passe de 2,4 à 1,7 %, d'autres produits d'épargne disponibles connaissent une baisse du taux d'intérêt servi aux épargnants.

**LDSS** : le livret de Développement Durable et Solidaire connaît la même évolution que le livret A, son rapport passe par conséquent de 2,4 % à 1,7 %.

**LEP** : le livret d'Épargne Populaire voit l'évolution de sa rémunération moins impactée car elle se replie de 3,5 % à 2,7 %.

**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)



## PRÉLEVEMENT À LA SOURCE Individualisé...

Depuis septembre 2025, les époux et les partenaires pacsés ne se voient plus imposés avec le même taux de prélèvement à la source. Chaque membre du couple dispose de son propre taux personnalisé. Cette décision vise à ne pas surtaxer la personne la moins bien rémunérée du couple. Cependant, les couples ont pu opter pour le « taux foyer » durant la campagne déclarative. Il tient compte de l'ensemble des revenus, de la situation et des charges de famille. Il s'agit du même taux pour chacun des conjoints.

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

## ZÉRO € DE TAXE FONCIÈRE Concerné ?

Seniors, personnes handicapées ou à revenus modestes, vous bénéficiez d'une exonération de la taxe foncière.

Si l'administration fiscale omet d'y procéder et vous envoie un avis d'impôt, il faut adresser une réclamation pour obtenir un dégrèvement.

Attention, l'exonération ne porte pas sur la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères qui figure sur l'avis d'impôt de la taxe foncière.

Source : <https://leparticulier.lefigaro.fr>

## Taux d'intérêt TRAJECTOIRE STABILISÉE

Affichant une valeur de 3,08 % en août, le taux moyen demeure stable depuis avril 2025. Cependant, les taux des 3 produits « phares », à 15, 20 et 25 ans, ont esquissé une remontée...

Cette situation s'explique en raison des hésitations des acquéreurs et du renforcement de la stratégie prudentielle des banques. Les évolutions à la baisse des taux des crédits sont donc devenues hésitantes.

## Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen 3,08 % en août Le 08/09/25
15 ans	3,01 %
20 ans	3,08 %
25 ans	3,16 %

# OUI POUR OUVRIR UN GÎTE

**Dites OUI à toutes vos envies**  
Vous avez le projet d'ouvrir un gîte ou une chambre d'hôtes ?  
(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)

## RÉFORME DU DPE 2026

*Moins de passoires thermiques*

À partir de 2026, le mode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) favorisera les logements étiquetés « passoire thermique ».

En effet, un arrêté devrait favoriser les logements de classe G chauffés à l'électricité. Le changement réside dans la modification du coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire, qui passe de 2,3 à 1,9. Concrètement, environ 850 000 logements (sur un total de 5,8 millions) vont sortir du statut de passoire thermique (classes F et G du DPE) l'an prochain. Cette meilleure note n'efface pas les problématiques d'isolation et de surconsommations des radiateurs grille-pain... Cette évolution vise à mieux refléter la réalité du mix énergétique, largement décarboné grâce au nucléaire.

Sources : [mysweetimmo.com](http://mysweetimmo.com)



## TOUS LIGUÉS CONTRE LE CANCER

La Ligue, quotidiennement depuis plus de 100 ans, combat pour une meilleure prise en charge médicale et sociale. Elle soutient fortement la recherche en cancérologie puisqu'elle en est le premier financeur privé associatif. Elle améliore la qualité de vie des personnes malades et de leurs proches en proposant différents soutiens gratuits et assurés par des professionnels.

De plus, La Ligue sensibilise la population à l'intérêt des différents dépistages et aux risques liés à nos comportements de vie. Chercher pour guérir, prévenir pour protéger, accompagner pour aider, mobiliser pour agir : telles sont les missions de La Ligue.

Plus d'informations sur  
[www.ligue-cancer.net](http://www.ligue-cancer.net)

### CHIFFRE DU MOIS

# 850 000

habitations ne seront plus une passoire thermique avec le nouveau DPE



## APOSTILLE ET LÉGALISATION

### *Certification par les notaires*

**Vous partez à l'étranger et vous avez besoin de présenter un document officiel ? Les notaires vous accompagnent afin de montrer vos papiers !**

Les procédures d'apostille et de légalisation font office d'attestation. Elles certifient le caractère authentique d'un document public français à l'étranger. Ces démarches sont désormais effectuées par les notaires.

C'est récent, les notaires délivrent les apostilles depuis le 1<sup>er</sup> mai 2025. Réservée aux pays signataires de la Convention de La Haye, l'apostille permet à un acte de naissance, notarié, un jugement... d'être reconnu à l'étranger sans autres démarches. Elle se traduit par un cachet officiel, ajouté au document et apposé par le notaire, qui atteste la véracité de la signature.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre, les notaires procèdent également aux légalisations. Elles servent à authentifier un document destiné à une autorité étrangère.

Il s'agit d'actes publics tels que l'état civil, les actes de naissance, de mariage...

Cela peut aussi concerner les actes sous seing privé comme les attestations sur l'honneur, les factures, les fiches de paie ou encore les contrats.

Les actes étrangers destinés à être produits en France doivent aussi être légalisés, sauf dispense liée aux accords internationaux.

Pour faire une demande d'apostille ou de légalisation, contactez l'un des 15 Conseils régionaux ou Chambres interdépartementales de notaires ou rendez-vous sur la plateforme [www.apostille.notaires.fr](http://www.apostille.notaires.fr).



## Optimisez vos revenus locatifs en toute tranquillité

Basés en Touraine, nous sommes au plus près de vous et de vos biens immobiliers.

### *Nos prestations*

- ✓ Valorisation du bien
- ✓ Gestion des réservations et des prix
- ✓ Services voyageurs
- ✓ Intendance



Sérénité assurée

Rendement optimisé

Satisfaction des voyageurs

Contactez-nous ! Élodie DULY ☎ 06 66 12 45 53 ✉ [contactlavioletteeau@gmail.com](mailto:contactlavioletteeau@gmail.com) | [www.lavioletteeau.fr](http://www.lavioletteeau.fr)

**La rupture d'un PACS n'est pas qu'un événement personnel : c'est aussi un acte juridique qui mérite d'être encadré pour protéger les droits de chacun. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous aide à anticiper les éventuels problèmes.**

## FIN DU PACS

### Que faut-il prévoir ?

#### + 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

### COMMENT ROMPRE UN PACS ? EST-CE AUTOMATIQUE ?

La fin d'un PACS se fait automatiquement en cas de mariage du couple ou de l'un des partenaires ou si l'un des partenaires décède. En revanche, en cas de séparation, la rupture de PACS nécessite d'accomplir quelques démarches. Ainsi, si vous avez signé une convention de PACS chez votre notaire, deux situations sont alors possibles :

- **si un seul des partenaires souhaite mettre un terme au PACS**, il doit envoyer une lettre recommandée ou faire signifier sa décision par un commissaire de justice à l'autre partenaire. Une copie de cette décision doit ensuite être adressée au notaire qui a enregistré le contrat.
- **si la décision est commune**, les partenaires doivent adresser par lettre recommandée une déclaration conjointe de dissolution de PACS au notaire qui a procédé à l'enregistrement, ou prendre rendez-vous directement à l'étude.

Dans ces deux hypothèses, le notaire va enregistrer la dissolution du PACS et procéder aux formalités de publicité à l'état civil.

**En cas de PACS signé en mairie.** Les démarches seront les mêmes à faire mais en mairie. L'officier d'état civil va enregistrer la dissolution du PACS et la mentionner en marge sur l'acte de naissance de chaque partenaire.

## 2

### QUE DEVIENNENT LES BIENS ACHETÉS ENSEMBLE PENDANT LE PACS ?

Cela dépend du régime choisi lors de la signature du PACS. Par défaut, les partenaires sont soumis au régime de la séparation de biens, sauf s'ils ont opté pour l'indivision.

**En séparation de biens :** chacun reste propriétaire de ce qu'il a acheté, seul ou à deux. Si un bien a été acquis à deux, il est en indivision à hauteur des quotes-parts figurant dans l'acte d'achat. À défaut de précision, on présume une indivision à 50/50.

**En indivision :** tous les biens achetés pendant le PACS sont considérés comme appartenant pour moitié à chaque partenaire, sauf preuve contraire.

Lors de la rupture du PACS, les partenaires doivent donc se partager les biens indivis ou procéder à un rachat de parts, ce qui nécessite l'intervention de votre notaire. En cas de désaccord, un recours au juge peut s'avérer nécessaire pour liquider l'indivision.

## 3

### COMMENT INDEMNISER VOTRE PARTENAIRE S'IL A FINANCÉ DES TRAVAUX DANS UN BIEN À VOTRE NOM ?

C'est une situation courante... et souvent source de litiges au moment de la rupture. Si un bien immobilier appartient à un seul partenaire, mais que l'autre a contribué financièrement à sa valorisation (travaux, rénovation, agrandissement...), il peut demander une indemnisation. Tout dépend de la preuve du financement et de l'intention au moment du versement. Si le partenaire a fait un virement ou payé directement des factures : il peut réclamer le remboursement au titre de l'enrichissement sans cause. Il devra prouver sa contribution et son absence d'intention libérale.

S'il a fait un apport important ou contracté un crédit pour les travaux : il peut exiger une compensation proportionnelle à l'augmentation de valeur du bien. Là encore, tout dépendra de ce qui est justifié (factures, relevés, courriels...).

Si aucune preuve n'est apportée ou si la contribution est faible, il sera plus difficile d'obtenir une indemnisation. D'où l'importance d'anticiper dès l'achat. Il est cependant possible de formaliser un accord entre partenaires devant notaire, ou de mentionner les apports dans la convention de PACS.

# DONNER UN BIEN IMMOBILIER

## *Sous conditions*



**Transmettre un bien immobilier de son vivant peut paraître simple en apparence. Pourtant, lorsqu'il s'agit d'anticiper, de protéger ou de contrôler, la donation s'enrichit souvent de conditions particulières. Ces clauses, loin d'être anecdotiques, jouent un rôle stratégique pour sécuriser l'opération et préserver l'intention du donateur.**

par Stéphanie Swiklinski

### Le conseil de votre notaire

La donation immobilière avec conditions ne s'improvise pas. Chaque clause doit être pesée, rédigée dans des termes juridiques rigoureux, et adaptée à la situation familiale et patrimoniale. Le rôle du notaire est ici essentiel : il conseille, alerte sur les risques et veille à l'équilibre entre liberté du donataire et volonté du donateur. n'hésitez pas à prendre rendez-vous.

### Une générosité encadrée pour prendre quelques précautions

Donner un bien immobilier ne signifie pas en perdre définitivement le contrôle. En effet, très souvent les donateurs souhaitent à la fois transmettre et encadrer leur geste. L'acte de donation, loin d'être figé, peut intégrer des clauses permettant de préserver les intérêts de la personne qui donne tout en anticipant d'éventuelles évolutions dans la vie du donataire.

C'est ainsi qu'on rencontre des donations dites « avec charges », « avec réserve d'usufruit » ou assorties d'un droit de retour. Ces outils juridiques, mis en œuvre par le notaire, permettent de répondre à des objectifs aussi divers que la préservation d'un bien dans le cercle familial, l'assurance d'une contrepartie ou encore la protection en cas d'événements imprévus.

### Le droit de retour pour faire face à l'imprévisible

Parmi les conditions les plus fréquentes figure la clause de droit de retour conventionnel.

Elle prévoit que si le donataire décède avant le donateur, sans descendance, le bien donné retourne automatiquement dans le patrimoine du donateur. Ce mécanisme protège les familles contre la dilution du patrimoine dans une succession inattendue ou éloignée.

Il ne faut pas confondre ce droit avec le droit de retour légal, qui s'applique uniquement en l'absence de testament ou de donation particulière, et entre parents en ligne directe.

Le droit de retour conventionnel est donc un outil de précaution plus large, volontaire et souvent salutaire.

### L'exclusion de communauté pour protéger le bien donné en cas de divorce

Autre clause couramment utilisée : l'exclusion de communauté. Elle garantit que le bien donné à un enfant marié sous le régime de la communauté ne tombe pas dans le pot commun. Ainsi, en cas de divorce ou de décès du conjoint, ce bien reste propre au donataire, évitant tout partage ou dilution dans une liquidation matrimoniale.

Le notaire veille généralement à insérer cette clause dans les donations au profit de descendants mariés, notamment pour les résidences principales ou les biens de famille, dont on souhaite préserver l'intégrité.

### L'inaliénabilité pour freiner la tentation de vendre

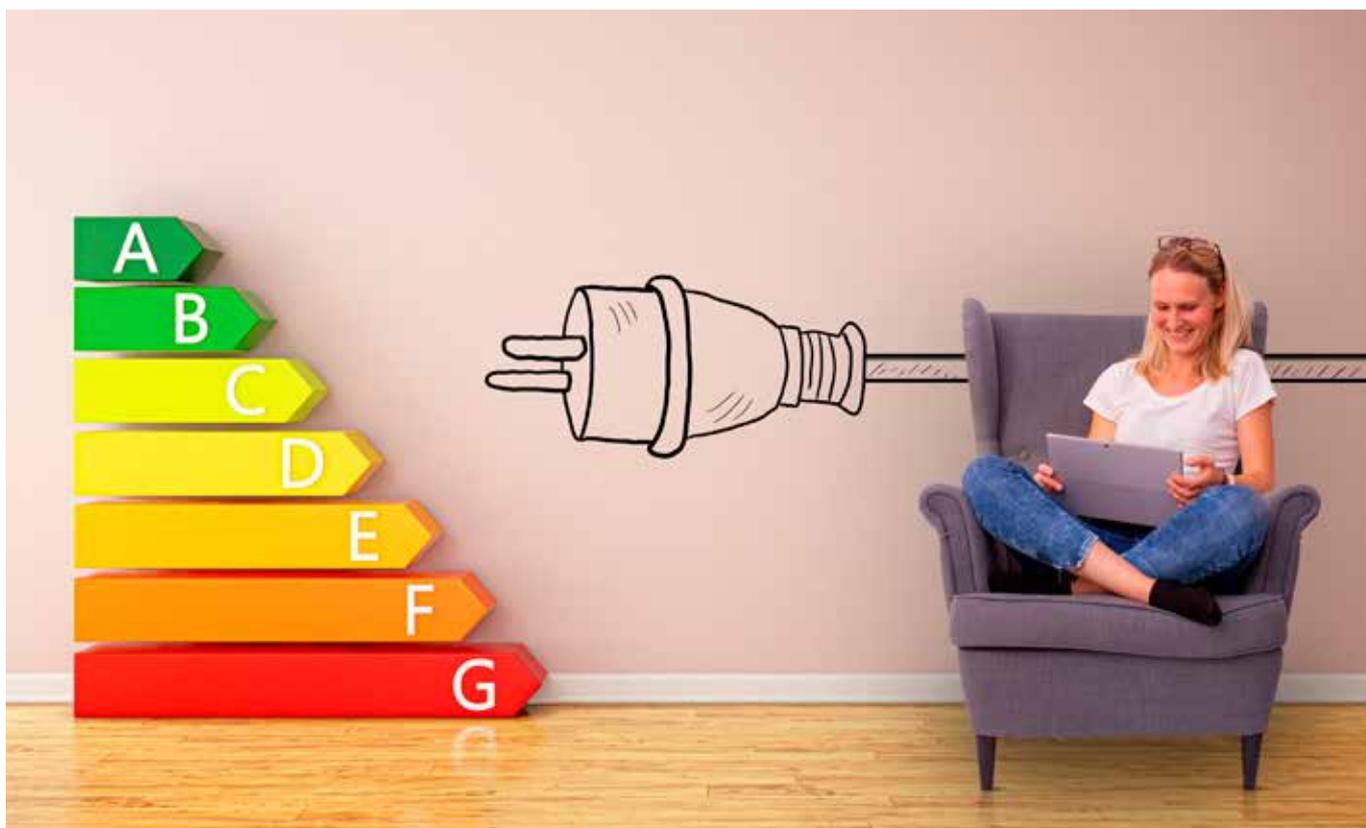
Le souhait de transmettre un bien sans qu'il ne puisse être revendu à la légère conduit certains donateurs à introduire une clause d'inaliénabilité. Celle-ci interdit au donataire de vendre ou hypothéquer le bien pendant une certaine durée, ou sans l'accord du donateur.

Cette condition, bien que encadrée strictement par la loi, peut se révéler utile pour protéger un logement transmis à un enfant en difficulté ou pour éviter une revente précipitée, sous la pression d'une séparation, d'un surendettement ou d'un mauvais entourage.

Toutefois, cette clause ne peut être imposée que pour un motif sérieux et légitime. Le juge peut en apprécier la validité si elle semble excessive ou injustifiée.

# RÉFORME DU DPE

*Votre bien performe mieux !*



**Votre bien immobilier pourrait démontrer de nouvelles aptitudes à l'issue du DPE. Avec des critères d'évaluation modifiés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, votre logement pourra mieux performer et échapper à la catégorie tant redoutée des passoires thermiques !**

par Christophe Raffailiac

**En attribuant la fameuse lettre qui désigne la classe énergie, le DPE (diagnostic de performance énergétique) oriente les biens immobiliers vers des trajectoires bien différentes.** Les lettres A, B, C sanctionnent les bons éléments au plan énergétique. Les valeurs D et E indiquent qu'il faut penser à se moderniser... Quant aux niveaux F et G, leur avenir s'assombrit... La réglementation interdit la location depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 des logements étiquetés « G » et à partir

du 1<sup>er</sup> janvier 2028 pour les « F ». Cependant, une évolution des critères de mesure va permettre à certains biens d'échapper à ce fameux statut de « passoire thermique » à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

## DPE 2026

### *De nouvelles mesures*

Plutôt exigeant sur la mesure des performances énergétiques, le DPE sanctionne les biens favorablement ou plus défavorablement. Intéressons-nous à ceux qui souffrent d'un mauvais classement.

En effet, ce diagnostic vise à apprécier la consommation d'énergie primaire, englobant le chauffage, l'eau chaude et le refroidissement. S'ajoutent les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour estimer l'impact carbone du bâtiment. Sans oublier l'isolation thermique qui inclut les murs, toits, fenêtres et planchers afin de déterminer l'efficacité énergétique.

## Quelle classe ?

L'Agence de la transition écologique (Ademe) propose d'obtenir une simulation de l'étiquette énergie en saisissant dans le simulateur le numéro à 13 caractères inscrit sur le DPE déjà effectué pour un bien.

Enfin, les systèmes de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sont analysés en termes de dispositif et d'efficacité. En effet, ce dernier paramètre va faire l'objet d'une évolution majeure à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026. Il s'agit de mieux refléter l'impact environnemental des différents modes de chauffage, notamment en faveur de l'électricité. Le principal changement réside par conséquent dans la modification du coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire, qui passera de 2,3 à 1,9.

Cette révision a pour objectif de corriger une inégalité de traitement qui pénalisait jusqu'à présent les logements chauffés à l'électricité, une énergie largement décarbonée grâce au mix énergétique français. En conséquence, environ 850 000 logements actuellement classés F ou G, considérés comme des « passoires énergétiques », devraient voir leur classement s'améliorer sans nécessiter de travaux supplémentaires.

### LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

*Un indicateur essentiel !*

De plus en plus scruté, le DPE se veut un véritable passeport sur le marché immobilier, tant pour négocier un bien que pour le louer. En effet, un bien mal classé à l'issue du DPE, de niveau « F » ou « G », relève de la catégorie des « passoires thermiques ».

Un mauvais DPE peut également réduire la valeur de revente, car les acheteurs anticipent souvent des coûts de rénovation énergétique. Les propriétaires se trouvent donc en situation d'effectuer des travaux pour améliorer la performance énergétique. De plus, un logement mal classé se traduit généralement par un coût annuel de chauffage élevé, ce qui peut dissuader les potentiels locataires ou acquéreurs. Ces facteurs incitent souvent les propriétaires à envisager des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique et le classement DPE de leur bien.

### CALENDRIER DES PROCHAINES SAISONS

*Des évolutions au programme*

Le niveau de performance énergétique d'un bien immobilier doit être pris en compte car la réglementation va continuer de se durcir avec les années à venir...

Déjà, les biens classés « G » se voient interdits à la location depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les catégories « F » connaîtront le même sort à compter de janvier 2028. Ils se verront exclus du marché locatif. À compter de 2034, cette interdiction devrait frapper les biens classés « E ».

### NOUVEAU !

Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026, le DPE valorisera davantage les logements chauffés à l'électricité grâce à un nouveau coefficient de conversion. Ce changement aidera à éviter le statut de « passoire thermique ».

### 250 euros

C'est le coût moyen d'un DPE, qui varie selon la taille du logement et sa localisation.

### RÉALISATION DU DPE

*Différentes obligations...*

Pour être fixé sur le sort de son bien, la loi prévoit la réalisation du DPE avec anticipation...

Lors de la vente d'un bien immobilier, il doit être disponible avant la mise en vente afin d'informer les acheteurs potentiels. De même, lors de la location, le DPE doit être fourni au locataire pour lui donner une idée de la performance énergétique du logement. Pour les constructions neuves, un DPE est requis à l'achèvement des travaux pour évaluer la performance énergétique du bâtiment.

Ce diagnostic reste valide pendant 10 ans, mais si des travaux significatifs sont réalisés, un nouveau DPE est conseillé pour refléter les améliorations énergétiques.

La responsabilité de faire réaliser le DPE incombe au propriétaire du bien. C'est à lui de faire appel à un diagnostiqueur professionnel, certifié pour réaliser ce type d'évaluation, avant la vente ou la mise en location du logement.

at ex

Votre expert en  
**DIAGNOSTICS**  
**IMMOBILIERS**

**Vous louez**

**Vous vendez**

**Vous prévoyez des travaux**

**22 ANS**  
D'ACTIVITÉ

Pour toutes informations ou demande de devis

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

# Démembrement de propriété

## *L'immobilier à partager*



**Transmettre un bien à ses enfants, protéger son conjoint, optimiser sa fiscalité... Le démembrement de propriété s'impose comme une solution aussi efficace que méconnue. En séparant l'usufruit de la nue-propiété, ce mécanisme juridique permet d'anticiper une succession, de préparer sa retraite ou encore de faciliter un investissement immobilier, tout en allégeant les droits de donation ou de succession.**

par Stéphanie Swiklinski

### LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

#### *De quoi parle-t-on ?*

Le démembrement de propriété est un mécanisme juridique qui permet de diviser les droits attachés à la propriété d'un bien. Concrètement, il consiste à séparer la pleine propriété en deux composantes distinctes :

- **l'usufruit**, qui permet d'utiliser le bien ou d'en percevoir les revenus (loyers, par exemple),
- **et la nue-propiété**, qui permet d'en disposer (le vendre ou le transmettre), mais sans en avoir l'usage.

Ce principe découle de la théorie classique du droit de propriété, fondée sur trois attributs :

- **l'usus** : le droit d'utiliser le bien,
- **le fructus** : le droit d'en percevoir les fruits (loyers, récoltes...),
- **l'abusus** : le droit d'en disposer, notamment de le vendre.

Lorsque ces trois attributs ne sont plus réunis entre les mains d'une seule et même personne, on parle de démembrement de propriété. L'usufruitier exerce l'usus et le fructus : il peut habiter le bien ou le louer et en percevoir les revenus.

Le nu-propiétaire, quant à lui, détient l'abusus : il a la possibilité de vendre ou de transmettre son droit, mais sans pouvoir utiliser ou jouir du bien.

Les deux droits, usufruit et nue-propiété, sont juridiquement autonomes, mais complémentaires.

Aucun des deux titulaires ne peut vendre seul la pleine propriété du bien : une telle cession nécessite l'accord de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

### TRANSMETTRE SON PATRIMOINE

#### *Tout en « gardant la main »*

L'un des grands intérêts du démembrement est de pouvoir transmettre un bien tout en continuant à l'utiliser. Une solution idéale pour les parents qui souhaitent anticiper la transmission de leur patrimoine sans se déposséder totalement.

### LA DONATION AVEC RÉSERVE D'USUFRUIT

C'est le cas le plus fréquent. Les parents donnent la nue-propiété d'un bien immobilier à leurs enfants, tout en conser-

### LES CAUSES D'EXTINCTION DE L'USUFRUIT

Selon l'article 617 du Code civil, l'usufruit s'éteint par :

- l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;
- la consolidation ou la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;
- le non-usage du droit pendant trente ans ;
- la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

### À SAVOIR

L'abattement de 100 000 € par parent et par enfant se renouvelle tous les 15 ans. En transmettant tôt, on peut espérer le mobiliser une seconde fois avant le décès.



vant l'usufruit. Ils peuvent ainsi continuer à vivre dans leur maison ou à percevoir les loyers si le bien est mis en location. Cette stratégie permet de réduire la base taxable au moment de la donation. En effet, les droits sont calculés sur la seule valeur de la nue-propiété, déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Autrement dit, plus on donne tôt, plus la transmission est optimisée.

La réserve d'usufruit offre un double avantage : protéger l'usufruitier (souvent le parent donateur) et faire entrer les enfants dans le patrimoine familial de façon anticipée. Un outil précieux pour préparer sereinement l'avenir.

### LA DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT

Autre formule, moins connue mais tout aussi intéressante : la donation temporaire d'usufruit. Dans ce cas, on transfère l'usufruit à une autre personne (souvent un enfant ou une structure associative) pour une durée déterminée. Cette technique permet, par exemple, d'aider un enfant étudiant à bénéficier des revenus locatifs d'un bien pendant quelques années, ou encore de réduire l'assiette de l'IFI si l'usufruit est donné à une personne non redevable de cet impôt. À l'issue de la période, l'usufruit revient automatiquement au donateur.

Une solution souple, qui permet de transmettre temporairement un avantage sans perte définitive de patrimoine.

## ANTICIPER ET ORGANISER

*Pour une succession bien ordonnée*

### PROTÉGER LE CONJOINT SURVIVANT

Le démembrement de propriété est un outil particulièrement utile pour protéger le conjoint survivant en cas de décès. Il permet d'assurer à ce dernier la jouissance des biens du défunt, tout en organisant la transmission du patrimoine aux héritiers.

## « UNE RÉVERSION D'USUFRUIT PEUT ÉGALEMENT ÊTRE PRÉVUE AU PROFIT DU CONJOINT SURVIVANT EN CAS DE DÉCÈS DE L'USUFRUITIER »

### CAS PRATIQUE : DONATION D'UN BIEN IMMOBILIER AVEC RÉSERVE D'USUFRUIT

Un père, âgé de 70 ans, souhaite transmettre à son fils un appartement lui appartenant en propre, d'une valeur de : 300 000 €.

Il choisit de faire une donation avec réserve d'usufruit, afin de conserver le droit d'occuper le bien ou de le louer jusqu'à son décès.

À 70 ans, selon le barème fiscal, la valeur de la nue-propiété est estimée à 60 % de la valeur en pleine propriété.

La valeur retenue pour la donation est donc de :

60 % de 300 000 € = 180 000 €

Le père bénéficie d'un abattement de 100 000 € sur les donations à un enfant (renouvelable tous les 15 ans).

Ainsi, seuls 80 000 € sont soumis aux droits de donation, calculés selon un barème progressif.

Selon l'article 757 du Code civil, lorsque le défunt laisse des enfants, le conjoint survivant a le choix entre :

- l'usufruit de la totalité des biens composant la succession,
- ou la propriété d'un quart des biens, que tous les enfants soient issus du couple, ou en présence d'enfants d'une autre union.

Dans les familles dites « classiques », ce mécanisme permet donc au conjoint de conserver un cadre de vie stable, tout en préservant les droits des enfants sur la nue-propiété.

Dans le cas de familles recomposées, la protection du conjoint peut être renforcée grâce à un démembrement conventionnel, mis en place par testament ou par donation entre époux.

Le conjoint survivant peut alors recevoir l'usufruit de certains ou de tous les biens successoraux, tandis que les enfants reçoivent la nue-propiété.

### OPTIMISER LES DROITS DE SUCCESSION

Le démembrement de propriété est un levier particulièrement efficace pour transmettre son patrimoine à moindre coût fiscal.

En effet, plus la transmission est réalisée tôt, plus elle est fiscalement avantageuse. Un démembrement anticipé permet non seulement de bénéficier d'une valeur de nue-propiété réduite (et donc moins taxée), mais aussi d'espérer un renouvellement des abattements fiscaux avant le décès du donateur, ce

.../

qui renforce l'intérêt de la stratégie. Par principe, le démembrement prend fin au décès de l'usufruitier : la pleine propriété se reconstitue automatiquement entre les mains du nu-propiétaire, sans frais ni droits supplémentaires. Ce mécanisme permet une économie significative sur les droits de succession.

Il convient toutefois de respecter certaines conditions, notamment celle liée à la survie du donateur pendant au moins trois mois après la signature de l'acte.

En cas de décès prématuré, l'administration fiscale pourrait remettre en cause les avantages accordés.

Par ailleurs, pendant toute la durée du démembrement, le nu-propiétaire (souvent un enfant) ne supporte ni les charges ni les impôts liés au bien (comme la taxe foncière), ceux-ci restant à la charge de l'usufruitier.

Ainsi, la transmission est non seulement fiscalement optimisée, mais elle se fait en douceur, sans grever la situation financière de l'héritier.

## INVESTIR EN DÉMEMBREMENT

*Une bonne idée ?*

### L'ACHAT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Le démembrement n'est pas réservé à la sphère familiale. Il constitue également une véritable stratégie d'investissement, prisée pour sa souplesse et ses avantages fiscaux.

Cela peut par exemple consister à l'achat en nue-propiété d'un bien immobilier déjà démembre. L'investisseur devient nu-propiétaire et laisse l'usufruit temporaire à un bailleur institutionnel (souvent pour 15 à 20 ans).

Pendant toute la durée du démembrement, l'usufruitier gère le bien (mise en location, entretien) et le nu-propiétaire ne perçoit pas de loyers, mais n'a aucune charge à supporter.

**L'intérêt ?** Le bien est acheté à un prix décoté, souvent 60 à 70 % de sa valeur en pleine propriété.

Et à l'issue de la période, le nu-propiétaire récupère automatiquement la pleine propriété, sans impôt ni frais supplémentaires.

C'est une formule idéale pour préparer sa retraite ou anticiper une transmission, sans alourdir sa fiscalité (notamment pas d'IFI sur la nue-propiété).

« L'USUFRUIT EST UN FORMIDABLE OUTIL DE GESTION PATRIMONIALE. N'HÉSITEZ PAS À EN PARLER À VOTRE NOTAIRE »

### CAS PRATIQUE : LE CONJOINT SURVIVANT CHOISIT L'USUFRUIT

Marc décède, laissant derrière lui son épouse Claire et leurs deux enfants. Il n'avait pas rédigé de testament.

Le couple était marié sans contrat, donc sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts.

Dans cette situation, Claire a le choix prévu par l'article 757 du Code civil :

- soit recueillir le quart de la succession en pleine propriété ;
- soit opter pour l'usufruit de la totalité des biens.

Claire décide de choisir l'usufruit sur l'ensemble de la succession. Ce choix lui permet de continuer à vivre dans le logement familial, de percevoir les revenus locatifs du studio que possédait son mari, tout en laissant la nue-propiété aux enfants.

Claire est protégée sur le plan financier, sans priver ses enfants de leurs droits. Elle peut rester dans le bien à vie, ou en tirer des revenus.

Les enfants deviennent nus-propiétaires : ils ne peuvent pas vendre le bien sans son accord, mais ils recevront la pleine propriété sans droit supplémentaire au décès de leur mère.



### L'INVESTISSEMENT EN USUFRUIT LOCATIF

À l'inverse, certaines personnes choisissent d'acheter l'usufruit temporaire d'un bien immobilier.

Elles peuvent ainsi percevoir les loyers sur une période déterminée, souvent de 15 à 20 ans, sans mobiliser l'intégralité du capital qu'exigerait un achat en pleine propriété.

Ce type d'investissement est particulièrement adapté :

- aux **contribuables** fortement imposés, qui cherchent à optimiser leurs revenus locatifs,
- ou aux **professionnels de l'immobilier**, capables de gérer efficacement un parc locatif sur une période donnée.

Dans tous les cas, le démembrement appliqué à l'investissement immobilier doit s'envisager avec précaution, en analysant bien les objectifs patrimoniaux, fiscaux et la durée de l'engagement.

### L'ACHAT EN DÉMEMBREMENT AVEC UN PARENT

Attention au risque fiscal ! L'administration fiscale permet ce type d'achat parent pour l'usufruit/enfant pour la nue-propiété, sous réserve que les règles de financement et d'évaluation soient respectées à la lettre.

L'article 751 du Code Général des Impôts instaure en effet une présomption fiscale, visant à réintégrer la valeur totale du bien démembre dans l'actif successoral, dans certaines conditions, afin d'éviter les montages abusifs permettant de gommer les droits de succession. Ce principe vise évidemment à lutter contre les donations déguisées.



# Val Touraine Habitat vous accompagne DANS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Terrains à bâtir à Semblançay



Depuis plusieurs années, parallèlement à son activité historique de bailleur social, Val Touraine Habitat s'est également engagé dans le domaine de l'aménagement foncier.

L'aménagement foncier consiste à identifier, acquérir et valoriser des terrains en vue de leur transformation en espaces de vie harmonieux et durables. « Cette activité stratégique répond aux défis de l'urbanisme et du développement territorial en élaborant des projets qui s'alignent sur les besoins des collectivités et des futurs habitants » explique le bailleur.

En amont de la commercialisation des terrains, le service aménagement a pour mission, entre autres, de réaliser les études de faisabilité, d'élaborer des plans d'aménagement, ainsi que de superviser et coordonner les travaux liés au lotissement (voiries, viabilisation...). Le premier bailleur social du département et de la région Centre propose à la vente des terrains à bâtir répartis sur l'ensemble du territoire (comme à Notre Dame d'Oé, Langeais, Manthelan, Semblançay...).

**Il est un acteur majeur et reconnu dans le secteur de l'aménagement et de la construction.**

## DES TERRAINS À BÂTIR LIVRÉS VIABILISÉS ET BORNÉS

L'achat d'un terrain à bâtir est une opportunité ouverte à tous pour devenir propriétaire et en particulier pour les primo-accédants qui peuvent bénéficier (sous certaines conditions) du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Val Touraine Habitat propose également des terrains à des particuliers souhaitant effectuer un investissement locatif. Les terrains à bâtir sont mis en vente prêts à être construits et sans engagement envers un constructeur, un architecte ou un maître d'œuvre particulier. « Une équipe dotée d'une forte expérience est à l'écoute de l'acheteur pour l'accompagner à chaque étape de son projet, de la prise de contact et la réservation d'un terrain à bâtir jusqu'à la signature chez le notaire », conclut le conseiller commercial de Val Touraine Habitat.

Val Touraine Habitat propose également à la vente de nombreux logements issus de son parc. C'est une opportunité que tous, occupants d'un logement social ou non, peuvent saisir pour devenir propriétaires.

## VAL TOURAINE HABITAT

### EN CHIFFRES

- Création : 1949
- 6 agences et 1 agence mobile
- Implanté sur 198 communes
- 24 000 logements locatifs gérés
- 44 420 personnes logées sur le département
- 8 opérations d'aménagement en cours
- 105 terrains à bâtir actuellement en vente
- + de 600 lots vendus



Flashez-moi



7 rue de la Milletière  
37080 TOURS Cedex 2  
Tél. 06 59 67 86 89

ventes.terrains@valtourainehabitat.fr  
www.valtourainehabitat-vente.fr 13

# CRÉDIT IMMOBILIER

## Renégocier ou changer de banque ?



**Les emprunteurs peuvent être tentés de signer avec une banque concurrente pour bénéficier d'offres plus affûtées !**

**Comment doivent-ils négocier avec leur conseiller bancaire pour abaisser le taux de leur crédit immobilier ?**

par Christophe Raffailac

**Les banquiers peuvent se préparer à quelques discussions bien argumentées...** Avec la baisse des taux d'intérêt enclenchée depuis près de 2 ans, les emprunteurs en situation de renégocier leur prêt vont commencer à se présenter au guichet. En effet, la fenêtre de tir paraît tout à fait indiquée pour bénéficier de meilleures conditions. Dans quelle mesure ont-ils intérêt à renégocier leur prêt ou à faire racheter leur crédit ?

### POURQUOI RENÉGOCIER SON PRÊT ?

Depuis le début de l'année 2024, la baisse progressive des taux d'intérêt change la donne pour bon nombre d'emprunteurs. En décembre 2023, les taux approchaient les 4,3 %.

### À savoir

Une renégociation de prêt ou un rachat de crédit nécessite un calcul rigoureux du gain réel, en tenant compte de l'ensemble des coûts liés à l'opération.

Aujourd'hui, ils peuvent descendre sous la barre des 3 % pour les meilleurs dossiers.

Concrètement, renégocier auprès de sa banque permet de revoir les conditions de son emprunt initial : obtenir un taux plus bas, réduire la durée du crédit et alléger le montant des mensualités. Cela permet de diminuer le coût total du crédit.

Cette opération sera d'autant plus intéressante :

- si le capital restant dû est important (de préférence, en début de prêt) ;
- si l'écart entre l'ancien et le nouveau taux s'élève au moins à 1 point ;
- si les frais de dossier et de garantie n'annulent pas le gain potentiel ;

Ainsi, l'emprunteur doit préparer son dossier et solliciter un rendez-vous avec son conseiller bancaire pour obtenir une proposition optimisée.

### DANS QUEL CAS FAIRE RACHETER SON CRÉDIT ?

Lorsque la négociation avec sa propre banque s'avère infructueuse, le rachat de crédit par un autre établissement devient une alternative. Cette opération consiste à faire reprendre le prêt actuel (voire plusieurs prêts, si besoin) par une nouvelle banque qui accorde un nouvel emprunt à de meilleures conditions.

Soulignons que l'emprunteur peut aussi en profiter pour regrouper plusieurs crédits (immobiliers et/ou consommations) en un seul.

Dans cette logique de rachat par une autre banque, il importe de vérifier le coût total du crédit pour s'assurer que l'opération présente un réel intérêt. Pour le calculer, il faut prendre en compte l'écart entre l'offre du nouvel établissement et les conditions actuelles. Cela revient à vérifier que les frais liés au rachat de crédit, indemnités de remboursement anticipé, frais de garantie, frais de dossier, peuvent être absorbés.

Sans oublier d'intégrer le coût de la nouvelle assurance emprunteur qui fait partie de la renégociation.

## POURQUOI PAS CHANGER D'ASSURANCE EMPRUNTEUR...

Renégocier son prêt ou faire racheter son crédit, c'est aussi l'occasion idéale de s'interroger sur le coût de son assurance emprunteur. Très souvent souscrite auprès de la banque prêteuse au moment de la signature du crédit, l'assurance représente une part non négligeable du coût total de l'emprunt.

Pourtant, beaucoup d'emprunteurs ignorent qu'ils peuvent, depuis la loi Lagarde puis la loi Lemoine, choisir leur contrat d'assurance, et le changer à tout moment. Pourquoi changer ?

- **Faire jouer la concurrence** : les assurances externes, proposées par des assureurs spécialisés, affichent le plus souvent des tarifs inférieurs à ceux des contrats "groupe" des banques, à garanties équivalentes.
- **Alléger le coût global du crédit** : une différence de quelques dizaines d'euros par mois sur l'assurance peut représenter plusieurs milliers d'euros d'économies sur la durée du prêt.
- **Adapter les garanties à sa situation** : changer d'assurance permet aussi d'ajuster les garanties à l'évolution de sa vie personnelle ou professionnelle (nouvelles conditions de santé, changement de métier, etc.).

L'emprunteur peut ainsi, à tout moment, demander à substituer une nouvelle assurance à celle proposée par sa banque, sous réserve de respecter l'équivalence de garanties.

Dans le cadre d'un rachat de crédit, la question du changement d'assurance se pose de façon naturelle, le nouvel établissement proposant souvent ses propres solutions.

## PROFITER DE LA MOBILITÉ BANCAIRE

Depuis la loi sur la mobilité bancaire de 2017, changer de banque ne s'avère plus aussi complexe. Les démarches de transfert des comptes courants, des virements et prélèvements sont largement simplifiées grâce à la prise en charge administrative du nouvel établissement.

Lors de l'ouverture du nouveau compte, l'emprunteur signe un mandat de mobilité bancaire auprès de sa nouvelle banque.

Celle-ci se charge ensuite, en son nom, de prévenir l'ancienne banque et tous les organismes qui effectuent des prélèvements ou des virements (électricité, impôts, salaire, etc.).

Ce service, totalement gratuit et sécurisé, permet de changer de banque en toute tranquillité et sans risque d'interruption de paiement.

La mobilité bancaire est pensée pour lui faciliter la vie et booster la concurrence entre établissements !

## Bien vu

Le recours à un courtier en crédit immobilier peut s'avérer particulièrement judicieux. Ce professionnel joue le rôle d'intermédiaire entre l'emprunteur et les établissements financiers.

**TENDANCE...** Dans un contexte d'instabilité politique et de remontée des taux d'emprunt d'État, les taux de crédit semblent avoir atteint un plancher. Une légère remontée pourrait intervenir dans les prochaines semaines.

L'incertitude est renforcée par un environnement politico-économique et géopolitique dégradé, assorti de perspectives macroéconomiques détériorées avec des taux obligataires réorientés à la hausse...

Dès lors, les établissements bancaires ont renforcé leurs stratégies prudentielles : les évolutions à la baisse des taux des crédits immobiliers sont ainsi devenues hésitantes. C'est le moment de renégocier un prêt !

### COMPARATIF TAUX D'INTÉRÊT

TAUX MOYEN	JUILLET 2025	DÉCEMBRE 2024
15 ANS	2,99 %	4,11 %
20 ANS	3,05 %	4,26 %
25 ANS	3,11 %	4,35 %

Source : [www.observatoirecreditlogement.fr/](http://www.observatoirecreditlogement.fr/)

# le crédit facile€

La clé de tous vos projets

## PRÊT IMMOBILIER

### ASSURANCE EMPRUNTEUR

**OBTENTION DU MEILLEUR TAUX**

**NÉGOCIATION DES CONDITIONS**

**ACCOMPAGNEMENT**

**SUR LE MONTAGE DU DOSSIER**

**UN BON TAUX OBTENU**  
et **UNE ASSURANCE BIEN NÉGOCIÉE**  
c'est un vrai plus pour votre budget.

**AGENCE DE CHINON**  
2 T allée Jacqueline Auriol  
37500 CHINON  
☎ 02 47 93 60 79  
✉ p.limouzin@lcf.credit

**AGENCE DE TOURAINE**  
La Centrale de Financement  
PHL Courtage  
1 Impasse du Palais  
37000 TOURS  
☎ 02 47 60 10 91

# LES PILIERS D'OCTOBRE ROSE :

## *Dépister, soutenir, rechercher*



**Chaque année, octobre prend une teinte bien particulière : celle de l'espoir. La campagne Octobre Rose revient pour sensibiliser, soutenir et agir concrètement contre le cancer du sein. Un mois d'actions solidaires, d'événements engagés et de mobilisations locales et nationales en faveur des patientes, des proches et de la recherche.**

par Stéphanie Swiklinski

### **DÉPISTER**

*Pour mieux soigner*

Tous les ans, Octobre Rose rappelle combien un diagnostic précoce peut changer une vie. En effet, dans 90 % des cas, un cancer du sein détecté à un stade initial peut être guéri. Cette réalité, souvent méconnue ou repoussée, reste pourtant l'un des piliers de la lutte contre la maladie.

### **Pour la petite histoire...**

Cela fait près de 30 ans que cette campagne de sensibilisation existe en France. Elle est coordonnée par l'association Ruban Rose, qui joue un rôle central dans l'organisation des activités tout au long du mois.

C'est pourquoi la prévention occupe une place essentielle dans cette campagne nationale. Dès les premiers jours du mois d'octobre, des actions d'information sont menées dans toute la France. Elles visent à sensibiliser les femmes à l'importance de se faire dépister régulièrement, mais aussi à leur apprendre à connaître leur corps. Des ateliers d'auto-examen sont organisés, encadrés par des professionnels de santé, pour transmettre les bons gestes, ceux qui permettent de détecter une anomalie dès son apparition. Pour les femmes vivant dans des zones rurales ou isolées, des structures itinérantes de dépistage peuvent venir à leur rencontre, facilitant l'accès aux examens de contrôle. L'objectif est clair : supprimer les obstacles, qu'ils soient géographiques, sociaux ou culturels, et rendre

ce geste de prévention simple, naturel et accessible à toutes.

## ACCOMPAGNER

*Pendant et après la maladie*

Octobre Rose, ce n'est pas seulement un mois pour prévenir, c'est aussi un mois pour soutenir. Non, vous n'êtes pas seules ! Derrière chaque femme touchée par le cancer du sein, il y a une histoire, un parcours de soin, des doutes, mais aussi une force souvent insoupçonnée. Et pour que cette force puisse s'exprimer pleinement, l'accompagnement reste essentiel. Tout au long de leur traitement, les patientes peuvent bénéficier de dispositifs pensés pour alléger leur quotidien.

Soins de socio-esthétique, suivi psychologique, groupes de parole, ateliers de relaxation ou de reprise d'activité physique... Ces soutiens ne guérissent pas, mais ils aident à mieux vivre la maladie, à restaurer l'image de soi, à retrouver confiance. Certaines aides sont également d'ordre matériel ou financier. Qu'il s'agisse de contribuer à l'achat d'une prothèse mammaire, de financer une perruque ou de permettre le recours à une aide à domicile, chaque euro versé permet de soutenir ces actions concrètes et indispensables. La Ligue contre le cancer joue un rôle central dans cet accompagnement. Avec ses équipes de bénévoles et ses professionnels de santé, elle reste au plus près des patientes et de leurs proches. Car accompagner, c'est aussi écouter, informer, orienter et ne jamais laisser une femme affronter seule la maladie.

## INVESTIR DANS LA RECHERCHE

*Pour parier sur l'avenir*

Si les traitements ont considérablement évolué ces dernières années, c'est grâce aux avancées constantes de la recherche médicale. Des traitements mieux ciblés, moins invasifs, une meilleure compréhension des facteurs de risque ou encore de nouveaux protocoles de dépistage : tous ces progrès sont rendus possibles grâce aux dons récoltés chaque année. La Ligue contre le cancer soutient plus de 800 projets de recherche à travers la France. Elle finance des programmes ambitieux portés par des laboratoires, des hôpitaux, des universités, dans le but de mieux comprendre les mécanismes de la maladie, de tester de nouvelles approches thérapeutiques et d'offrir aux patientes des perspectives plus favorables. Chaque don compte. Il n'est pas nécessaire de donner beaucoup pour avoir un impact. Par exemple, 50 euros permettent de financer une séance de soin socio-esthétique,

## À SAVOIR

Votre don peut prendre d'autres formes que de l'argent. Vous pouvez faire un don en nature (tableaux, bijoux...) ou faire ce que l'on appelle un abandon de revenus ou de produits (abandon de droits d'auteur, mise à disposition d'une association d'un local à titre gratuit...).

## FAITES DES DONNS !

TYPE D'ORGANISME BÉNÉFICIAIRE	RÉDUCTION D'IMPÔT
Organisme d'intérêt général ou reconnu d'utilité publique	<b>66 %</b> dans la limite de 20 % du revenu imposable
Organisme d'aide aux personnes en difficulté	<b>75 %</b> pour un don d'un montant inférieur ou égal à 1 000 €. La fraction au-delà de 1 000 € ouvre droit à une réduction d'impôt de 66 % du montant donné.

150 euros une journée de recherche. Et grâce à la déduction fiscale de 66 %, un don de 100 euros ne coûte réellement que 34 euros.

Soutenir la recherche, c'est investir dans l'avenir. C'est contribuer à faire reculer la maladie. C'est, peut-être, sauver une vie. Et c'est ce qui donne tout son sens à Octobre Rose.

**LA LIGUE CONTRE LE CANCER**

**Et si vous leur léguiez un monde sans cancer ?**

Grâce à vos dons et vos legs la Ligue peut :

- Financer la recherche
- Sensibiliser à la prévention et au dépistage
- Aider les malades et leurs proches

CD37 : 02.47.39.20.20 / cd37@ligue-cancer.net  
 CD41 : 02.54.74.53.44 / cd41@ligue-cancer.net  
 CD45 : 02.38.58.65.02 / cd45@ligue-cancer.net

# PISCINE PRIVÉE

*Votre océan de bonheur !*



**Pour nager, se délasser, s'amuser... la piscine invite à surfer sur la vague du plaisir. Surtout que ses eaux turquoise viennent border votre terrasse. L'envie de plonger ne peut vous résister en cette fin d'été !**

par Christophe Raffailac

**Sûrement que les températures caniculares de l'été vous ont permis d'apprécier les points d'eau pour vous détendre.**

Appelés à se produire de plus en plus fréquemment, ces épisodes de forte chaleur incitent à se rafraîchir aisément. La piscine privée va naturellement trouver sa place dans votre propriété pour apporter un joli cadre paysager et faciliter les baignades dans une eau tempérée. Pour s'offrir le loisir de contempler la « petite bleue », reste à en définir les contours et à choisir quelques accessoires qui rendront la baignade encore plus plaisante et tonifiante !

## TERRAIN

*Vue sur la « petite bleue »*

Si le rêve d'une piscine à domicile séduit tant, c'est aussi parce qu'elle s'intègre dans un en-

vironnement pensé pour la détente et la valorisation de la maison. Avant de plonger tête la première dans le projet, il convient d'observer la configuration du terrain. L'ensoleillement reste le critère prioritaire : orienter le bassin vers le sud promet des journées de baignade prolongées et une eau naturellement chauffée. Cependant, chaque jardin a ses spécificités.

Un sol en pente ? Des arbres à proximité ? L'emplacement devra s'adapter pour tirer parti du relief tout en limitant les chutes de feuilles. Le choix du terrain n'a donc rien d'anodin : il s'agit de marier intimité, confort et esthétique. Et n'oublions pas les aspects pratiques : faciliter l'accès au bassin, préserver la tranquillité du voisinage et veiller à la sécurité, notamment si des enfants fréquentent le jardin.

## BASSIN

*De jolis contours*

Classique rectangle, élégante forme haricot ou bassin à débordement, les fabricants rivalisent d'imagination ! En béton armé, coque polyester ou panneaux modulaires, chaque solution offre ses avantages. Les puristes opteront pour un grand couloir de nage, les familles préféreront une forme libre, synonyme d'espace ludique et de convivialité.

Outre l'esthétique, la structure impacte la faisabilité technique : un terrain accidenté nécessite peut-être une piscine hors sol, tandis qu'une grande parcelle laisse libre cours à toutes les folies aquatiques.

La tendance actuelle ? Mixer formes originales et plages immergées, intégrer des escaliers confortables, voire oser un fond mobile pour transformer son bassin selon l'usage. Il importe aussi d'adapter la taille du bassin à la configuration du jardin. Pensez aussi à l'entretien, moins de recoins signifie aussi moins de travaux de nettoyage.

## QUALITÉ DE L'EAU

*Les flots bleus*

Plus qu'un luxe, maintenir une eau limpide compte au rang des exigences. Pourtant, les

## À savoir

Comptez en moyenne 400 à 800 € pour l'entretien annuel d'une piscine, comprenant les ajouts d'eau, les achats de produits et la consommation d'électricité.

innovations ne manquent pas pour lever les contraintes d'entretien. Aussi, l'enjeu porte sur le choix du traitement au chlore ou de l'électrolyse au sel.

Solution efficace et accessible, le chlore s'avère redoutable contre les bactéries et les algues, mais il suppose des apports réguliers de pastilles ou de galets. Il peut s'accompagner d'odeurs caractéristiques et d'irritations pour les plus sensibles.

Face à lui, le traitement au sel séduit de plus en plus. L'eau faiblement salée (7 à 10 g/litre) passe dans un électrolyseur qui fabrique du chlore naturel, assurant une désinfection efficace. Avec de multiples avantages, le sel offre baignade sans odeur, automatisation du traitement, entretien facilité et moindre risque d'irritations. Si l'investissement de départ s'avère plus important (électrolyseur et équipements adaptés pour éviter la corrosion), le système se montre plus économique et écologique.

#### AUTORISATIONS ET BUDGET

*Un luxe encore accessible*

Construire une piscine privée ne s'improvise pas car la législation encadre sa réalisation.

#### MAXI ATOUTS...

##### MINI PISCINE !

Son format compact s'adapte parfaitement aux petits jardins, terrasses urbaines ou coins d'un terrain, tandis que sa surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> dispense de déclaration préalable de travaux.

#### 10 à 20 %

C'est la plus-value qu'une piscine bien intégrée peut apporter à un bien immobilier.

Un passage par la case mairie s'impose puisqu'une piscine enterrée d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> nécessite une déclaration préalable de travaux. Un permis de construire devient obligatoire au-delà de 100 m<sup>2</sup> et pour la construction d'un abri de plus de 1,80 m de haut. Ces formalités visent à respecter les règles d'urbanisme, à s'implanter à bonne distance de la propriété voisine ou encore à se conformer au plan local d'urbanisme (PLU).

Il ne faut pas oublier l'aspect fiscal car une piscine entraîne une hausse de la taxe foncière, et dans certains cas de la taxe d'habitation. À cela s'ajoute la taxe d'aménagement dont le montant varie selon la superficie du bassin et la commune, comptez 200 à 300 € par m<sup>2</sup>.

Côté budget, la fourchette varie entre 15 000 € et 30 000 € pour une piscine enterrée basique, hors équipements spécifiques ou aménagements paysagers.

Pour un bassin plus sophistiqué (forme libre, revêtement haut de gamme, pompe à chaleur, système de nage à contre-courant...), l'investissement peut rapidement grimper entre 30 000 € et 50 000 €, voire plus.

Enfin, il convient de prévoir un budget annuel d'entretien s'élevant en moyenne à 400-800 €, selon les options de maintenance.

**Hydrobulles** La nature en vert et bleu

**mondial PISCINE** 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



Michel BUSSI © Céline Nieszawer

**À chaque nouveau roman, Michel Bussi manie la plume avec talent ! Tant les intrigues captivantes que les destinations dépayssantes invitent à vivre ses aventures passionnément ! À l'instar de sa dernière expédition en Guadeloupe qui sert de théâtre à son livre « Les Assassins de l'aube ». Partons à la découverte de ce polar et de l'auteur depuis le salon « Lire à Limoges ».**

**Dans quel univers nous transportez-vous avec les « Assassins de l'Aube » ?**

**Michel BUSSI :** pour ce roman, j'ai choisi de nous rendre jusqu'en Guadeloupe. Direction Pointe-à-Pitre où la police doit enquêter sur une série de meurtres qui surviennent dans des lieux emblématiques de l'île. Va s'engager une sorte de course-poursuite entre les tueurs et les enquêteurs pour élucider trois meurtres commis autour de mises en scène macabres.

Avant de me consacrer à 100 % à mes romans, j'occupais un poste de professeur à l'université et je dirigeais un labo du CNRS. Aussi, je prenais sur mon temps libre, mes soirées... je peux aisément écrire dans un bar, un train, à l'hôtel. J'ai gardé cette habitude de travail qui me permet de me connecter et me déconnecter assez rapidement. Désormais, mon métier d'auteur m'occupe pleinement, et j'apprécie de ne plus courir après le temps pour écrire.

# Michel Bussi

Plume de *suspense pour ses romans*

Il faut que le lecteur puisse se projeter en se disant : « et si ça m'arrivait à moi ! »



## LES ASSASSINS DE L'AUBE

La Guadeloupe, une île paradisiaque... terre de tous les dangers sous le soleil des Caraïbes, trois touristes sont retrouvés assassinés, un harpon de plongée planté en plein cœur ! Pourtant, aucun lien n'unit les victimes qui séjournaient pour la première fois dans l'île...

Michel Bussi nous plonge dans les secrets passés de la Guadeloupe. En maître de l'illusion et de la manipulation, il nous réserve une nouvelle aventure qui promet d'être aussi intense que dépayssante !

Ce scénario nous plonge par la même occasion dans l'histoire de la Guadeloupe marquée par l'esclavage. Elle nous invite aussi à parcourir cette île des Caraïbes paradisiaque réputée pour la beauté de ses paysages. Pour alimenter le suspense, ce thriller enchaîne de courts chapitres afin de tenir le lecteur en haleine !

**Qu'est-ce qui participe à la formidable inspiration qui nourrit vos polars ?**

**Michel BUSSI :** Voilà une composante un peu magique que je m'emploie à cultiver... Pour y parvenir, je ne m'inspire pas de faits divers sordides mais j'imagine des situations étonnantes qui se dénouent avec la plus grande cohérence. Le tout invite le lecteur à se poser mille questions et à entretenir sa captivation. Il faut qu'il puisse se projeter en se disant : « et si ça m'arrivait à moi » ! Bien sûr, je me nourris de toutes les informations qui vont apporter suffisamment de précisions, aussi j'ai des antennes toujours actives pour être en interaction avec la société.

**Quel environnement privilégiez-vous pour écrire ?**

**Michel BUSSI :** je peux m'adapter à toutes les situations pour écrire.

**En quoi « Lire à Limoges » est-il un moment privilégié pour vous ?**

**Michel BUSSI :** Il s'agit d'un grand salon littéraire, parmi les plus importants de France. Réunissant de nombreux auteurs et éditeurs, il répond aux attentes des lecteurs qui apprécient ces rendez-vous de proximité. À Limoges, comme dans d'autres villes de province ou à Paris, les rencontres avec le public confirment l'intérêt majeur pour le livre. J'ai la chance de compter sur de nombreux amateurs qui m'accompagnent dans toutes les aventures au fil de mes polars : ils m'encouragent, ils me remercient...

Je leur en suis très reconnaissant et profite d'événements comme « Lire à Limoges » pour recharger les batteries !

**Votre prochain roman pourrait-il se dérouler en terre limousine ?**

**Michel BUSSI :** Bonne idée ! Mes romans m'amènent à voyager dans de nombreuses régions de France. Le Limousin réserve des lieux insolites. J'ai pu en découvrir à l'occasion d'une collaboration avec Gauvin Sers, originaire de Creuse (23). Des moments bien gravés dans ma mémoire et que je pourrais mettre en scène dans un prochain roman...

Propos recueillis en juin 2025 par C. Raffailac

# Loir et Cher

Retrouvez les annonces dans en Ile-et-Vilaine sur immonot



## APPARTEMENTS



152 32 kWh/m² an kgCO2/m² an D

**BLOIS 105 687 €**  
**100 000 €** + honoraires de négociation : 5 687 € soit 5,69 % charge acquéreur  
 Quartier de la gare, en face du Intermarché, appartement T2 de 45m² avec balcon, cave et place de parking privative. Situé au 1er étage avec ascenseur : entrée, pièce de vie de 22,76m², d'une chambre avec sde priv. Copropriété de 57 lots, 1512€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 840 à 1180€ - année réf. 2021.\* RÉF 12101/1294

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



151 32 kWh/m² an kgCO2/m² an D

**BLOIS 158 600 €**  
**150 000 €** + honoraires de négociation : 8 600 € soit 5,73 % charge acquéreur  
 Hyper centre, rue Denis Papin, appartement au 2ème étage (ascenseur), comprenant : hall d'entrée, cuisine, pièce à vivre, 2 chambres, salle d'eau, wc. Chauffage individuel gaz. Cave. Copropriété de 50 lots, 1280€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1070 à 1480€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2155

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



318 68 kWh/m² an kgCO2/m² an E

**MONTRICHARD VAL DE CHER 45 000 €**  
**40 000 €** + honoraires de négociation : 5 000 € soit 12,50 % charge acquéreur  
 Résidence Touraine, au 2ème étage, ce T1 rénové est à vendre. L'appartement de 23,41m² se compose d'une entrée, kitchenette avec placards, pièce de vie orientée Sud avec terrasse, une salle d'eau avec WC. Copropriété de 300 lots, 2171€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 590 à 820€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1302

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



222 48 kWh/m² an kgCO2/m² an D

**VENDOME 150 655 €**  
**145 000 €** + honoraires de négociation : 5 655 € 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 LECOMPTÉ et ROCHEREAU **02 54 77 49 29** negociation.41050@notaires.fr

## MAISONS



307 9 kWh/m² an kgCO2/m² an E

**ANGE 121 437 €**  
**115 000 €** + honoraires de négociation : 6 437 € soit 5,60 % charge acquéreur  
 CENTRE BOURG - 2 Pavillon de 100m² à rénover composé d'une entrée, salon ouvert sur la cuisine pour 34m², 2 chambres, une salle d'eau. A l'étage, une chambre, un grenier aménageable. Jardin de 2124m² clos et arboré. Le terrain est constructible et divisible. Coût annuel d'énergie de 1820 à 2520€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1278

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



169 5 kWh/m² an kgCO2/m² an C

**ANGE 121 437 €**  
**115 000 €** + honoraires de négociation : 6 437 € soit 5,60 % charge acquéreur  
 EXCLUSIVITE. A 4 km de Montrichard pavillon sur sous-sol de 68m² avec rénovations énergétiques récentes. Le bien se compose d'une entrée, pièce de vie de 35m², deux chambres, d'une salle d'eau. Combles aménageables. Sous sol total. Second garage de 27m². Jardin clos de 1231m². Coût annuel d'énergie de 900 à 1280€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1277

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



283 9 kWh/m² an kgCO2/m² an E

**BLOIS 158 550 €**  
**150 000 €** + honoraires de négociation : 8 550 € soit 5,70 % charge acquéreur  
 BLOIS, quartier basilique, maison des années 1930 comprenant : cuisine aménagée avec insert, séjour-salon avec cheminée insert, trois chambres, possibilité quatre, quatre salles d'eau avec wc. Véranda, cellier, cave. Cour. Le tout sur une parcelle de 222m². Travaux à prévoir. Coût annuel d'énergie de 1320 à 1840€ - année réf. 2021.\* RÉF 41002-1082617

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

# Encore des portes et fenêtres



## Portes Ouvertes

JEUDI 25 VENDREDI 26 ET SAMEDI 27  
 SEPTEMBRE 2025



En partenariat avec

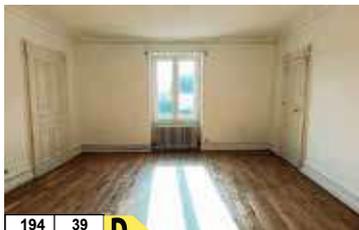


VOTRE  
 PARTENAIRE  
 PIERRET DANS LE  
 LOIR-ET-CHER:

Gilmar Fenêtres et Fermetures

ZA de l'Artouillat - 41120 CHAILLES  
 02 54 56 06 89 - gilmar-fenetres-41.fr





194 39 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CELLETES**

**126 480 €**  
120 000 € + honoraires de négociation : 6 480 € soit 5,40 % charge acquéreur  
CELLETES, appart de 85 m² entrée, séjour, cuisine, débarras, wc, s.de bains, étage : 2 chbres Pl, Grenier de 27 m² s'ajoute une grange de +/- 32 m². 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 : 126 480 € dont 5,40% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 120 000 € - Réf : 015/659 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



326 66 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CELLETES**

**178 160 €**  
170 000 € + honoraires de négociation : 8 160 € soit 4,80 % charge acquéreur  
CELLETES, pavillon séjour salon de 31 m², cuisine, 3 chambres, salle de bains, wc sous-sol complet garage, cave, atelier Classe énergie : E - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2830 à 3910 € (base 2023) - Prix Hon. Négo Inclus : 178 160 € dont 4,80% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 170 000 € - Réf : 015/666 Coût annuel d'énergie de 2830 à 3910€.\* RÉF 015/666

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



118 11 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHAUMONT SUR LOIRE**

**314 000 €**  
300 000 € + honoraires de négociation : 14 000 € soit 4,67 % charge acquéreur  
Bord de Loire, dans le bourg, maison avec jardin. Rdc : entrée, cuisine, cuisine ouverte sur grande véranda climatisée, séjour-salon, chbre (douche/lavabo), WC/L.M. A l'étage : 4 chbres avec lavabo, sd'eau/WC bain. Rdjardin : garage, buand, cave. Chauff fioul/PAC. Coût annuel d'énergie de 1670 à 2340€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2156

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



156 4 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CHITENAY**

**179 320 €**  
170 000 € + honoraires de négociation : 9 320 € soit 5,48 % charge acquéreur  
Dans le bourg, maison de plain-pied sur 1 350 m². Rdc : entrée, cuisine A/E, séjour-salon, 3 chbres, sdbain, wc, buanderie. Chauffage P.A.C. Panneaux solaires. Garage double indépendant (42,50 m²), grenier. Garage double camping-car (40 m²). Cour et Jardin. Coût annuel d'énergie de 1230 à 1730€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2151

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, garage 1 voit. Cour goudronnée, jardin 1640m². RÉF 41050-1056337

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



264 60 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DANZE**

**94 400 €**  
90 000 € + honoraires de négociation : 4 400 € soit 4,89 % charge acquéreur  
Maison 63m², r-de-ch accessible plain-p. :Véranda, s. de séj. 24m², cuis., 2 chamb., s de b, wc. S-sol 92m² : Garage 2 voit., lingerie, pièce et cave. Cour, jardin et de pré 1ha 22a 90ca. RÉF 41050-1052832

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



179 5 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DROUE**

**192 215 €**  
185 000 € + honoraires de négociation : 7 215 € 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 LECOMPTÉ et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
negociation.41050@notaires.fr



267 58 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**FAVEROLLES SUR CHER**

**129 821 €**  
123 000 € + honoraires de négociation : 6 821 € soit 5,55 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Charmante maison ancienne de 1935 et ses dépendances. La maison principale de 113,97m² se compose au RDC d'une cuisine et son arrière cuisine, salon, sdb et une chambre. A l'étage, le palier dessert deux chambres, un bureau et un grenier. Double garage, jardin clos et atelier. Coût annuel d'énergie de 2650 à 3620€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1298

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



443 86 **G**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**GIEVRES**

**80 000 €**  
75 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 6,67 % charge acquéreur  
Pavillon de plain-pied, habitable de suite, comprenant entrée directe sur pièce principale, cheminée-insert, cuisine ouverte, petit dégagement, rçts, 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



210 35 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**HUISSÉAU SUR COSSON**

**241 480 €**  
230 000 € + honoraires de négociation : 11 480 € soit 4,99 % charge acquéreur  
Aux portes de Chambord, maison d'habitation sur 5 000 m². Rdc : entrée, cuisine, salle à manger, salon (cheminée), bureau, WC/L.M, cellier, atelier, buanderie. A l'étage : mezzanine, 3 chambres, bureau, salle d'eau/wc. Chauffage fioul + PAC. Garage double, bûcher. Coût annuel d'énergie de 2190 à 3050€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2158

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



205 5 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**HUISSÉAU SUR COSSON**

**365 800 €**  
350 000 € + honoraires de négociation : 15 800 € soit 4,51 % charge acquéreur  
Dans le bourg, maison de ville. Rdc : cuisine A/E (poêle), sàmanger (57 m²-pôele), grande salle (57 m²-cheminée), bureau, WC, buanderie. Au 1er, 3 chbres avec sdbain/WC, 2 chbres avec sdbain, WC. Grenier. Cave voûtée. Courette. Grange (50 m²), 1 pièce, fournil - grand jardin. Coût annuel d'énergie de 2630 à 3600€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2154

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

**reduc avenue .com**

**bons de réduction & codes promo**



155 kWh/m² an 32 kgCO2/m² an **D**

**HUISSEAU SUR COSSON 441 000 €**  
**420 000 €** + honoraires de négociation : 21 000 € soit 5 % charge acquéreur  
 À Vendre – Charmante Maison de Campagne à Vendre – Charmante Maison de Campagne à Huisseau-sur-Cosson (41) Située au cœur de la Sologne, à seulement quelques minutes de Blois et des célèbres châteaux de la Loire, cette maison de campagne pleine de charme vous séduira par son environnement paisible et verdoyant. - ... Coût annuel d'énergie de 3090 à 4220€. \* RÉF 41033-1727

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



**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, l'ens. 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



136 kWh/m² an 33 kgCO2/m² an **D**

**LA CHAUSSEE ST VICTOR 299 000 €**

**285 000 €** + honoraires de négociation : 14 000 € soit 4,91 % charge acquéreur  
 À côté de l'école, venez découvrir cette charmante maison familiale élevée sur plusieurs niveaux comprenant cinq chambres, un vaste salon-séjour avec insert, une cuisine, deux salles de bains, un atelier, buanderie, chaufferie et cave. Jardin clos avec un cour d'eau en fond. Coût annuel d'énergie de 3470 à 4740€ - année réf. 2023. \* RÉF 41002-1082205

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



218 kWh/m² an 45 kgCO2/m² an **D**

**LA VILLE AUX CLERCS 114 400 €**

**110 000 €** + honoraires de négociation : 4 400 € soit 4 % charge acquéreur  
 CENTRE BOURG maison 73m², r-de-ch plain-p : Entrée, salon, s. à m., cuis. avec porte de service sur jardin, s. d'eau +wc. Etage : Chamb., s. de b., wc. Dépendance 36m² usage garage/chaufferie. Cave voutée. Cour, jardin 1960m². RÉF 41050-1085775

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



204 kWh/m² an 6 kgCO2/m² an **D**

**LA VILLE AUX CLERCS 155 850 €**

**150 000 €** + honoraires de négociation : 5 850 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Centre-bourg pavillon 114m² p.pied : S. de séj ouv. sur véranda, et cuis ouverte A/E (48m²), arrière-cuis. et accès direct garage, 3 chamb., s. de b.+wc, 2d wc+ l.m. Véranda chauffée 20m² ouv. sur jardin. Combles perdu. Garage avec grenier. Cabanon jardin, cour et jardin 807m². RÉF 41050-1077861

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



318 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

**LAMOTTE BEUVRON 242 420 €**

**230 000 €** + honoraires de négociation : 12 420 € soit 5,40 % charge acquéreur  
 À vendre maison à Lamotte-Beuvron 41600, 122 m² sur terrain de 1000 m². Comprend 6 pièces, 3 chambres. Proche écoles, commerces, gare et services du centre-ville. Prix : 242420 €. Coût annuel d'énergie de 2090 à 2880€ - année réf. 2021. \* RÉF 044/2022

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



327 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

**LE GAULT PERCHE 166 240 €**

**160 000 €** + honoraires de négociation : 6 240 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Corps de ferme, maison 145m² r-de-ch p.pied : S. à m., couloir avec placards, cui., ouv sur jardin, salon ouv. sur cour, 3 chamb.dt 1 avec s. d'eau et wc priv., s. de b., wc. Etage : Grenier 180m² au sol. Dépendances : Atelier-garage 65m², cellier 20m², grange 110m² et préau usage garage. Cour, jardin 1906m². RÉF 41050-1085702

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



**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

ROUSSINEAU  
 EXPERTISE & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



326 kWh/m² an 82 kgCO2/m² an **F**

**LE POISLAY 99 400 €**

**95 000 €** + honoraires de négociation : 4 400 € soit 4,63 % charge acquéreur  
 Maison 61m² r-de-ch p-pied : S. de séj. traversante, cuis., s. de b.+wc. Etage : Grde chambre. Garage, chaufferie, dépendance à usage d'abri pour moutons. Cour, terrain, étang clos sur 1ha 18a 60ca. RÉF 41050-1082757

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



394 kWh/m² an 112 kgCO2/m² an **G**

**LES ESSARTS 149 616 €**

**144 000 €** + honoraires de négociation : 5 616 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Longère à comprenant: rdc: séjour, cuisine AE avec cheminée fo, salon, couloir, wc, sdb, chambre. 1er étage: mezzanine à usage de dortoir, cabinet de toilette, grenier, chambre avec accès sur l'extérieur. Garage avec chaufferie. Préau. Buanderie. Parc arboré. Coût annuel d'énergie de 7480 à 10170€ - année réf. 2022. \* RÉF 41059-931

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

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

61 bis av. de Châteaudun - 41000 BLOIS | [expertise@roussineau.com](mailto:expertise@roussineau.com)  
**02 54 51 92 18** | [www.roussineau.com](http://www.roussineau.com)



**MAZANGE**

**78 000 €** + honoraires de négociation : 4 000 € soit 5,13 % charge acquéreur  
 Jolie maison à rénover composée au rez- de chaussée d'une entrée, une cuisine, belle pièce de vie avec cheminée, soit une chambre ou un salon, une chaufferie et un wc; A l'étage : 3 chambres , salle de douche un garage attenant , beau terrain avec accès au Loir et bûcher. - Classe énergie : F - Classe climat : F - Coût annuel d'énergie de 4150 à 5670€ - année réf. 2022.\* RÉF 072/1806

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



**82 000 €**



206 6 **D**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MAZANGE**

**210 000 €** + honoraires de négociation : 8 190 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Maison 110m² r-de-ch plain-p : S de séj. 39m², cuis. A/E ouv. sur cour, arrière-cuis. et accès direct garage, chamb., s. d'eau. Etage : Grande chamb. avec accès terrasse/ piscine, 2 chamb. appoint, s. de bain, wc. Garage 45m² avec accès maison. Dépendances : Préau, débarras, cellier, cave dans le roc, ancienne écurie, garage. Piscine découvrable 8mx4m. Cour, jardin potager, bois sur 4440m². RÉF 41050-1080642

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



**218 190 €**



299 63 **E**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MER**

**108 500 €** + honoraires de négociation : 5 000 € soit 4,83 % charge acquéreur  
 MER (41500) : pavillon comprenant entrée, cuisine, dégagement, rpts, chaufferie, séjour, 1 chbre, wc. Etage : palier, 3 chbres, grenier, Cbt de toilette, S. d'eau. Garage indépendant, chauffage gaz de ville, l'ens. 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



269 58 **E**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MILLANCAY**

**96 440 €** + honoraires de négociation : 6 440 € soit 7,16 % charge acquéreur  
 Dans le bourg, au calme, maison d'habitation et dépendances sur terrain de 1 750 m². Maison : entrée, cuisine, séjour-salon, 2 chambres, salle d'eau, wc. Grenier. Cave. Chauffage central gaz. Dépendances (135 m²) : ancienne écurie, préau, 2 pièces. Cour et grand jardin. Coût annuel d'énergie de 2030 à 2800€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2143

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



198 47 **D**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONDOUBLEAU**

**125 000 €** + honoraires de négociation : 4 875 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Une maison à usage d'habitation comprenant : - Au rez-de-chaussée de plain-pied : Entrée formant couloir desservant salle de séjour traversante ouvrant sur le jardin, cuisine ouverte, trois chambres, salle de bains et wc.- Au sous-sol total enterré : Garage et débarras.Jardin clos et arboré. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . georisques. gov. fr Consultez nos tarifs : RÉF 41050-1084493

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



**129 875 €**



186 6 **D**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONT PRES CHAMBORD**

**334 720 €** + honoraires de négociation : 14 720 € soit 4,60 % charge acquéreur  
 Maison d'habitation sur 1 300 m² paysagé. Entrée sur séjour-salon (poêle à bois), cuisine A/E ouverte, 1 chbre avec dressing, 1 chbre, sdbain, WC. A l'étage : mezzanine, 2 grandes chbres, sd'eau/WC. Sous-sol : 2 garages, buanderie, cave, 3 pièces. Chauff. PAC. Cour et Jardin. Coût annuel d'énergie de 2120 à 2940€ - année réf. 2023.\* RÉF 001/2157

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



215 46 **D**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONTOIRE SUR LE LOIR**

**187 020 €** + honoraires de négociation : 7 020 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Maison d'habitation: rdc: entrée, séjour, salon, sdd, couloir, cuisine AE, arrière cuisine, wc, chaufferie, verrière et accès patio. 1er étage: palier, 3 chambres dont une avec SDD et une avec SDB.2ème étage: grenier. Dépendances. Garage. Patio, terrasse, terrain clos. Coût annuel d'énergie de 2490 à 3430€ - année réf. 2023.\* RÉF 41059-927

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



215 7 **D**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONTRICHARD VAL DE CHER**

**CENTRE BOURG** - Quartier prisé, maison d'artisans de 163m² se composé au RDC d'une entrée, salon avec chem, sam, cuisine, buanderie, wc, suite parentale avec sde. A l'étage, le palier dessert une chambre de 15.5m² et une37.5m², une sde et wc séparés. Sous sol total. Terrain de 1128m². Coût annuel d'énergie de 2440 à 3370€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1296

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



312 58 **E**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONTRICHARD VAL DE CHER**

**163 297 €** + honoraires de négociation : 8 297 € soit 5,35 % charge acquéreur  
**CENTRE BOURG** - Hyper-centre, cette maison de ville ancienne de 116m² se compose d'une salle à manger, salon, cuisine avec courette sans vis à vis. Au 1er étage, 2 grandes chambres, dressing et sde. Au 2ème étage, une chambre. Grenier aménageable. Cave voutée. Coût annuel d'énergie de 3110 à 4260€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1293

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



312 98 **F**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONTRICHARD VAL DE CHER**

**184 017 €** + 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



140 4 **C**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONTRICHARD VAL DE CHER**

**209 917 €** + honoraires de négociation : 9 917 € soit 4,96 % 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



248 43 **D**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONTRICHARD VAL DE CHER**

**272 617 €** + honoraires de négociation : 12 617 € soit 4,85 % charge acquéreur  
**CENTRE BOURG** - Maison bourgeoise de 178m² entièrement restaurée avec le charme de l'ancien. La maison se compose d'une entrée, cuisine A/E, salon-séjour de 38m². Au1er étage, sdb+douche, 2 chambres de 19m². Au 2ème : 2 chambres, sdb+ dressing. Sous sol total et dépendance. Cours à l'arrière. Coût annuel d'énergie de 2620 à 3620€ - année réf. 2021.\* RÉF 12101/1191

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



68.3 1.5 **B**  
kWh/m² an kgCO2/m² an

**MONTRIEUX EN SOLOGNE**

**252 960 €** + honoraires de négociation : 12 960 € soit 5,40 % charge acquéreur  
**CALME** - A Montrieux-en-Sologne, maison de 105 m² sur terrain de 1409 m². Comprend 4 pièces dont 3 chambres. Construite en 2019. Prix de vente : 252960 €. Idéal pour votre projet. RÉF 41036/3080

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



303 81 F

**MOREE**

140 000 € + honoraires de négociation : 5 600 € soit 4 % charge acquéreur

Maison située dans un hameau proche de toutes commodités comprenant : Au rez de chaussée : une entrée, un couloir desservant d'un coté la cuisine et de l'autre une pièce de vie, un wc et un local chaudière. Au 1er étage : 3 chambres, salle de douche, wc et greniers une étable, une écurie et un grange de 60 m<sup>2</sup>. Un terrain avec une partie de terre agricole cultivée - Classe énergie : F - Classe climat : F - Coût annuel d'énergie de 3670 à 5010€ - année réf. 2022.\* RÉF 072/1807

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



145 600 €



210 6 D

**NAVEIL**

166 240 €

160 000 € + honoraires de négociation : 6 240 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 70m<sup>2</sup> de plain-p : S. de séj. ouv. sur terrasse, cuis. A/E, 3 chamb., s. d'eau, wc. Terrasse. Garage, accolés. Cour, jardin clos 519m<sup>2</sup>. RÉF 41050-1084247

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



274 8 E

**NOYERS SUR CHER**

114 500 €

107 500 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 6,51 % charge acquéreur  
Noyers sur Cher - A 5 minutes de Saint Aignan sur Cher, proche de toutes commodités (gare, centre commercial, etc...), maison de 114 m<sup>2</sup> habitables, en bon état, comprenant : entrée, cellier, WC, cuisine aménagée/équipée, séjour/salle à manger ouvrant sur terrasse. A l'étage : ... Coût annuel d'énergie de 2100 à 2900€ - année réf. 2025.\* RÉF 41033-1721

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



221 65 E

**NOYERS SUR CHER**

126 677 €

120 000 € + honoraires de négociation : 6 677 € soit 5,56 % charge acquéreur  
Juste à côté de la gare, maison ancienne de 143m<sup>2</sup> 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



182 39 D

**NOYERS SUR CHER**

159 000 €

150 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 6 % charge acquéreur  
Noyers sur Cher, située dans un environnement calme, à 2 minutes de Saint Aignan sur Cher, proche de la gare et des commerces, agréable maison de plain-pied de 80 m<sup>2</sup> à rafraîchir, comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée/équipée, séjour/salle à manger, coulo... Coût annuel d'énergie de 1350 à 1890€ - année réf. 2025.\* RÉF 41033-1712

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



320 69 E

**PEZOU**

114 400 €

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

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



314 30 E

**ROMORANTIN LANTHENAY**

293 280 €

280 000 € + honoraires de négociation : 13 280 € soit 4,74 % charge acquéreur  
Maison bourgeoise type art déco, centre ville, parc arboré 1400 m<sup>2</sup>. Rdc : entrée, cuisine A/E, séjour-salon (insert), WC/LM, 1 chbre, dressing et sdbain/WC. Au 1er : 4 chbres, s'd'eau, 2 WC, 2 sdbain. Au 2ème : 3 chbres, salle de jeux climatisée. Garage. Coût annuel d'énergie de 7610 à 10360€ - année réf. 2021.\* RÉF 001/2153

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



176 5 C

**SELLES ST DENIS**

221 340 €

210 000 € + honoraires de négociation : 11 340 € soit 5,40 % charge acquéreur  
Maison à vendre à Selles-Saint-Denis, 41300. 125 m<sup>2</sup> habitables, 4 pièces, 3 chambres. Terrain de 2175 m<sup>2</sup>. Prix : 221340 €. Contactez-nous pour plus d'informations. Coût annuel d'énergie de 1570 à 2170€ - année réf. 2023.\* RÉF 044/2013

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



224 69 E

**SELLES SUR CHER**

152 877 €

145 000 € + honoraires de négociation : 7 877 € soit 5,43 % charge acquéreur  
Ce pavillon de plain-pied des années 2000 de 108m<sup>2</sup> se compose d'un salon séjour de 35m<sup>2</sup>, cuisine, 3 chambres, salle de bains+douche et wc séparés, garage et buanderie, sous sol et combles aménagés. Jardin clos et arboré de 1368m<sup>2</sup> avec puits et 2ème garage. Coût annuel d'énergie de 3020 à 4120€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1248

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



166 5 C

**SOINGS EN SOLOGNE**

322 450 €

310 000 € + honoraires de négociation : 12 450 € soit 4,02 % charge acquéreur  
BEL ENSEMBLE IMMOBILIER SUR 1,7 HA AVEC DEPENDANCES A 20 MNS DE BLOIS SUD, CADRE CHAMPETRE offrant entrée, cuisine a/e, un salon-séjour avec poêle à bois donnant sur véranda, arrière-cuisine, wc, suite parentale. A l'étage : palier, 3 chambres, sde, wc. Hangar. Chalet. Mare. Coût annuel d'énergie de 1520 à 2120€ - année réf. 2021.\* RÉF AN 8045

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



280 9 E

**SOUESMES**

538 175 €

515 000 € + honoraires de négociation : 23 175 € soit 4,50 % charge acquéreur  
À Souesmes, maison de 117 m<sup>2</sup> avec 5 pièces, dont 3 chambres. Terrain de 21.36 m<sup>2</sup>. Idéal pour un projet de vie. Prix de vente : 538175 €. Référence 41300. Coût annuel d'énergie de 2500 à 3430€ - année réf. 2023.\* RÉF 044/2017

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



164 5 C

**ST AIGNAN**

217 300 €

205 000 € + honoraires de négociation : 12 300 € soit 6 % charge acquéreur  
SAINT AIGNAN SUR CHER - Idéalement situé, proche de toutes commodités (centre commercial, pharmacie, école etc...), belle maison rénovée de 139 m<sup>2</sup> habitables, comprenant : entrée avec départ d'escalier, un salon, une salle à manger avec cheminée, une cuisine aménagée/équipée, ... Coût annuel d'énergie de 1740 à 2400€ - année réf. 2023.\* RÉF 41033-1708

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



323 63 E

**ST AIGNAN**

483 000 €

460 000 € + honoraires de négociation : 23 000 € soit 5 % charge acquéreur  
Exceptionnel hôtel particulier à vendre - Saint-Aignan-sur-Cher Découvrez ce magnifique hôtel particulier situé au coeur de Saint-Aignan-sur-Cher, un véritable bijou alliant charme historique et confort. Cette propriété d'exception vous séduira par ses volumes généreux, son a... Coût annuel d'énergie de 12270 à 16690€ - année réf. 2025.\* RÉF 41033-1733

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



350 11 F

**ST GEORGES SUR CHER**

121 437 €

115 000 € + honoraires de négociation : 6 437 € soit 5,60 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - EXCLUSIVITE. A 1.8 km du centre bourg, cette maison sur sous-sol de 1968 est à rénover. La maison se compose d'une entrée, d'un salon de 15m<sup>2</sup> avec possibilité d'ouvrir sur la cuisine de 11m<sup>2</sup> de deux chambres de 11.50m<sup>2</sup>, d'une salle d'eau, wc. Les combles ont été aménagés en... Coût annuel d'énergie de 2100 à 3000€ - année réf. 2025.\* RÉF 12101/1286

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



220 7 D

**ST GEORGES SUR CHER**

189 197 €

180 000 € + honoraires de négociation : 9 197 € soit 5,11 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Maison de 101m<sup>2</sup> 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 sdb+wc. Sous-sol total avec atelier, chaudière, pièce de 32 m<sup>2</sup>. Terrain de 2400m<sup>2</sup> 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



238 7 **D**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**ST GEORGES SUR CHER 241 267 €**  
230 000 € + honoraires de négociation :11 267 € soit 4,90 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - EXCLUSIVITE. A 750m du bourg, pavillon de 1994 de 140m² + sous sol total. Au RDC entrée, salon-séjour de 44m², cuisine de 12m², d'une chambre et salle de d'eau. A l'étage, 3 chambres de 10, 11 et 19m², une salle d'eau et wc.sous sol total. Parcelle de 2335m² arborée Coût annuel d'énergie de 2180 à 3010€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1284

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



328 86 **F**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**ST GEORGES SUR CHER 249 627 €**  
238 000 € + honoraires de négociation :11 627 € soit 4,89 % charge acquéreur  
Ancienne grange de 130m² rénoverée 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



249 8 **D**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**ST LEONARD EN BEAUCE 213 000 €**  
205 000 € + honoraires de négociation :8 000 € soit 3,90 % charge acquéreur  
ST LEONARD EN BEAUCE (41370), pavillon 190 m² Hab, hall d'entrée, cuisine meublée, séjour-salon 44 m², dégagement, 2 chbres, wc, sdb. Etage : palier, 2 chbres, rgts, Cbt de toilette, grenier 40 m². S/sol total, puits canadien, hangar 200 m², l'ens. sur env. 3700 m². Coût annuel d'énergie de 3580 à 4890€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1169

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



120 18 **C**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**ST OUEN 342 870 €**  
330 000 € + honoraires de négociation :12 870 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 188m² rénoverée 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., chaufferie. Cour jardin clos 1154m². RÉF 41050-1056154

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



272 8 **E**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**ST RIMAY 175 591 €**  
169 000 € + honoraires de négociation :6 591 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison d'habitation: rdc: wc, dressing, cuisine ouverte sur salon séjour avec cheminée insert donnant sur terrasse, couloir avec placard. Trois chambres dont une avec SDB. SDD. Grenier aménageable. Grange, local sous la terrasse. terrasse, terrain et accès bord de Loir. Coût annuel d'énergie de 2010 à 2780€ - année réf. 2022.\* RÉF 41059-918

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



187 37 **D**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**ST ROMAIN SUR CHER 127 200 €**  
120 000 € + honoraires de négociation :7 200 € soit 6 % charge acquéreur  
Saint Romain sur Cher, à 10 minutes du Zoo parc de Beauval, dans un environnement très calme, à proximité de toutes commodités, maison de 74 m², en très bon état, comprenant : Au rez-de-chaussée : Entrée et dégagement (placard), cuisine aménagée/équipée, séjour/salle à manger... Coût annuel d'énergie de 1350 à 1870€ - année réf. 2025.\* RÉF 41033-1724

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



94 860 €

**ST VIATRE 94 860 €**  
90 000 € + honoraires de négociation :4 860 € soit 5,40 % charge acquéreur  
Maison à vendre à Saint-Viâtre, 41210. 70 m² habitables, 3 pièces dont 2 chambres, grenier. Terrain de 3880 m². Proche écoles et commerces. Prix : 94 860 €. RÉF 044/2026

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



404 13 **F**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**SUEVRES 100 000 €**  
95 000 € + honoraires de négociation :5 000 € soit 5,26 % charge acquéreur  
Plein centre, maison ancienne à rénover comprenant porche d'entrée, cuisine, séjour, dégagement, S. d'eau, wc. Etage : palier, 2 chbres, autre pièce, S. d'eau, wc. 2ème étage : grenier. Grange, laboratoire, chambre froide, préau, autres remises, l'ens. sur env. 250 m². Coût annuel d'énergie de 2140 à 2940€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1291

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



388 32 **F**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**VENDOME 109 400 €**  
105 000 € + honoraires de négociation :4 400 € soit 4,19 % charge acquéreur  
Maison, r-de-ch surélevé : Entrée, s. de séj. 16m², cuis., 2 chamb., s. d'eau, wc. Ss-sol total : Lingerie, chauff., atelier avec porte serv. jardin, cave, garage. Cour, jardin 580m². RÉF 41050-1077573

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



284 68 **E**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**VENDOME 119 485 €**  
115 000 € + honoraires de négociation :4 485 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Proche écoles, com., services, pavillon 65m², r-de-ch surélevé : S. de séj 26m² ouv sur grd balcon-terrasse, cuis. A/E, 2 chamb., s. d'eau, wc. SS-sol total : Débarras, atelier, lingerie/chauff., cave et garage. Cour, jardin 548m². RÉF 41050-1061562

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



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



353 65 **F**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**VENDOME 129 875 €**  
125 000 € + honoraires de négociation :4 875 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 70m² r-de-ch surélevé : s. de séj., cuis A/E, 2 chamb., s. d'eau, wc. Etage : Palier, chamb. avec pt d'eau, grenier. Cave sous partie. Garage avec grenier, atelier. Cour, jardin 440m². RÉF 41050-1084683

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



277 86 **F**  
kWh/m² an | kgCO2/m² an

**VENDOME 176 630 €**  
170 000 € + honoraires de négociation :6 630 € soit 3,90 % charge acquéreur  
Maison 160m² r-de-ch surélevé : Véranda et entrée, s. de séj. 39m², cuis. A/E, 2 chamb., s. de bain, et wc. Etage : Palier, 3 chamb., s. d'eau (à terminer), et 3 greniers aménagés. S-sol 114m² : Garage 2 voit., débarras, lingerie/chauf., cave. Cour, terrain boisé en partie en coteau 1750m². RÉF 41050-1057642

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



176 630 €



185 000 €

**VENDOME 185 000 €**  
185 000 € + honoraires de négociation :7 400 € soit 4 % charge acquéreur  
Maison idéalement située proche de la gare TGV et tout commerces, elle comprend : au rez de chaussée entièrement rénové en 2023 une cuisine aménagée et équipée ouverte sur une belle pièce de vie lumineuse, une chambre, salle de douche et wc. A l'étage : un palier, 3 chambres, un wc et une partie en grenier aménageable. A sous-sol: un garage, un atelier, une buanderie et une cave. il y également un monte escalier pour accéder au rez-de chaussée. Un carport, 2 bûchers et un puits. Un jardin et un terrain clos et arboré de 580 m². - Classe énergie : D - Classe climat : D - Coût annuel d'énergie de 1430 à 1990€ - année réf. 2021.\* RÉF 072/1782

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



192 400 €

**VENDOME 192 400 €**  
185 000 € + honoraires de négociation :7 400 € soit 4 % charge acquéreur  
Maison idéalement située proche de la gare TGV et tout commerces, elle comprend : au rez de chaussée entièrement rénové en 2023 une cuisine aménagée et équipée ouverte sur une belle pièce de vie lumineuse, une chambre, salle de douche et wc. A l'étage : un palier, 3 chambres, un wc et une partie en grenier aménageable. A sous-sol: un garage, un atelier, une buanderie et une cave. il y également un monte escalier pour accéder au rez-de chaussée. Un carport, 2 bûchers et un puits. Un jardin et un terrain clos et arboré de 580 m². - Classe énergie : D - Classe climat : D - Coût annuel d'énergie de 1430 à 1990€ - année réf. 2021.\* RÉF 072/1782

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



141 kWh/m² an 28 kgCO2/m² an C

**VENDOME 202 605 €**  
**195 000 €** + honoraires de négociation : 7 605 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Proche commerces, écoles, et gare TGV  
 maison 131m², r-de-ch plain-p : S de séj, 29m² ouv. sur terrasse, cuis. A/E avec direct garage, 2 chamb. dt 1 ouv. sur terrasse, s. de b., wc. Etage : 2 chamb., s. d'eau +wc. Garage accolé+grenier. Cour, jardin 590m².  
 RÉF 41050-1081410

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



209 kWh/m² an 45 kgCO2/m² an D

**VENDOME 207 800 €**  
**200 000 €** + honoraires de négociation : 7 800 € 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 LECOMPTÉ et ROCHEREAU  
**02 54 77 49 29**  
 negociation.41050@notaires.fr



136 kWh/m² an 40 kgCO2/m² an D

**VILLIERS SUR LOIR 374 040 €**  
**360 000 €** + honoraires de négociation : 14 040 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Longère restaurée 150m², r-de-ch plain-p : Salon, s. de séj et cuis ouv. 86m², arrière-cuis, chamb. parentale (s. de b. priv+ accès priv. étage avec bureau et grenier. Etage : Palier, 2 chamb., s. d'eau+wc. Appentis., Cour, jardin clos, arboré 1221m². RÉF 41050-1085345

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



TERRAINS À BÂTIR

**HUISSÉAU SUR COSSON 57 120 €**  
**54 000 €** + honoraires de négociation : 3 120 € soit 5,78 % charge acquéreur

Très beau terrain à bâtir d'une surface de 613m², desservi en eau, électricité (fourreaux passés). Prévoir assainissement individuel. - Prix Hon. Négo Inclus : 57 120 € dont 5,78% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 54 000 € - Réf : 022/1161 RÉF 022/1161

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



DIVERS

**VEILLEINS 79 050 €**  
**75 000 €** + honoraires de négociation : 4 050 € soit 5,40 % charge acquéreur  
 CAMPAGNE - À Veilleins (41230), terrain de loisirs de 2,56 ha disponible à la vente. Idéal pour projets en pleine nature. Prix : 79 050 €. Contactez-nous pour plus d'informations. RÉF 41036/3088

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

Loiret

Retrouvez les annonces dans en Ile-et-Vilaine sur immonot



APPARTEMENTS

223 kWh/m² an 6 kgCO2/m² an D

**OLIVET 121 000 €**  
**115 000 €** + honoraires de négociation : 6 000 € soit 5,22 % charge acquéreur  
 AVENUE DU LOIRET - OLIVET (45160), Av. du Loiret, Appartement de type F2 de près de 50 m² Hab. comp. entrée, cuisine A/E, séjour, 1 chbre, wc, sdb, rgtts. Garage privatif, ravalement et isolation du bâtiments réalisés ! Copropriété de 273 lots, 1320€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 890 à 1260€ - année réf. 2021.\* RÉF 41022/1351

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



266 kWh/m² an 56 kgCO2/m² an E

**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



MAISONS

525 kWh/m² an 15 kgCO2/m² an G

**BEAUGENCY 188 100 €**  
**179 000 €** + honoraires de négociation : 9 100 € soit 5,08 % charge acquéreur  
 BEAUGENCY Maison de ville en BE compr : entrée, cuis amén, WC, s d'eau, s à manger et ch (ou salon) parquetées. A l'étage (parqueté) : palier, s de bains av WC, 2 ch, bureau. Au ss-sol : chauffene, cave, 2 pièces dt 1 av évier. Garage séparé donnant sur la rue (porte coulissante auto), avec atelier ss tte la surface. Cour cimentée et jardin clos, av vue sur ts les monuments de Beaugency. Au calme d'une rue peu passante. L'ens sur 593m². Un bien rare. Classe énergie : G - Classe climat : C - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3970 à 5430 € (base 2023) - Prix Hon. Négo Inclus : 188 100 € dont 5,08% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 179 000 € - Réf : 091/1492 Les informations sur les éventuels risques auxquels le bien est exposé sont disponibles sur le site Coût annuel d'énergie de 3970 à 5430€ - année réf. 2023.\* RÉF 091/1492

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



229 kWh/m² an 7 kgCO2/m² an D

**BEAUGENCY 273 000 €**  
**260 000 €** + honoraires de négociation : 13 000 € soit 5 % charge acquéreur  
 BEAUGENCY Pavillon de plain-pied de 2005, compr : sejour av poêle à bois, cuis ouv, 4 ch, garage (porte auto) av grenier (éclairé), WC, s d'eau, s de b. Terrasse, bûcher, portail coulissant auto en alu. Dépendance à l'arrière av petite terrasse, chalet de jardin, jardin paysager clos de murs. Le tout sur 800 m². Idéal pour 1 famille av enfants, ou seniors voulant vivre de plain pied. A voir vite, type de bien très recherché. Classe énergie : D - Classe climat : B - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1730 à 2410 € (base 2021, 2022 et 2023) - Prix Hon. Négo Inclus : 273 000 € dont 5,00% Hon. Négo TTC charge acq. Prix Hors Hon. Négo : 260 000 € - Réf : 091/1507 Les informations sur les éventuels risques auxquels le bien est exposé sont disponibles sur le site Coût annuel d'énergie de 1730 à 2410€ - année réf. 2023.\* RÉF 091/1507

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



249 kWh/m² an 7 kgCO2/m² an D

**GONDREVILLE 228 720 €** (honoraires charge vendeur)  
 Fermette de 115 m², sans travaux, offre de beaux espaces de vie et un cadre verdoyant sur un terrain de 2 071 m². Dépendances et extérieurs : Hangar d'environ 100 m², garage. Coût annuel d'énergie de 1720 à 2400€.\* RÉF 45051-410

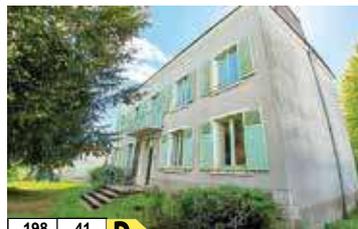
SARL EMMANUEL COLLET NOTAIRE  
**06 58 59 11 72**  
 immobilier.45051@notaires.fr



127 kWh/m² an 36 kgCO2/m² an D

**MORMANT SUR VERNISSON 315 000 €**  
**301 000 €** + honoraires de négociation : 14 000 € soit 4,65 % charge acquéreur  
 MORMANT SUR VERNISSON, à 5 minutes en voiture de la Zone commerciale d'Amilly Antibes, venez découvrir cette longue de 210 m², sur un terrain de 6.483 m². Grange comprenant un atelier (48 m²) et double-garage (40 m²). Coût annuel d'énergie de 3310 à 4540€ - année réf. 2023.\* RÉF 45051-453

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



198 kWh/m² an 41 kgCO2/m² an D

**ST JEAN LE BLANC 440 000 €**  
**421 400 €** + honoraires de négociation : 18 600 € soit 4,41 % charge acquéreur  
 ROUTE DE SAINT CYR EN VAL - SAINT JEAN LE BLANC, Route de Saint Cyr, maison de maître d'environ 155 m² avec cave et dépendance. Rdc : Entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée, salle à manger, salle de bain, WC Etage : Palier, 2 chambres avec chacune une petite chambre attenante, un dressing avec balcon. Grenier d'environ 85 m² aménageable Grand terrain clos et arboré de 4072 m². Coût annuel d'énergie de 2720 à 3730€ - année réf. 2023.\* RÉF 12295/229

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





316 63 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ORLEANS 524 000 €**  
500 000 € + honoraires de négociation : 24 000 € soit 4,80 % charge acquéreur  
Orléans centre, maison avec local pro indép.  
Salon/séjour lumineux cheminée, cuisine sep.,  
4 ch, SdB, SDE+WC, grenier aménageable.  
Chauffage gaz, fenêtres récentes, ravalement ok.  
Cour sécurisée portail auto, garage, cave. proche  
tram/gare/commerces. Coût annuel d'énergie de  
4780 à 6520€ - année réf. 2023.\* RÉF 45009-G35

Me S. SANCHEZ-EBERHARDT  
**02 38 53 35 32**  
gilles.eberhardt@sanchez-eberhardt.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 M<sup>2</sup> - façade de  
24,64 m - SHON constructible maxi : 300 m<sup>2</sup>  
RÉF 12295/204

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



**ORLEANS 162 200 €**

155 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 4,65 % charge acquéreur  
BINOCHÉ - ORLEANS SUD, terrain à bâtir de  
771 m<sup>2</sup> à viabiliser, emprise au sol autorisée  
154 m<sup>2</sup> RÉF 12295/205

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



**SARAN 121 640 €**

116 000 € + honoraires de négociation : 5 640 € soit 4,86 % charge acquéreur  
RUE DES BORDES - SARAN, Rue des  
Bordes, terrain à bâtir de 659 m<sup>2</sup> RÉF 12295/222

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

**Indre et Loire**  
Retrouvez les annonces dans en Ile-et-Vilaine 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  
65,73m<sup>2</sup> 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



141 26 **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 55,66m<sup>2</sup>  
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. Coût annuel d'énergie de  
865 à 1171€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1276

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



269 59 **E**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LA RICHE 147 600 €**  
140 000 € + honoraires de négociation : 7 600 € soit 5,43 % charge acquéreur  
LA RICHE, Appartement à rénover - Visite  
virtuelle sur demande ! Vous rêvez d'un  
appartement fonctionnel et bien situé, à proximité  
immédiate des commodités ? Ce T4 au  
4ème étage avec ascenseur à La Riche réunit  
confort, lum... Copropriété de 99 lots, 2752€ de  
charges annuelles. Coût annuel d'énergie de  
1710 à 2360€ - année réf. 2023.\* RÉF 096/938

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



149 8 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**TOURS 136 500 €**  
130 000 € + honoraires de négociation : 6 500 € soit 5 % charge acquéreur  
A deux pas du Cher, joli T3 de 68m<sup>2</sup> vue sur  
le parc (et 13m<sup>2</sup> hors carrez) au 3ème étage,  
accessible via un ascenseur. salon avec balcon  
et vue sur parc, deux CH, cave et stationnement  
en sous-sol. Fenêtres neuves. DPE : C  
Copropriété de 492 lots, 2681€ de charges  
annuelles. Coût annuel d'énergie de 830 à 1180€  
- année réf. 2025.\* RÉF 37007-2741

SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS  
**06 85 84 72 32 ou 06 07 61 87 92**  
negociation.37007@notaires.fr



201 39 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**TOURS 159 600 €**  
152 000 € + honoraires de négociation : 7 600 € soit 5 % charge acquéreur  
Place Velpeau, au sein d'un petit immeuble de  
trois niveaux: T3 de 51m<sup>2</sup> au deuxième étage.  
Entrée, salon, cuisine séparée, deux chambres  
(9,9 et 12,5m<sup>2</sup>), salle de douche. Fenêtres neuves  
(2024, 28mm en bois), isolation verticale (2025,  
coté rue, 120 mm en laine de verre). Coût annuel  
d'énergie de 1057 à 1431€.\* RÉF 37007-2740

SAS NLC - NOTAIRES LOIRE CONSEILS  
**06 85 84 72 32 ou 06 07 61 87 92**  
negociation.37007@notaires.fr



106 21 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BALLAN MIRE 555 000 €**  
534 766 € + honoraires de négociation : 20 234 € soit 3,78 % charge acquéreur  
A 15 min à pied du centre de Ballan-Miré, charmante  
maison des années 2000 édifée sur  
parcelle d'environ 1200m<sup>2</sup>. Pièce de vie lumineuse,  
cuisine indépendante AVE, 5 chambres  
dont une en rdc avec salle d'eau privative, wc.  
Jardin entièrement clos avec cabanon -  
Double garage Coût annuel d'énergie de 1500  
à 2080€ - année réf. 2021.\* RÉF 096/885

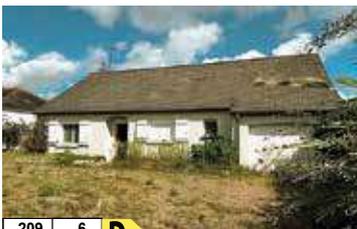
SAS CONFNOT - **02 47 78 46 06**  
negociation@37096.notaires.fr



362 11 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BLERE 343 800 €**  
329 000 € + honoraires de négociation : 14 800 € soit 4,50 % charge acquéreur  
A VENDRE A BLERE (campagne) : Beaucoup  
de charme pour cette LONGÈRE avec  
dépendance attenante et piscine sur plus de  
1 Ha de terrain clos et arboré, comprenant :  
Séjour-cuisine, 2 grandes chambres, 1 petite  
chambre, bureau, salle d'eau-w-c. Grenier  
aménageable... Coût annuel d'énergie de 2932  
à 3966€ - année réf. 2023.\* RÉF 11893/487

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



209 6 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CINAIS 159 900 €** (honoraires charge vendeur)  
Cinais : Maison de 1997, 85 m<sup>2</sup> sur 2 581 m<sup>2</sup>.  
Séjour, cuisine, 3 chambres, véranda. Double  
garage. Calme. Travaux de rafraîchissement à  
prévoir, toiture et construction saines. Portail  
électrique. Assainissement à refaire. Coût  
annuel d'énergie de 1230 à 1740€ - année réf.  
2024.\* RÉF 37049-76

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



343 90 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CORMERY 132 200 €**  
125 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 5,76 % charge acquéreur  
CORMERY Maison offrant 64 m<sup>2</sup> de plain-  
pied : cuisine, salle de séjour, deux chambres,  
véranda, salle d'eau avec WC. Grenier et cave.  
En dépendances : chaufferie, garage, atelier,  
abris de jardin et appentis. Courette devant  
et jardin derrière. Réf : 034/034/2024000613  
Coût annuel d'énergie de 1700 à 2350€ -  
année réf. 2021.\* RÉF 034/2024000613

SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE  
**02 47 43 40 96 ou 06 73 26 97 99**  
negociation.cormery@ant.notaires.fr



480 16 **G**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DESCARTES 44 625 €**  
42 500 € + honoraires de négociation : 2 125 € soit 5 % charge acquéreur  
DESCARTES - Centre ville, adorable maison de plain-pied à rénover comprenant une cuisine,  
une salle d'eau avec WC, un salon/séjour, une chambre. Grenier aménageable. Cave voutée  
en pierre. Jolie cour et jardin arboré à l'arrière avec puits situé en bordure de Creuse. Occasion  
Rare... Une très belle affaire à saisir !! Retrouvez toutes nos annonces et barèmes : . Honoraires  
de négociation à la charge de l'acquéreur. Hors frais d'actes Coût annuel d'énergie de 1730 à  
2390€ - année réf. 2022.\* RÉF 082/324

SELARL G. ROY  
**06 45 83 85 88**  
servicenegociation.37082@notaires.fr





472 kWh/m² an 14 kgCO2/m² an **G**

**DESCARTES 113 336 €**  
**107 000 €** + honoraires de négociation : 6 336 € soit 5,92 % 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.comery@ant.notaires.fr



305 kWh/m² an 67 kgCO2/m² an **E**

**DESCARTES 325 500 €**  
**310 000 €** + honoraires de négociation : 15 500 € soit 5 % charge acquéreur  
 URGENT A SAISIR !!!! - DESCARTES, gare à 10 minutes, Autoroute A10 à 15 minutes - Centre ville, proximité toutes commodités à pied, écoles, collège, marché, ... Authentique et spacieuse MAISON DE MAITRE ayant conservé tout son charme et son caractère (parquets, cheminées de marbre, rosaces et corniches, ...) : salon/séjour, cuisine, 5 chambres, bureau, dressing, salle de bains/WC avec douche et baignoire, salle d'eau. Grenier chauffé 120 m² env. à finir d'aménager. Cave. Garage. Cour close de murs et terrain attenant clos et arboré avec verger sur 1298 m² env. La maison familiale idéale !!! Retrouvez toutes nos annonces et barèmes : . Honoraires de négociation à la charge de l'acquéreur. Hors frais d'actes Coût annuel d'énergie de 4520 à 6160€ - année réf. 2021.\* RÉF 082/327

SELARL G. ROY - **06 45 83 85 88**  
 servicenegociation.37082@notaires.fr



196 kWh/m² an 29 kgCO2/m² an **D**

**ESVRES 263 200 €**  
**250 000 €** + honoraires de négociation : 13 200 € soit 5,28 % charge acquéreur  
 ESVRES SUR INDRE Plain-pied env100 m² habitable sur une parcelle de 600 m² offrant entrée, cuisine AE, Cellier, séjour 28 m², dégagement avec placards, 4 CH dont une avec un placard, SDE et WC indépendant. Garage avec grenier. Véranda et abri de jardin. Réf : 034/2025001558 Coût annuel d'énergie de 1530 à 2120€ - année réf. 2023.\* RÉF 034/2025001558

SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE  
**02 47 43 40 96 ou 06 73 26 97 99**  
 negociation.comery@ant.notaires.fr



135 kWh/m² an 21 kgCO2/m² an **C**

**FONDETTES 540 000 €**  
**521 500 €** + honoraires de négociation : 18 500 € soit 3,55 % charge acquéreur  
 Fondettes, maison familiale de 160 m² env. sur terrain clos de 851 m² piscinable. Séjour lumineux avec cheminée, cuisine indép., 5 chambres, 2 sdb, grenier aménageable. Sous-sol complet avec bureau et garage. Calme, sans vis-à-vis, proche écoles et commodités. Rare sur le sec... Coût annuel d'énergie de 1782 à 2412€ - année réf. 2023.\* RÉF 37037/386

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



424 kWh/m² an 121 kgCO2/m² an **G**

**GENILLE 167 200 €**  
**160 000 €** + honoraires de négociation : 7 200 € 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-guignaeu@37089.notaires.fr



316 kWh/m² an 34 kgCO2/m² an **E**

**HOMMES 108 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 Exclusif ! Maison de bourg au coeur de Hommes : salon-cuisine, bureau, chambre, sdb, WC. Dépendances avec atelier et garage. Idéal premier achat, investissement locatif ou pied-à-terre. RÉF 37049-72

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



310 kWh/m² an 96 kgCO2/m² an **F**

**HUISMES 139 200 €** (honoraires charge vendeur)  
 Huismes - Le Grand Ballet : Maison avec entrée, cuisine aménagée, séjour, sdb, WC, bureau et 2 chambres. Garage, abri, jardin. Dépendances dont un bâtiment à aménager en logement locatif. Opportunité à saisir ! Coût annuel d'énergie de 3750 à 5110€ - année réf. 2024.\* RÉF 37049-74

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

**AEB**

LOCATION-VENTE

Le bon outil au bon moment

**LOCATION  
 VENTE**

**MATÉRIEL BTP  
 PRO ET PARTICULIERS**

**0 820 200 232** Service 0,09 C / min  
 \* prix appel

aeb-branger.fr

**-15%**

**SUR UNE 1ÈRE  
 LOCATION**

SUR PRÉSENTATION  
 DE CE COUPON\*

**POUR TOUS VOS TRAVAUX  
 PENSEZ AEB !**

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



**CONTACTEZ-NOUS PAR MAIL À CONTACT@AEB-BRANGER.FR OU  
 RETROUVEZ AEB DANS 18 AGENCES EN RÉGION CENTRE !**

MONTHOU-SUR-CHER • AUXY • BLOIS • BOURGES • CHARTRES • CHÂTEAUX-ROUX • GIEN • ORLÉANS  
 POITIERS • FLEURY-MÉROGIS • ROMORANTIN • STAMAND • TOURS • VENDÔME • VIERZON

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



213 6 D

**L'ILE BOUCHARD 129 320 €**  
**122 000 €** + honoraires de négociation : 7 320 € soit 6 % charge acquéreur.  
 Une maison d'habitation actuellement louée composée d'une entrée dans pièce de vie avec espace cuisine, salle d'eau avec wc, véranda. A l'étage palier deux chambres et un bureau, wc.. Grenier aménageable Cellier, buanderie et cave. Jardin. Coût annuel d'énergie de 1340 à 1850€ - année réf. 2023.\* RÉF 37060-2280

SCP MAUDUIT et FONTAINE-RIBREAU  
**02 47 58 50 09**  
 caroline.aufreere-bally@37060.notaires.fr



225 68 E

**LES HERMITES 311 700 €**  
**300 000 €** + honoraires de négociation : 11 700 € soit 3,90 % charge acquéreur  
 Maison comprenant: rdc: entrée, bureau, salon, SAM, wc, cuisine AE, sdd. Arrière cuisine. Buanderie. Double garage. 1er étage: palier, trois chambres, suite parentale, chambre, sdd avec wc, wc, sdb. 2ème étage: grenier. Dépendances. Puits, terrain clos, terrasse. Coût annuel d'énergie de 5010 à 6820€ - année réf. 2022.\* RÉF 41059-936

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



314 46 E

**LIMERY 147 637 €**  
**140 000 €** + honoraires de négociation : 7 637 € soit 5,46 % charge acquéreur  
 CENTRE BOURG - A pieds du bourg, maison ancienne de 95m<sup>2</sup> composée au RDC d'une entrée, salon avec poêle, cuisine a/e, une salle d'eau, cellier. A l'étage, 2 chambres dont une suite p. avec salle d'eau, bureau. Combles aménagés en chambre. Cour sud et sans vis à vis, 2 caves. Coût annuel d'énergie de 2179 à 2947€ - année réf. 2023.\* RÉF 12101/1291

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



189 6 D

**LOCHES 188 100 €**  
**180 000 €** + honoraires de négociation : 8 100 € soit 4,50 % charge acquéreur  
 Pavillon jumelé à vendre à Loches dans l'Indre-et-Loire (37), comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée sur séjour ouvert sur cuisine aménagée, deux chambres, salle de bains, wc. A l'étage : palier, une chambre, salle d'eau, wc. Garage accolé. Jardin. Coût annuel d'énergie de 1190 à 1640€ - année réf. 2021.\* RÉF 37089/2025/8

SARL CELINE GROULT-GUIGNAudeau  
 NOTAIRE - **02 47 59 50 05**  
 celine.groult-guignadeau@37089.notaires.fr



270 8 E

**LUYNES 196 840 €**  
**190 000 €** + honoraires de négociation : 6 840 € soit 3,60 % charge acquéreur  
 LUYNES - Ensemble troglodytes : 1 pièce à vivre avec cheminée (insert), une cuisine, 3 chambres, wc, SDB. Une grande cave attenante. Terrasse exposée plein sud. Coût annuel d'énergie de 1910 à 2640€ - année réf. 2021.\* RÉF 999/3704

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



105 16 C

**LUYNES 393 400 €**  
**380 000 €** + honoraires de négociation : 13 400 € soit 3,53 % charge acquéreur  
 LUYNES - Maison de 1994 à proximité des écoles, du collège, des commerces ; RDC : 1 pièce à vivre avec un poêle norvégien, une suite parentale, cuisine équipée, cellier et un grand pièce, = Au 1er étage : un palier, 3 chs, Salle d'eau avec wc, une mezzanine. Terrasse, préau, cave. Coût annuel d'énergie de 1240 à 1740€ - année réf. 2021.\* RÉF 999/3656

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



370 99 F

**LUZILLE 197 200 €**  
**190 000 €** + honoraires de négociation : 7 200 € soit 3,79 % charge acquéreur  
 LUZILLE, Maison d'habitation - entrée, salle de bains, WC, cuisine aménagée ; salle à manger, deux chambres. Grenier sur l'ensemble. Annexe: sous la maison, deux caves. Chambre indépendante. Garage. Hangar sur l'arrière. L'ensemble sur 4622 m<sup>2</sup> de terrain. Coût annuel d'énergie de 3650 à 4938€.\* RÉF 022/1164

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



166 5 C

**NOUZZILLY 413 364 €**  
**399 000 €** + honoraires de négociation : 14 364 € soit 3,60 % charge acquéreur  
 Au RDC une entrée, séjour avec cuisine ouverte A/E de 60 m<sup>2</sup>, 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

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



166 5 C

**PARCAY SUR VIENNE 283 500 €**  
**270 000 €** + honoraires de négociation : 13 500 € soit 5 % charge acquéreur  
 Maison à vendre située à Parçay-sur-Vienne d'une surface de 222 m<sup>2</sup> offrant séjour d'une superficie de 41,8 m<sup>2</sup>, vaste cuisine aménagée et équipée donnant sur un espace salle à manger 3 chambres, 1 SDB, 1 salle d'eau et 3 WC. Dépendances et Jardin. RÉF 37060-2277

SCP MAUDUIT et FONTAINE-RIBREAU  
**02 47 58 50 09**  
 caroline.aufreere-bally@37060.notaires.fr



204 6 D

**RIVARENNES 232 800 €** (honoraires charge vendeur)  
 À vendre à Rivarennnes (37190) : maison 153 m<sup>2</sup>, 4 ch., 2 séjours, garage, terrain 809 m<sup>2</sup>, calme, poêle à bois, terrasse sans vis-à-vis. Coût annuel d'énergie de 1200 à 1400€ - année réf. 2024.\* RÉF 37049-79

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



168 35 D

**ST AVERTIN 519 000 €**  
**501 000 €** + honoraires de négociation : 18 000 € soit 3,59 % charge acquéreur  
 Maison familiale de 180 m<sup>2</sup> à Saint-Avertin, sur terrain arboré de 1300 m<sup>2</sup> avec piscine. Grands volumes lumineux, 5 chambres, 3 sdb, studio indépendant, garage et cave. Proche gares, écoles et axes routiers. Calme et commodités réunis, un bien rare à découvrir vite. Coût annuel d'énergie de 2680 à 3690€ - année réf. 2023.\* RÉF 37037/387

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



222 7 D

**TAUXIGNY 221 280 €**  
**210 000 €** + honoraires de négociation : 11 280 € soit 5,37 % charge acquéreur  
 TAUXIGNY SAINT BAULD, plain-pied offrant salon/séjour donnant sur une cuisine ouverte, véranda chauffée, dégagement, trois CH, SDE et WC. Combles aménagés (trémie, 3 chassis de toit et conduit de cheminée en attente) et Garage carrelé. Jardin clos. Réf : 086/2025000397 Coût annuel d'énergie de 1650 à 2280€ - année réf. 2023.\* RÉF 086/2025000397

SAS ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE  
**02 47 43 40 96 ou 06 73 26 97 99**  
 negociation.cormery@ant.notaires.fr

**AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR**  
**TRANSPORT**  
**TERRASSEMENT**  
**ASSAINISSEMENT**  
**LOCATION DE MINI-PELLE**  
**DEPUIS 2003 À VOTRE SERVICE**  
 Contactez-nous ➔

**AVTP**  
 Le Carroi Jodel  
**37240 LE LOUROY**  
**02 47 92 21 19**  
 secretariat@avtp37.fr  
**www.avtp37.fr**



128 7 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**THIZAY 191 200 €**  
180 000 € + honoraires de négociation :11 200 € soit 6,22 % charge acquéreur  
Exclusif, proche Cinais : Maison 112 m² + 47 m² possibles. 4 chambres, salon-séjour avec cheminée, cuisine ouverte, 2 sdb, garage, cave. Rafraîchissement intérieur à prévoir. Toiture et structure en très bon état. Fibre et assainissement récent. Coût annuel d'énergie de 1275 à 1943€ - année réf. 2024.\* Réf 37049-75  
SCP ACTES & CONSEILS, NOTAIRE DIGITAL - **02 47 93 04 41**  
negociation.37049@notaires.fr



153 31 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**TOURS 356 217 €**  
340 000 € + honoraires de négociation :16 217 € soit 4,77 % charge acquéreur  
Cette maison toit plat de 2015, de 93m² se compose au RDC : entrée, salon-séjour de 34m², cuisine a/e, terrasse, une chambre, sde. A l'étage, terrasse de 34m² et 2 belles chambres, sdb. Un garage complète cet ensemble. Parcelle de 126m². Coût annuel d'énergie de 1054 à 1426€ - année réf. 2021.\* Réf 12101/1253  
SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés  
**02 54 75 75 00**  
tiercelin.brunei@notaires.fr



137 22 **C**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**VEIGNE 574 000 €** (honoraires charge vendeur)  
VEIGNE LIMITE MONTBAZON . Pavillon traditionnel de 240m² habitables en construction brique sur vide sanitaire, charpente et toiture réalisé par un compagnon. Sous sol partiel offrant un cellier et cave avec point d'eau. terrasse de 150m² sur jardin de 1152m². Coût annuel d'énergie de 1509 à 1866€ - année réf. 2021.\* Réf 37072-1086776  
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 860 417 €**  
825 000 € + honoraires de négociation :35 417 € soit 4,29 % charge acquéreur  
CENTRE BOURG - Quartier recherché, cette maison d'architecte de 340m² et ses 7 chambres est idéale pour une famille. La maison de 2002 dispose de nombreuses prestations, d'un espace de vie lumineux de 100m², d'une piscine, avec pool house, garage en sous sol. Le jardin de 2830m² sans vis à vis. Coût annuel d'énergie de 2500 à 3450€ - année réf. 2021.\* Réf 12101/1183  
SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés - **02 54 75 75 00**  
tiercelin.brunei@notaires.fr



64 1 **A**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LUYNES 772 500 €**  
750 000 € + honoraires de négociation :22 500 € soit 3 % charge acquéreur  
LUYNES, Grande propriété - A mi-chemin entre les écuries de Saint Roch et le Haras de Bel Air, au c?ur d'une campagne préservée où le temps semble suspendu, se dévoile cette magnifique longère entièrement rénovée, véritable invitation à la douceur de vivre. Derrière sa façade... Coût annuel d'énergie de 870 à 1250€ - année réf. 2023.\* Réf 37037/385  
SELARL BROCAS-BEAULT et BEUZELIN  
**02 47 56 78 26**  
office.37037@notaires.fr



820 26 **G**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**AZAY LE RIDEAU 230 000 €** (honoraires charge vendeur)  
EXCLUSIVITE: Local professionnel et logement ou bureaux, à vendre à AZAY LE RIDEAU (37190) , idéalement situé en plein centre-ville. L'immeuble est composé au rdc d'un espace commercial et d'un logement , stratégique idéale pour investisseur ou professionnel. Réf 37072-1086777  
Me V. GEORGES  
**02 47 65 80 45 ou 06 38 85 26 32**  
immobilier@valerie-georges.notaires.fr



412 13 **F**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**CLION 115 100 €**  
110 000 € + honoraires de négociation :5 100 € soit 4,64 % 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-GUIGNAudeau  
NOTAIRE - **02 47 59 50 05**  
celine.groult-guignauveau@37089.notaires.fr



214 31 **D**  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**DERCE 319 500 €**  
305 000 € + honoraires de négociation :14 500 € soit 4,75 % charge acquéreur  
Dans un petit hameau ouvert sur la campagne et sur une parcelle arborée, une maison de charme (140m²) avec une belle pièce de vie, une chambre en rez-de-chaussée - deux chambres à l'étage. Maison d'amis. Un garage aménageable et des annexes complètent ce bien en parfait état Réf 37067-1083074  
SELARL OFFICE NOTARIAL DE RICHELIEU  
**07 49 27 58 69**  
olivier.chabaneix.37067@notaires.fr

# 17 AU 19 OCTOBRE 2025

# SALON de L'HABITAT

Le week-end de tous vos projets

## PARC DES EXPOSITIONS TOURS

Entrée et parking GRATUITS

Retrouvez aussi  
**le Salon du Mariage**

DÉMARRAGE DES TRAVAUX

*Enfin!*

# Perspective®

Un programme immobilier  
unique à Tours

Au cœur du quartier des Prébendes



Associant charme de l'ancien et modernité du neuf dans un environnement premium, le programme immobilier Perspective se compose de grands appartements principalement destinés à la résidence principale.

- De grands appartements spacieux, lumineux et personnalisables
- Une architecture raffinée associant neuf, extension et rénovation
- Des prix maîtrisés et raisonnables

Une résidence intimiste qui vous offrira une vie harmonieuse et tranquille tout en profitant du dynamisme de l'hyper-centre de Tours.

Découvrez et saisissez les dernières opportunités !



[www.artprom.fr](http://www.artprom.fr)

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



ART PROM