

À partir de  
janvier 2022,  
le magazine Immo Poitou devient

Dans nos villes,  
édition Poitou.

# immo Poitou

dansnosvilles.fr

## Acheter

*à plusieurs,  
bonne idée  
ou vraie galère ?*

## Les étapes

*de la construction de votre  
maison, comment réagir  
en cas de retard ?*

DÉCEMBRE 2021 **A consulter** les annonces des agences immobilières de référence

N°338

## Citya Sogexfo - Notre sélection de biens à vendre :



37 rue de la Marne à Poitiers  
**05 49 88 18 61**  
 sogexfo.contact@citya.com



**IDEAL INVESTISSEUR**

**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement T2 de 50 m<sup>2</sup>. Il s'organise comme suit : une entrée, une cuisine aménagée, une chambre avec grand dressing et une salle d'eau. Le chauffage électrique. Il est en très bon état général. Pour vos véhicules, ce bien est mis en vente avec une place de parking. L'appartement est loué 500€ HC. DPE V. Réf TAPP4633. **107 000 €**



**IDEAL INVESTISSEUR**

**SAINT BENOIT** - Venez découvrir cet appartement vendu loué de 3 pièces de 55 m<sup>2</sup> en bon état général. Il est organisé comme suit : une entrée, un salon, une cuisine aménagée, deux chambres et une salle d'eau avec WC. Chauffage électrique. DPE : C. Loyer 606,60 CC Réf : TAPP462711 **157 700 €**



**IDEAL INVESTISSEUR**

**SAINT BENOIT** - Découvrez cet appartement de 2 pièces au calme, vendu loué, de 45,02 m<sup>2</sup>. En bon état général. Il est exposé au nord-est. Il s'agence comme suit : une entrée avec placard, un salon, une cuisine ouverte équipée, une chambre, une salle de bains, une terrasse de 5 m<sup>2</sup>. De plus un emplacement de stationnement. Le chauffage individuel électrique. Bien loué 457 euros/mois + 30 euros de charges. Charge de copropriété annuelle : 521 € DPE D. Réf TAPP462267 **109 900 €**



**NOUVEAUTE**

**POITIERS CENTRE** - Découvrez cette maison T3 de 74 m<sup>2</sup>. Elle est orientée au sud. Elle comporte une entrée, un salon, une cuisine aménagée, deux chambres, une salle de bain. Un chauffage au gaz. Cette maison de ville est en très bon état général. Côté stationnement, cette maison possède un garage. DPE : vierge. Réf TMA1124456 **247 500 €**



**IDEAL INVESTISSEUR**

**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement T3, vendu loué, de 64,68 m<sup>2</sup>. En bon état général. Il est situé dans une résidence avec ascenseur. Il comporte 2 chambres, une cuisine aménagée et une SdE. La résidence possède un chauffage collectif fonctionnant au fuel. Ce logement est vendu avec une cave et avec une place de parking. DPE D. Loyer cc : 650 €. Charges de copropriété annuelles : 2 400 €. Réf TAPP463889 **109 900 €**



**IDEAL INVESTISSEUR**

**SAINT BENOIT** - Appartement T1 de 19,95 m<sup>2</sup>, localisé à Saint-Benoît. Il comporte une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau. Le chauffage électrique. Il est en bon état général. DPE : F. Charges de copropriété annuelles : 480 €. Réf TAPP 46325 **68 900 €**



**IDEAL INVESTISSEUR**

**POITIERS** - Idéalement placé sur l'axe centre-ville / facultés - secteur PATINOIRE - LIBRE. Venez découvrir cet appartement T2 de 38,53 m<sup>2</sup>. Il est agencé comme suit : entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée ouverte sur une pièce de vie donnant sur un balcon, chambre et SdB avec WC. Chauffage individuel au gaz. Ce logement est vendu avec une cave et une place de parking est réservée pour l'appartement. Il se situe dans une résidence avec ascenseur. Il est en bon état général. Charges de copropriété : 679 € DPE : D. Réf TAPP461614 **109 900 €**



**EXCLUSIVITÉ**

### POITIERS

**BIEN RARE - IMMEUBLE** composé de 2 maisons et 2 appartements T1 - secteur Faubourg du PONT NEUF sur l'axe centre-ville / facs - Idéal investisseur ! Loyer mensuels : 2276,47€. L'ensemble immobilier est loué en meublé. TIMM101865

**340 500 €**

\*Very Important Propriétaire

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ citya.com



**FONTAINE LE COMTE** - Venez découvrir cette maison T4, vendue louée, de 87,11 m<sup>2</sup>. Elle est composée de trois chambres et d'une cuisine indépendante, d'une salle de bains, un garage. Un chauffage fonctionnant à l'électricité est présent dans la maison. Cette maison est en bon état général. Loyer cc : 750€. DPE : NS. Réf : TMAI123224

**135 625 €**



**POITIERS** - Découvrez cet appartement de 3 pièces de 62 m<sup>2</sup>. Vendu loué, il est orienté au sud. Il se compose comme suit : une cuisine aménagée et une salle de bains. L'immeuble bénéficie d'un chauffage individuel électrique. Cet appartement se situe dans un immeuble avec ascenseur. Il est en très bon état général. Un garage est réservé pour l'appartement. Loyer CC : 672 €. Charge de copropriété annuelles : 1 120 € DPE : D. TAPP 462650 **153 000 €**

**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement T2 de 43,4 m<sup>2</sup>, loué. Il est exposé au sud-est. Il se situe dans une résidence avec ascenseur. Cet appartement dispose d'une chambre, d'une cuisine kitchenette et d'une salle de bains. Chauffage individuel électrique. Cet appartement T2 est en très bon état général. DPE : D. Réf : TAPP462406 **79 750 €**

**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 71 m<sup>2</sup>. Il est orienté au sud. Il se situe dans un immeuble avec ascenseur. Cet appartement est organisé comme suit : deux chambres, une cuisine aménagée et une SdB. L'immeuble est équipé d'un chauffage collectif alimenté au gaz. Cet appartement de 3 pièces est en très bon état général. DPE : NS. Ce bien est mis en vente avec un garage. Loyer HC : 596 €. Charges de copropriété : 1913 €. TAPP462702 **137 000 €**

**Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :**



**BÉTHINES** - Maison de village rénovée de 127 m<sup>2</sup> et de 550 m<sup>2</sup> de terrain. Cette maison de belle pièce de vie au rez-de-chaussée, à l'étage trois chambres, une salle de bains et d'une salle d'eau. Grenier aménageable. Garage et Dépendances. DPE : D. GES : E. Réf : TMAI120121 **209 500 €**



**16 rue Henri Petonnet à Poitiers**  
**05 49 41 19 96**  
[cip.contact@citya.com](mailto:cip.contact@citya.com)



**POITIERS** - Appartement de 56 m<sup>2</sup> avec balcon. Cet appartement de 3 pièces propose deux chambres, une cuisine américaine et aménagée et une salle de bains. Ce bien dispose aussi d'une cave et d'une place de parking. Bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 1936 € DPE : D. GES : B. Réf : TAPP457838 **94 000 €**



**POITIERS** - Axe centre-ville/facultés - Appartement vendu loué de 28 m<sup>2</sup>. Cet appartement T1 est composé d'une pièce principale, d'une cuisine américaine et aménagée, dressing, d'une salle de bains avec wc. Quartier Centre-ville. Bon état général. Vue dégagée. Charges de copropriétés annuelle : 1072 € DPE : F. GES : F. Réf : TAPP459401 **82 000 €**



**POITIERS** - Appartement vendu occupé de 60,41 m<sup>2</sup> avec cave. Cet appartement T2 offre un séjour de 22 m<sup>2</sup>, une chambre, une cuisine indépendante et une salle de bains. Bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 1950 € DPE : F. GES : F. Réf : TAPP463571 **168 000 €**



**POITIERS** - Maison de ville, au rez-de-chaussée une cuisine ouverte sur le salon avec cheminée, salle à manger. À l'étage, deux chambres, une salle d'eau, un wc, coin buanderie. Cour- Terrasse. Le secteur est très calme. Parking devant la maison. DPE : D. GES : D. Réf : TMAI123041 **168 000 €**

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ [citya.com](http://citya.com)



# Sommaire

## LA CHRONIQUE

### Poitiers

*un nouveau visage.*

4

Bientôt Noël et la période des fêtes. Dernier sprint pour beaucoup afin de boucler les dossiers 2021 et de profiter pleinement de cette fin d'année en compagnie des proches et des êtres qui nous sont chers. Sentiment d'euphorie qui chacun l'espère ne sera pas assombri par une situation pandémique sans cesse mouvante.

C'est aussi le moment du bilan et de la prise de recul sur les douze derniers mois. Et sans aucun doute, euphorie aussi sur le marché de l'immobilier avec en juillet 2021 une augmentation des prix à la vente de 14% par rapport à janvier. De quoi nous faire attendre avec fébrilité la valeur de janvier 2022 sur l'année qui va se clore.

Les vendeurs tiennent le haut du pavé donc, question de conjoncture, sanitaire certes, mais aussi sociétale. Ringard il y a encore peu, s'établir en ville moyenne ou en campagne est devenu attractif. Quasiment trendy (en angl.).

De là à s'imaginer que propriétaires à POITIERS ou dans ses environs, nos toits étaient en réalité des trésors ignorés, il n'y a qu'un pas. Celui qui sépare un marché à la hausse de l'emballement. Ce qui doit conduire les professionnels de l'immobilier à redoubler d'efforts pour estimer et vendre au juste prix, qui n'est pas nécessairement celui que le vendeur imaginait. Question de point de vue, il n'est en effet bon pour personne que le marché immobilier soit en inadéquation avec la valeur réelle d'un bien, au risque de compromettre ce dernier et de rendre un très mauvais service au vendeur.

Mais enfin ne boudons pas l'attractivité nouvelle de notre ville et de sa région que nous aimons tant. Depuis quand l'attendions-nous ? Et si cela permet de réaliser des affaires meilleures encore et de valoriser en conséquence notre marché, alors les agents immobiliers sont là pour vous. Bien sûr vous pourriez vendre vite. Mais en prime l'agent immobilier vous fera vendre mieux.

Joyeux Noël et excellentes fêtes à toutes et à tous, rendez-vous en 2022.

Brice ROUQUET  
ROUQUET IMMOBILIER SAS  
20, rue Henri Pétonnet  
86000 POITIERS



6 ANCIEN  
Acheter à plusieurs,  
bonne idée ou vraie galère ?



11 À CONSULTER  
Les annonces  
des agences immobilières  
de référence



15 PUBLI-REPORTAGE  
Votre agence  
Rouquet Immobilier à Poitiers



28 NEUF  
Les étapes de la construction  
de votre maison, comment réagir  
en cas de retard ?



Magazine gratuit des annonces  
de professionnels édité à  
30 000 exemplaires.

Editeur de la publication :  
NR COMMUNICATION  
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset  
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN  
immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER  
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN  
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO POITOU - n°338  
du 07 Décembre 2021 au 03 Janvier 2022  
Impression : Imprimerie Centre Impression  
11, rue Marthe Duthel - BP 218  
87220 FEYTIAT



Ne pas jeter sur la voie publique, gardons notre ville propre. Reproduction même partielle interdite. L'éditeur n'est pas responsable des éventuelles erreurs d'impression ou de photographie.



# AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



## POITIERS

JOLIE MAISON DE VILLE (Année 1942) en PARFAIT ETAT comprenant : Entrée/séjour (parquet), salle à manger, cuisine ouverte équipée avec accès terrasse et jardin, chambre, wc. A l'étage, 2 chambres (parquet), bureau (ou 4ème chambre), salle de bains, dressing. Accès à une terrasse surplombant le jardin (possibilité d'extension). Grande cave/chaufferie, garage 22 m<sup>2</sup> avec grenier. Magnifique jardin clos et paysagé avec terrasse et dépendances 660 m<sup>2</sup>, au calme et sans vis-à-vis, un écrin de verdure. Classe énergie : D Réf 3775

**330 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.76% TTC  
(Prix 315 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



## LA VILLEDIEU DU CLAIN

Proche des écoles et du centre bourg. Jolie maison de plain-pied de 105 m<sup>2</sup> habitables de bonne construction et en très bon état. Entrée (placard), beau salon-séjour de 38 m<sup>2</sup> avec un poêle à bois, une cuisine aménagée et équipée semi-ouverte de 10 m<sup>2</sup>, un cellier (adoucisseur d'eau), wc, une salle de bains (douche à l'italienne, baignoire et 2 vasques), 3 chambres avec placards. Grande terrasse. Garage de 18 m<sup>2</sup>. Abri bois. Terrain clos de 880 m<sup>2</sup>. Classe énergie : D Réf 3776

**229 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.05% TTC  
(Prix 218 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



## MONTAMISÉ

AGREABLE MAISON ANCIENNE de 117 m<sup>2</sup> habitables comprenant : Entrée/séjour, cuisine (possibilité de créer une pièce ouverte), salle d'eau, wc et chaufferie. A l'étage : 4 chambres, débarras et dégagement. Au 2nd étage, un beau grenier aménageable de 28 m<sup>2</sup> env. Garage attenant de 20 m<sup>2</sup> (extension possible de la maison). Nombreuses dépendances : écurie, toits, cave... Fenêtres PVC double vitrage. Tout à l'égout. Travaux à prévoir. L'ensemble sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> donnant sur une peupleraie. Classe énergie : E Réf 3761

**163 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.16% TTC  
(Prix 155 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



## SMARVES

Lumineuse maison bien exposée de plain-pied et de bonne construction offrant 103 m<sup>2</sup> habitables + 7 m<sup>2</sup> de cellier attenant et 23 m<sup>2</sup> de garage attenant. Entrée, salon-séjour spacieux de 34 m<sup>2</sup> avec un poêle à bois, une belle cuisine aménagée et équipée, wc, une grande salle de bains avec baignoire et 2 vasques, 3 grandes chambres dont deux avec placards (13 m<sup>2</sup>, 12,5 m<sup>2</sup> et 12,5 m<sup>2</sup>). Cabanon de jardin. Terrasse. Terrain clos arboré de 700 m<sup>2</sup> clos. Volets, porte de garage et portail électriques. Classe énergie : D Réf 3769

**247 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.11% TTC  
(Prix 235 000 € hors honoraires)

2, rue Pierre Gendraud - SAINT-BENOIT - Bourg

**05 49 00 26 96**

[www.labell-immobilier.com](http://www.labell-immobilier.com)



MeilleursAgents  
« Avis clients »



# Acheter à plusieurs, *bonne idée ou vraie galère ?*

**Pour réduire les frais ou partager de bons moments, il peut être intéressant d'acheter à plusieurs, avec des proches, en famille ou entre amis. Différentes formules existent avec chacune leurs avantages et leurs limites.**

6

Acheter une maison secondaire à plusieurs pour partager les coûts et surtout les moments de convivialité, beaucoup en ont rêvé, mais est-ce vraiment une bonne idée ? Frères, sœurs, cousins, cousines ou amis, il est courant de se regrouper pour s'offrir une résidence de vacances.

Cet achat collectif permet de diviser les frais, mais il peut aussi entraîner de sérieuses disputes s'il n'est pas bien encadré en amont. Mieux vaut y réfléchir à deux fois et éviter de se lancer sur un coup de tête, afin de ne pas risquer une déconvenue...

L'attrait pour les maisons de campagne est très courant en France où 10% de la population possède une deuxième adresse. C'est un désir qui pointe souvent à la quarantaine, une fois les enfants nés et la résidence principale aménagée. L'idée de vacances joyeuses, dans une maison ouverte aux amis et à la famille représente la perspective de construire à la fois des souvenirs et un patrimoine à forte valeur sentimentale. Reste à savoir quelle formule adopter pour concrétiser ce rêve d'évasion. La résidence secondaire étant un plaisir coûteux, puisque (sauf héritage) vous devrez rembourser un crédit, mais aussi payer des charges et des frais d'entretien, l'acquérir à plusieurs permet de limiter la dépense. Mais l'aventure n'est pas sans risques et doit être préparée au maximum en amont.

## Les règles d'or

Pour que le plaisir soit réellement partagé, il faut au préalable que vous soyez très clair sur vos envies, et que vous vérifiez qu'elles correspondent à celles de vos proches associés dans le projet. Il est fondamental que tout le monde soit sur la même longueur d'onde. Vous devrez tout d'abord vous mettre d'accord sur les objectifs de cette acquisition. Souhaitez-vous l'occuper ensemble ou à tour de rôle, souhaitez-vous la louer à certaines périodes, si c'est le cas qui s'occupera de la gestion et percevra les revenus, à quoi seront-ils alloués ? Définissez clairement les rôles de chacun, et accordez-vous sur l'apport financier des uns et des autres. Mieux vaut que les parts soient égales afin de limiter le risque de frictions en évitant qu'il y ait une famille majoritaire. Si des travaux sont à prévoir, listez les aussi en amont afin d'intégrer les coûts ou de répartir les tâches. Et même sans travaux, prenez le temps de cadrer également les questions relatives à l'entretien.

En plus d'anticiper les différents scénarios, veillez absolument à vous ménager une porte de sortie. Lorsque tout le monde est en bons termes, il est très facile de s'entendre. Mais si des conflits apparaissent et que la relation se dégrade, la cohabitation peut vite devenir invivable. Il est essentiel de pouvoir alors se désengager.

## POITIERS JARDIN DES PLANTES

**210 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 200 000 € hors honoraires)



Dans un moulin du XVII<sup>e</sup>. Maison-appartement de 80 m<sup>2</sup> avec cour et stationnement. Cadre enchanteur. Idéalement distribué pour locatif. RDC : cuisine am./repas. A l'étage : grand palier (chambre d'appoint), salon, 2 chambres, sde/wc, débarras-buanderie. Chauffage gaz de ville et électrique. Double vitrage. Ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété. Mise en copropriété en cours. Charges annuelles : à définir. DPE en cours. Ref. 9353PO.

## POITIERS

**240 900 €** Honoraires inclus charge vendeur



Cet appartement/maison T3 de 77 m<sup>2</sup> avec garage ne comporte pas de voisin au-dessus ni en-dessous. RDC : entrée privative avec escalier, garage avec porte motorisée. A l'étage : palier/dégagement avec placard, séjour, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, salle de bains, WC. Gaz de ville (chaudière neuve), double vitrage, toiture récente. Tous commerces et transports à pied. Pas de charges de copropriété. DPE : E. Ref. 9350PO.



## MIGNALOUX-BEAUVOIR

**159 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Terrain à bâtir de 1.923 m<sup>2</sup> non viabilisé entièrement boisé avec chênes en essences principales. Réseaux en façade. Façade de 26 mètres. Non clos. Ref. 9256PO.



## FONTAINE-LE-COMTE

**588 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Maison contemporaine de plain pied ossature bois et extérieur zinc, de 2012, de 175m<sup>2</sup> hab. + studio indépendant, sur terrain clos de 3436m<sup>2</sup> avec piscine chauffée. Maison très lumineuse, pièce principale 70m<sup>2</sup> avec baies vitrées et cuisine équipée. 4 chbres, 2 sde, 1 sdb, buanderie. Studio séparé avec sde Car-port. Chauff. au sol. Pas de travaux à prévoir. DPE : B. Ref. 9257PO.

## AUX PORTES DE NIORT NORD

**315 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 300 000 € hors honoraires)



Logis des XIII<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles de 227 m<sup>2</sup> à restaurer, avec ses éléments d'origine, dans un environnement de verdure sans nuisances, sur un terrain de 897 m<sup>2</sup> avec garage-atelier, cave. A 2 minutes d'une petite ville tous commerces. Jolie vue en position dominante. De belles randonnées à faire en bord de rivière aux alentours. Travaux à prévoir. DPE : C. Ref. 9308PO.

## SECTEUR SAINT MAIXENT

**535 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 510 000 € hors honoraires)



Ancien moulin du XII<sup>e</sup> siècle entièrement restauré et ayant conservé ses éléments d'époque dont la roue et son mécanisme. Maison de 230 m<sup>2</sup> hab. + annexe indépendante de 138 m<sup>2</sup> environ (salle de détente /spa et salle de jeux à l'étage). 5 chambres dont 3 avec sde. Idéal chambres d'hôtes. Environnement enchanteur bordé par la rivière avec ses îlots, le tout sur 1860 m<sup>2</sup> de terrain avec garage, four à pain, et abri de jardin. DPE : D. Ref. 9210PO.



**MERCURE**  
GROUPE 1936

**POITIERS**  
**05 49 60 27 00**  
**NIORT**  
**06 81 62 00 30**  
[www.groupe-mercure.fr](http://www.groupe-mercure.fr)





## Acheter à plusieurs, bonne idée ou vraie galère ?

### Créer une copropriété

Vous pouvez scinder le bien au moment de son achat, afin de garantir à chacun un maximum d'autonomie. C'est une solution très sécurisante, mais il faut pour cela que la configuration des lieux s'y prête, afin de pouvoir diviser la maison ou l'appartement en lots indépendants. Créer une copropriété nécessite un passage devant le notaire et vous coûtera entre 2000 et 5000 euros. Mais c'est une dépense utile qui permettra à chacun, le jour venu, de revendre facilement son lot sans gêner l'autre occupant.

Concrètement, en donnant naissance à une copropriété, vous divisez le bien en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. Vous devez au préalable effectuer un diagnostic technique. Ensuite l'état descriptif de division définit la superficie et la situation de chaque lot, ce qui servira à déterminer la participation de chaque copropriétaire aux charges d'entretien et aux travaux. En parallèle, un règlement de copropriété décrit les modalités d'usage et le fonctionnement interne. Vous pouvez ainsi trouver votre équilibre en ajustant les espaces privatifs et ceux qui seront partagés. Les règles sont ensuite établies en toute transparence.

### La Société Civile Immobilière

Constituer une Société Civile Individuelle (SCI) permet aux acheteurs de posséder des parts d'une société qui sera la propriétaire du bien. En pratique, le bien appartient à la société et non aux associés qui ne sont que les détenteurs de parts du capital social. Cependant, une SCI reste avant tout une entreprise, avec des formalités et des statuts. Ceux-ci établissent les règles de fonctionnement de la société, désignent les gérants et fixent les modes de prise de décision. Ils doivent être rédigés avec le plus grand soin au moment de la création de la structure. C'est pourquoi l'assistance d'un professionnel du droit (notaire ou avocat), spécialisé dans ce type de montage, est fortement recommandée.

L'avantage de ce système est que vous pourrez fixer précisément les modalités de revente des parts de chacun, réguler les temps d'occupation, partager les frais et les éventuels revenus. Il est également facile de sortir d'une SCI en vendant ses parts. En revanche il est extrêmement compliqué de revendre la SCI en elle-même. Sachez aussi que la gestion d'une SCI peut coûter cher et demande d'être méthodique. Confiée à un notaire, sa constitution coûte généralement entre 1000 et 2000 euros. Enfin, l'obligation de réunion contraint tous les membres de la SCI à se retrouver une fois par an pour une assemblée générale.

### Couple, comment ACHETER À DEUX



**Si vous êtes mariés, tout achat d'un bien immobilier entrera dans la communauté et appartiendra à chacun pour moitié. Si vous êtes signataires d'un pacs, vous relevez du régime de la séparation des biens. Chacun peut détenir en propre un bien immobilier, ou vous pouvez décider d'un achat commun. Enfin, si vous n'êtes ni marié ni pacsé et que vous souhaitez acquérir un bien à deux, vous accèderez à la propriété en indivision. L'acte de vente précisera la quote-part de chacun en fonction des apports respectifs.**



# LE NAIL

IMMOBILIER INTERNATIONAL

## POITOU-CHARENTES

Vente - Estimation - Expertise

Immobilier de caractère

Château Manoir Hôtel Particulier Propriété de caractère



*Ils nous ont fait confiance !*



*Quelques unes de nos ventes réalisées par le cabinet Le Nail.*

Le Nail / Poitou - Charentes  
Godefroid COLLÉE  
gcollee@cabinetlenail.com

+33(0)2.43.98.20.20

Retrouvez toutes nos propriétés à vendre sur

[www.cabinetlenail.com](http://www.cabinetlenail.com)



## Acheter à plusieurs, bonne idée ou vraie galère ?



10

### L'indivision, une solution simple

C'est la formule la plus répandue : chacun est propriétaire selon la somme investie. Il s'agit d'une option simple, rapide à mettre en place et peu onéreuse. L'acte précise l'apport de chacun, et en cas de revente, la somme sera répartie au prorata. Légalement, personne n'est contraint de rester dans l'indivision. Chacun peut en sortir, soit en vendant ses parts aux autres membres, soit grâce à la mise en vente du bien qui permet à chacun de récupérer sa mise. A la signature, une convention peut spécifier que chacun s'engage à ne pas mettre fin à l'indivision. Mais cette clause est limitée à 5 ans. La structure est donc problématique en cas de décès car vous pouvez vous retrouver à partager la maison avec les héritiers de votre ami décédé, ou, pire, avec sa cousine lointaine.

Inconvénient : toutes les décisions doivent être prises à l'unanimité. Sauf si vous décidez d'établir une convention d'indivision devant notaire qui désignera un gérant unique du bien. Autre limite : en cas de conflit, la revente pourra s'avérer compliquée. En l'absence d'accord, si votre indivisaire s'oppose obstinément à toute cession du bien, votre seule porte de sortie sera la saisine par le juge, auquel vous demanderez d'ordonner la vente forcée. Autrement dit le logement sera vendu aux enchères, avec un risque de décote importante.

### La SCI FAMILIALE



La constitution d'une société civile immobilière (SCI) familiale permet aux personnes d'une même famille de détenir et de gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers. Confiée à un notaire, la constitution de la SCI coûte en général entre 1000 et 2000 euros. La donation et la succession de parts sociales de SCI sont plus avantageuses que pour un bien immobilier classique.

# O.T.I. Immobilier

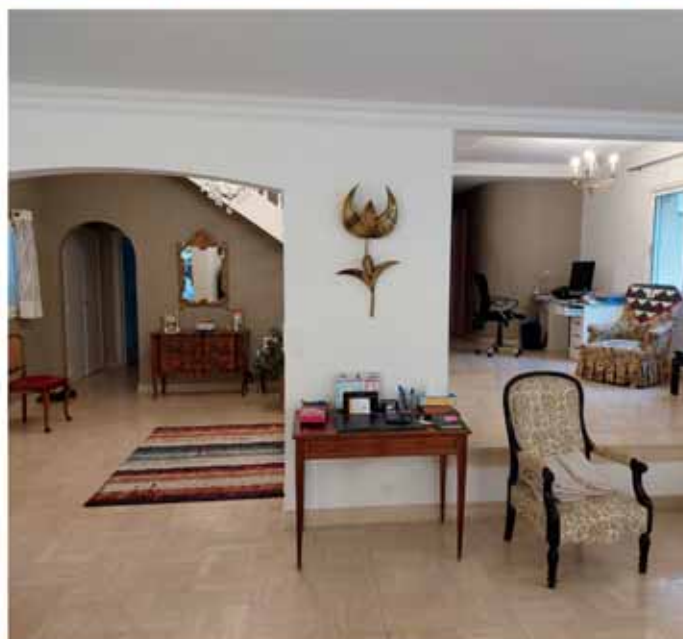
## TRANSACTIONS et LOCATIONS

56, avenue de la Libération - POITIERS  
05 49 37 83 30 - 06 34 10 79 11

oti.immobiliers@orange.fr

Office de Transactions Immobilières - Caution Mutuelle CEGC C100-13640TRA001 - Paris La Défense - Chy'8001 2018 000 034 175 N° d'identification : 388 048 795 CP délivrée par la COJ de la Vienne - Code APE : 6831Z.

### POITIERS SUD



### 478 000 €

Honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur

1,7%

Prix hors frais d'agence

470 000 €

Réf 21-19

Classe énergie  
C116 ; GES D24

Prestation de qualité pour cette Maison d'Architecte très lumineuse, sh 207,71m<sup>2</sup> hall d'entrée vestiaire, salon salle à manger cuisine aménagée et équipée (73m<sup>2</sup>). Bureau bibliothèque, lingerie buanderie rangement douche. 2 wc, SDB, 4 chambres dont une avec suite parentale et dressing. Garage double, cave et Préau. Terrain clos arboré 27 ares.

11



## Acheter à plusieurs, bonne idée ou vraie galère ?

### La tontine, impossible à casser

Plus rare, le système de tontine revient pour les acheteurs à mettre leur capital en commun pour acheter le bien. En cas de décès de l'un des acheteurs, sa part est distribuée entre les autres et le dernier survivant devient propriétaire de l'ensemble.

Seul l'acquéreur survivant est considéré comme propriétaire depuis l'origine. Les héritiers de la personne décédée n'ont aucun droit sur le bien.

L'avantage c'est que le logement sort de la succession : pas besoin de racheter la part du défunt.

Mais cela peut devenir un véritable cauchemar en cas de désaccord. Contrairement à l'indivision, il est impossible de sortir de la tontine même en revendant ses parts. Il faut l'unanimité pour agir. En cas de litige, impossible de récupérer ses parts, et aucun tribunal ne pourra dénouer la situation à moins que l'ensemble des propriétaires acceptent de vendre.

Il s'agit donc d'un mode d'association très risqué, sauf s'il a été pensé spécifiquement pour transmettre un capital.



### Confier la gestion à UN PROFESSIONNEL



Pour plus de quiétude, des plateformes web spécialisées dans le co-achat proposent un certain nombre de services destinés à faciliter cette propriété partagée. Elles se chargent notamment de l'état des lieux entre chaque propriétaire, de gérer le calendrier, ou de payer les travaux et les factures courantes. Ces sociétés peuvent même se charger de chercher un autre co-acheteur en cas de revente des parts d'un associé.

12

### Quel FINANCEMENT ?

Les banques sont souvent frileuses à l'idée de prêter une somme qui servira à acheter un bien détenu par plusieurs personnes. Mieux vaut démarcher en priorité les établissements où l'un des acheteurs est déjà client. Attention, il est probable que le dossier soit analysé en prenant l'hypothèse que chaque acheteur soit en mesure d'assumer seul les frais et les charges du bien.

**A SAISIR**



**MIGNE AUXANCES**

**149 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.93% TTC  
(Prix 142 000 € hors honoraires)

Réf 5208  
Classe énergie : E



Idéal 1<sup>er</sup> achat ! Agréable maison ancienne rénovée en très bon état offrant 85 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux et une dépendance de 70 m<sup>2</sup> avec jardinnet non attenant. AU RDC : belle entrée sur le salon-séjour d'env. 30 m<sup>2</sup>, buanderie et wc. Au 1<sup>er</sup> étage : cuisine, une salle d'eau avec wc. 2<sup>ème</sup> étage : une chambre, une chambre/bureau et un dressing. Cave.  
05 49 42 41 41

**EXCLUSIVITÉ**



**CHAMPIGNY-EN-ROCHERAU**

**229 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.57% TTC  
(Prix 219 000 € hors honoraires)

Réf 5209  
Classe énergie : NC



Longère rénovée de A à Z par des professionnels, d'environ 135 m<sup>2</sup> habitables. Au RDC, une entrée avec wc, buanderie, une cuisine ouverte sur le salon/séjour. L'étage est composé de 3 chambres dont 1 suite parentale avec salle d'eau, wc. Grange attenante avec coin garage, atelier et cave. Belle cour avec terrasse et jardin 627 m<sup>2</sup>.  
05 49 42 41 41

**NOUVEAUTÉ**



**NEUVILLE DE POITOU**

**357 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 5256  
Classe énergie : NC



Belle rénovation pour cette maison de 1873 d'env 200 m<sup>2</sup> offrant de beaux éléments anciens (escalier en pierre et poutres). Cuisine, salle-à-manger, salon avec poêle à bois, wc. A l'étage, 4 grandes chambres, sde et wc. Terrain de 2000 m<sup>2</sup> clos et piscinable. Grange/atelier 70 m<sup>2</sup> au sol. Grange/écurie 100m<sup>2</sup> au sol. Petits-toits. Terrasse. Cave.  
05 49 42 41 41

**HYPER CENTRE**



**POITIERS**

**424 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.69% TTC  
(Prix 405 000 € hors honoraires)

Réf 5228  
Classe énergie : C



Appartement d'environ 150 m<sup>2</sup> situé sur le Plateau à 10 min à pied de la gare dans un immeuble du XVI<sup>ème</sup> siècle. Entrée desservant un grand salon-séjour de 37 m<sup>2</sup> avec accès terrasse, une cuisine, deux chambres avec baignoire ou douche et une chambre, une salle de bain, un dressing, un petit salon, 1 bureaux, wc. Cave. Parking privatif.  
05 49 42 41 41

**CENTRE BOURG**



**NEUVILLE DE POITOU**

**110 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
7.84% TTC  
(Prix 102 000 € hors honoraires)

Réf 5255  
Classe énergie : E



PROCHE TOUTES COMODITÉS - Maison d'habitation vous offrant une entrée sur salon avec cheminée insert, cuisine ouverte, salle à manger avec accès balcon, wc et salle de bains. A l'étage : un palier desservant deux chambres. Buanderie et pièce d'appoint. Appentis, cave et pièce de rangement. Huisseries double vitrage et électricité refaite.  
05 49 55 96 16

**NOUVEAUTÉ**



**POITIERS**

**176 550 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
7% TTC  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 5253  
Classe énergie : E



MONTBERNAGE - Charmante maison de ville vous offrant : une entrée sur pièce de vie traversante, cuisine aménagée et équipée donnant sur une véranda et une arrière cuisine. A l'étage, palier desservant WC, salle d'eau et deux chambres. Terrasse récente en bois, jardin avec cabanon et cave. Doubles vitrages, chaudière récente, toiture refaite.  
05 49 55 96 16

**BAISSE DE PRIX**



**POUILLE**

**189 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.12% TTC  
(Prix 182 000 € hors honoraires)

Réf 5184  
Classe énergie : A



POUILLE - 10' CHAUVIGNY - 30' POITIERS - Venez découvrir cette maison neuve de 110m<sup>2</sup> habitable avec 30 m<sup>2</sup> de garage. Elle vous offre une entrée sur une pièce de vie de 60 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, cellier, wc, 3 chambres, dressing et salle d'eau. Terrain de 1082 m<sup>2</sup>. Plus de renseignements sur demande. 05 49 55 96 16

**BAISSE DE PRIX**



**QUINCAY**

**236 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 5231  
Classe énergie : C



PROCHE CENTRE - Accès rapide à la N147 - Maison de plain pied, construite sur une parcelle de 2373 m<sup>2</sup> piscinable. Elle se compose d'une entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée ouverte sur une pièce de vie traversante et une arrière cuisine. Coin nuit : salle d'eau, wc et 4 chambres avec placard. Terrasse de 100 m<sup>2</sup>, garage et cave. 05 49 55 96 16



Denis CHEVALIER

- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS

22, avenue de la Libération - POITIERS

05 49 52 56 86

www.a-immobilier.fr



05/2018



POITIERS

693 450 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
3.50% TTC  
(Prix 670 000 € hors honoraires)

Ref 318

Classe énergie : D



POITIERS - ST-HILAIRE

162 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Ref 00357

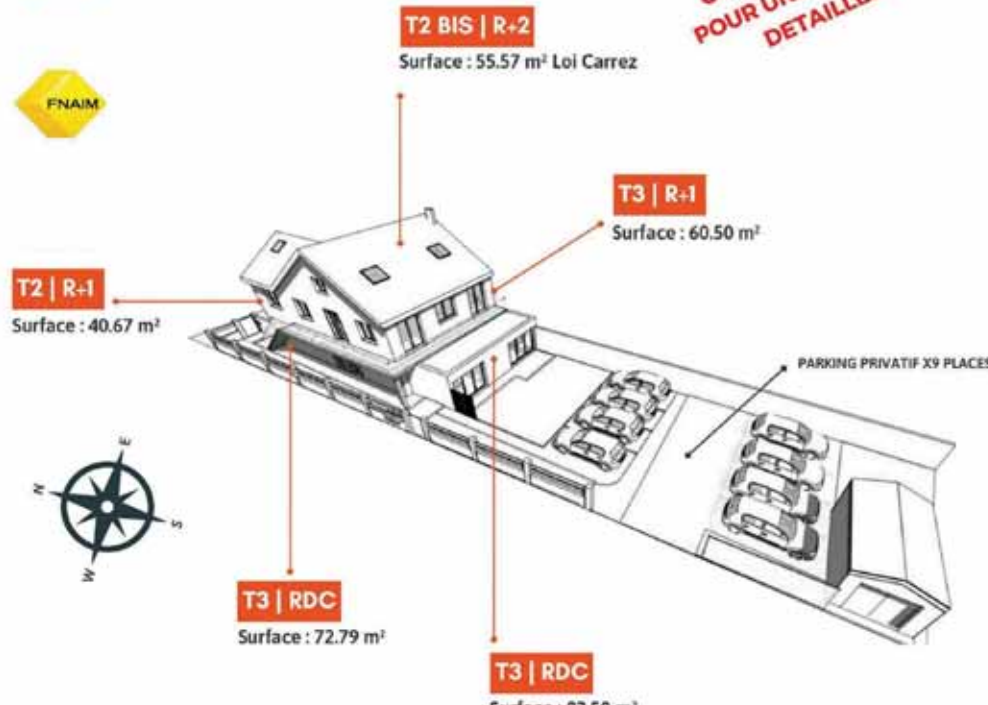
Classe énergie : D



Proche NOTRE DAME LA GRANDE: Immeuble comprenant au RDC: 1 local commercial (Loué) Au 1er étage Appartement de type 5 en duplex. Au 3<sup>e</sup> étage: 1 Appartement de type 3 en duplex avec plafond cathédrale (Loué). Rénovation intégrale. Chauffage électrique. Idéal Investisseurs. Exclusivement A IMMOBILIER.

Appartement T3 + cave + parking de 91m<sup>2</sup> situé au 2<sup>e</sup> étage (ascenseur). Résidence sécurisée (gardienne et badge privatif). Sans travaux. Composé d'une entrée, 2 chambres, 1 SDE, 1 WC, 1 cuisine aménagée et équipée, 1 séjour double, buanderie et balcon. Charges annuelles de 3 245€ (chauffage, eau chaude). Pas de procédure en cours : 478 lots.

14



CONTACTEZ-NOUS  
POUR UNE BROCHURE  
DETAILLÉE !

POITIERS - FIEF DE GRIMOIRE

à partir de  
147 660 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
7% TTC  
(Prix 138 000 € hors honoraires)

Ref 0355

Classe énergie : NC



ELIGIBLE LOI DENORMANDIE - Investisseurs. Ensemble immobilier : 5 appartements (1T2, 1T2Bis et 3 T3). Louez dès le début d'année 2022. Résidence sécurisée, parking privé, terrasse et jardin (T3 RDC), balcon 20m<sup>2</sup> (T3 1<sup>er</sup> étage). Entrée indépendante, cuisine aménagée et équipée, SDE, WC, chambre(s). Accès PMR (pour 1 T3 RDC). FAIBLE charges. T2 à partir de 147 660€ HAI. T3 à partir de 216 300€ HAI.



## Votre agence **Rouquet Immobilier** à Poitiers

Une nouvelle agence immobilière vient d'ouvrir à Poitiers. L'agence Rouquet Immobilier est avant tout spécialisée dans la gestion locative et la gestion de copropriétés. Présentation avec Brice Rouquet, président de ce cabinet.

15

### Quel est votre parcours ?

Après un bac +5 en management des services immobiliers, j'ai intégré le groupe Foncia en 2002. Puis après avoir gravi les échelons jusqu'à diriger des services « gestion des copropriétés », je suis revenu à Poitiers dont je suis originaire pour prendre la direction des agences de la Vienne. Je ne regrette pas mon parcours dans ce grand groupe, mais à 44 ans, j'ai souhaité pouvoir mettre en œuvre ma propre politique commerciale appuyée sur les valeurs qui me sont chères : le courage, le travail et la bienveillance. J'ai donc créé mon agence, en septembre dernier, sur le plateau.

### Sur quoi est basée votre politique ?

Elle s'appuie sur le principe que ce n'est pas au client de s'adapter à l'entreprise, mais, à l'inverse, d'adapter l'offre de services aux clients. Il n'est pour moi pas envisageable d'industrialiser un processus mais de traiter chaque dossier comme étant unique. Par ailleurs, contrairement aux grands groupes où le turn-over des équipes et des compétences est important, ici les clients bénéficieront de la stabilité d'un référent permanent et expert.

### Pourquoi avoir spécialisé votre agence dans la gestion ?

Avant tout, il faut préciser que nous faisons également des transactions. Mais il est vrai que la gestion locative et celle des copropriétés sont mes domaines de prédilection. Avec plus de 18 ans d'expérience dans ces domaines, cela doit faire sans doute de moi et par la force des choses un des gestionnaires les plus expérimentés de Poitiers. D'ailleurs, les débuts sont très prometteurs, j'ai déjà des propriétaires et copropriétés qui m'ont confié leurs dossiers alors qu'il s'agit de métiers à forte inertie... Le bouche-à-oreille fonctionne très bien.

### Comment va évoluer l'agence ?

Actuellement, je peux compter sur le travail de Valérie pour assurer la comptabilité, j'ai également recruté une apprentie dans le cadre du plan France Relance. Laurine est en BTS et j'espère qu'elle rejoindra l'agence dès qu'elle aura fini ses études. Enfin, Maxime est depuis décembre en charge du développement de l'activité transactions immobilière.

Agence Rouquet Immobilier  
20 rue Henri Pétonnet  
à Poitiers

**05 49 62 21 88**

[www.rouquet-immobilier.com](http://www.rouquet-immobilier.com)  
[contact@rouquet-immobilier.fr](mailto:contact@rouquet-immobilier.fr)



AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE  
*de la Fouchardière*

ACHAT  
VENTE  
LOCATION

44, rue de la Marne - **POITIERS**

**05 49 88 00 93**

www.agence-centrale.fr

AGENCE CENTRALE



**MIGNE AUXANCES**

**432 550 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.50% TTC  
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 7351

Classe énergie : E



**POITIERS**

**171 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
7% TTC  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 7381

Classe énergie : C



Maison de 200 m<sup>2</sup> hab., comprenant : Entrée, cuisine, wc, salle à manger, salon. A l'étage : 2 chambres, salle d'eau, wc. Au 2<sup>ème</sup> étage : chambre, avec espace dressing, grenier aménageable. Garage, salon d'été. Dépendance. Cour. Très joli parc.

INVESTISSEMENT LOCATIF, Poitiers, Secteur campus, appartement vendu loué, comprenant entrée, séjour avec cuisine ouverte aménagée donnant sur balcon, deux chambres avec placard, salle de bains et wc. Deux parkings.

16



**POITIERS**

**160 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
7% TTC  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 7382

Classe énergie : NC



**ROCHES PREMARIE ANDILLE**

**400 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.41% TTC  
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 7209

Classe énergie : D



Appartement T3 Centre ville - INVESTISSEMENT LOCATIF. Actuellement loué au prix de 600€+ 140€ de charges. Il comprend : une entrée, un salon/séjour de 20 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée, deux chambres, une salle de bains, wc séparé. Appartement à rafraîchir. Emplacement de parking privatif. Cave. Chauffage gaz collectif.

Maison de maître de 1870 de 336 m<sup>2</sup>. Au RDC, le vestibule de 31 m<sup>2</sup> dessert les différentes pièces de vie : salon, SAM, cuisine aménagée et équipée et une bibliothèque. Aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages : 8 chambres dont une avec SDB privative, une 2<sup>e</sup> SDB et une SDE. Une 2<sup>e</sup> maison de 180m<sup>2</sup> environ offre de nombreuses possibilités. Garage et terrain clos.





POITIERS

**293 720 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.90% TTC  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 27042

Classe énergie : D



Proche de la place du marché et proche CHU, appartement mesurant 97 m<sup>2</sup> comprend une sdb, cuisine aménagée équipée, un coin salon de 45m<sup>2</sup> et 2 chambres dont une avec dressing, un cellier, wc. Il se trouve au premier étage d'un bâtiment sur 3 niveaux. Un grenier est disponible au dernier étage.



POITIERS

**104 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.90% TTC  
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 27218

Classe énergie : E



Appartement très bien placé route de Gengay entre le centre-ville et les facultés. Situé au rdc : résidence sécurisée. Type 2 spacieux et lumineux de 54,70 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, séjour, cuisine aménagée, belle chambre avec placard et buanderie. Vendu loué : 400 + 20€ / mois charges comprises. Possibilité d'acquérir un garage fermé.



POITIERS

**141 615 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.90% TTC  
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 27371

Classe énergie : D



HYPER-CENTRE POITIERS - Très bel appartement de 38 m<sup>2</sup> tout juste rénové et très lumineux comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte et aménagée, salle d'eau et WC avec grande cave. Cet appartement est vendu libre - Ascenseur - Résidence sécurisée.



VOUILLE

**394 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
3.68% TTC  
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 27137

Classe énergie : E



A 5 minutes de Poitiers Ouest, superbe rénovation pour cette longère de 250 m<sup>2</sup> entièrement rénovée offrant de beaux éléments anciens. Séjour, salon, cuisine, arrière-cuisine, vestibule, véranda, 4 chambres, sde, sdb, palier, dressings. Beau terrain de 6 749 m<sup>2</sup> avec de nombreuses dépendances (garage, préau, atelier, cave, four à pain).

**BAISSE DE PRIX**

**POITIERS**

**90 500 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.47% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 460  
Classe énergie : D

beau type 3 dans residence récente avec balcon plein sud et parking-comprenant entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, 2 chambres, salle de bains, wc, placards dont 6.47 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. Copropriété de 90 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1100.00 euros.



**POITIERS**

**92 000 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.24% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 295  
Classe énergie : D

Super appartement type 2 avec balcon et parking comprenant : entrée, très beau séjour ouvert sur cuisine, grande chambre, salle d'eau et wc. libre de locataire en mars 2022

**FONTAINE LE COMTE**

**158 000 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.33% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 782  
Classe énergie : NC

FONTAINE LE COMTE MAISON DE TYPE 4 LOUEE ACTUELLEMENT COMPOSEE : entrée, cuisine, séjour, wc, garage Etage : 3 chambres, salle de bains, wc jardin clos et arboré

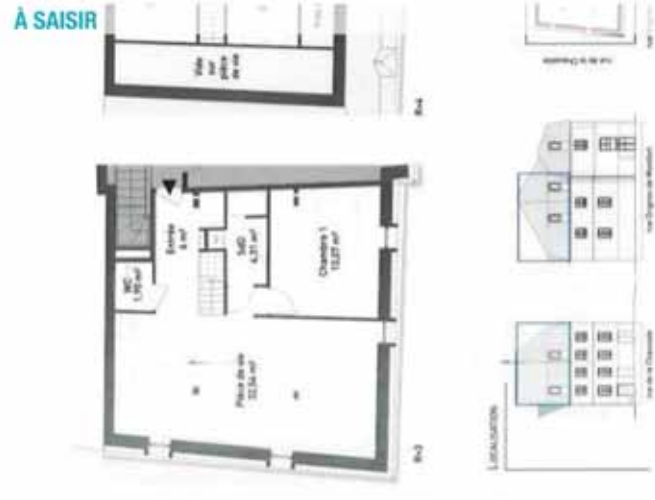


**VALDIVIENNE**

**334 500 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.53% TTC**  
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 791  
Classe énergie : NC

A 10 mn de Chauvigny, propriété de caractère : entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine. Au 1<sup>er</sup> : 2 chambres (23 et 26m<sup>2</sup>), salle d'eau. Au 2<sup>nd</sup>, 2 chambres, salle de bains, dressing. Maison attenante : pièce de vie grenier au-dessus Grange de 90m<sup>2</sup>, garage, caves dépendances + habitation à rénover. 4.53 % hs TTC charge de l'acquéreur.



**POITIERS**

**279 634 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 11  
Classe énergie : NC

Dans superbe rénovation appartement type 4 en duplex possibilité de résidence principale



**POITIERS**

**229 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.09% TTC  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 795  
Classe énergie : A



Maison récente en excellent état à proximité des commerces et lignes de bus dans secteur sécurisé composée : entrée, séjour ouvert sur cuisine entièrement équipée donnant sur terrasse, buanderie, 2 chambres, salle d'eau, wc, beau garage avec porte électrique.



**COUP DE COEUR**

**PAIZAY LE SEC**

**128 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
6.67% TTC  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 732  
Classe énergie : NC



A 12mn de Chauvigny, beaucoup de charme pour cette maison avec de beaux volumes comprenant entrée, séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, sdb et grande salle de jeux (possibilité créer des chambres supplémentaires). Grange et jardin de 600 m<sup>2</sup> env - POS D'ACQUERIR UNE MAISON ATTENANTE DE 80M<sup>2</sup> dont 6.67 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



**PAIZAY LE SEC**

**85 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
6.25% TTC  
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 733  
Classe énergie : NC



Maison de campagne à 12mn de Chauvigny sur terrain de 1200 m<sup>2</sup> env - Séjour avec poêle à bois et four à pain, cuisine ouverte, une chambre avec salle de bains au RDC. - A l'étage : bureau en mezzanine, chambre et salle d'eau. - Terrasse et joli terrain arboré dont 6.25 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



**CHAUVIGNY**

**210 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 283  
Classe énergie : NC



3 logements composé : Au 1<sup>er</sup> étage, 2 apparts compr chacun séjour, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc. Actuel loués. Cour et jardin Au RDC, une maison sur 3 niveaux comprenant séjour, cuisine. Au 1<sup>er</sup> étage : 1 chambre avec salle de bains, au 2<sup>ème</sup>, 2 chambres, sd'eau. Actuel dispo BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89 5.00 % hon TTC charge acquéreur.



**CHAUVIGNY**

**146 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.29% TTC  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 795  
Classe énergie : NC



CHAUVIGNY, belle maison ancienne entièrement rénovée Au RDC : séjour avec poêle à bois, cuisine séparée aménagée donnant sur terrasse, salle d'eau / wc. Etage : palier, 2 grandes chambres dont une de 30 m<sup>2</sup> avec dressing. Terrasse, carport 2 voitures et terrain de 1762m<sup>2</sup>. Rénovation de qualité dont 4.29 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



**LA CHAPELLE MOULIERE**

**49 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
11.36% TTC  
(Prix 44 000 € hors honoraires)

Réf 802  
Classe énergie : NC



Parcelle de terrain constructible de 1 750 m<sup>2</sup> située à LA CHAPELLE MOULIERE dont 11.36 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



Terrain rue de Longerolles 2196m<sup>2</sup> dont 818m<sup>2</sup> constructible assainissement individuel

**MIGNE AUXANCES**

**85 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 752  
Classe énergie : NC





**CHASSENEUIL DU  
 POITOU**

**294 000 €**

Réf 3257  
 Classe énergie : G



Propriété de caractère à rénover, d'une surface habitable de 182 m<sup>2</sup>, avec partie garage, cave..... Le tout est implanté sur un magnifique terrain de 6000 m<sup>2</sup>, en grande partie constructible ou divisible, pour habiter pour un projet immobilier.



**POITIERS**

**640 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.92% TTC**  
 (Prix 610 000 € hors honoraires)

Réf 3279  
 Classe énergie : B



Appartement de 254m<sup>2</sup> avec jardin privatif et terrasse. Rénovation de qualité, place de stationnement et ascenseur. Il se compose en RDC d'une entrée, d'une grande pièce de vie d'environ 85m<sup>2</sup>, cellier, buanderie, une suite parentale. A l'étage 2 chambres dressing et SDB. Mezzanine (salon de lecture) surplombant la pièce de vie. Bureau.



**BUXEROLLES**

**159 000 €**

Réf 3255  
 Classe énergie : NC



BUXEROLLES, au calme, pavillon sur sou-sol sur une parcelle de 362m<sup>2</sup>. Cette lumineuse maison se compose d'une entrée, d'un séjour donnant sur jardin, d'une cuisine avec arrière cuisine, wc, salle de bains et 3 chambres. Un sol sol qui comprend un garage et deux pièces. Chauffage gaz.



**POITIERS**

**123 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.22% TTC**  
 (Prix 118 500 € hors honoraires)

Réf 3234  
 Classe énergie : NC



Appartement de type 1 bis en centre-ville historique de Poitiers; il se compose, d'une cuisine aménagée et équipée, une belle pièce de vie lumineuse, d'une salle d'eau avec WC. Son charme et son cachet de l'ancien avec parquet massif sauront vous séduire. Emplacement idéal pour investisseur ou primo-accédant.



**POITIERS**

**110 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.24% TTC**  
 (Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 3180  
 Classe énergie : D



Appartement de type 3 (actuellement Loué) d'une surface de 66,20m<sup>2</sup> avec beau balcon, cave et parking en sous-sol. Comprenant entrée, cuisine séparée, séjour donnant sur balcon, 2 chambres, SDB et WC. Environnement agréable à proximité immédiate du Centre Commercial Leclerc.



**POITIERS**

**275 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.77% TTC**  
 (Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 3266  
 Classe énergie : F



Maison ancienne de 170 m<sup>2</sup> aux portes du Centre-Ville comprend une 1ère partie entièrement rénovée, avec cuisine, salon/SAM de 40 m<sup>2</sup>, une CH, une SDE et un WC. La 2<sup>ème</sup> partie est à rénover, elle comprend un 2<sup>ème</sup> salon, une ancienne cuisine, une SDB avec WC. 2 CH. une partie bureau et un grenier. Avec garage et jardin clos de 614 m<sup>2</sup>.



Transactions  
Locations  
Gestion  
Syndic de copropriété

17, rue Alsace Lorraine - POITIERS

05 49 30 73 73

www.agencebsh.com



SPONSOR 0549307373

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**139 750 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.50% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 8438  
Classe énergie : D



SECTEUR Poitiers Sud, dans un immeuble rénové et un parc boisé, appartement T2 comprenant : une entrée, une cuisine équipée et aménagée, séjour, une chambre, une salle d'eau, un débarras et un WC. Chauffage électrique et parking extérieur. Actuellement loué au prix de 471,98 euros et 46,63 euros de charges. Taxe foncière : 350 euros environ.

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**181 000 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.47% TTC**  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 138  
Classe énergie : NC



POITIERS SECTEUR FIEF DE GRIMOIRE. Maison d'environ 104 m<sup>2</sup> comprenant au rez de chaussée : Une entrée, une chaufferie, une chambre, une petite salle d'eau un grand garage et un grand cellier / cave. A l'étage : Dégagement une belle pièce de vie lumineuse, une cuisine séparée semi équipée, trois chambres, une salle d'eau un dressing et un WC.

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**154 900 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.83% TTC**  
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 2021160  
Classe énergie : NC



SECTEUR LECLERC, Appartement de type 3 d'environ 68 m<sup>2</sup> comprenant une entrée avec placard desservant un bel espace séjour avec terrasse et coin cuisine ouvert, deux chambres avec placards, une salle de bains avec placard et un WC. Une place de parking et un cellier en plus. Vendu loué

**À SAISIR**



**POITIERS**


**264 000 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.53% TTC**  
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 2021122  
Classe énergie : NC



POITIERS SUD Maison d'environ 105 m<sup>2</sup> entièrement rénovée comprenant une entrée, une grande pièce de vie lumineuse avec parquet au sol et une cuisine entièrement aménagée et équipée, séparée. Le coin nuit se compose de 4 belles chambres, une salle de bains et un WC. Au sous-sol, une partie cave, une buanderie, un grand garage double.


**À SAISIR**



**POITIERS**

**157 500 €**

Réf 152  
Classe énergie : NC



Poitiers secteur du Dolmen, proche de toutes commodités, maison comprenant au rez-de-chaussée, une pièce de vie, une cuisine, une salle de bains, un WC séparé, un dégagement avec baie vitrée, donnant sur une terrasse. A l'étage, 2 chambres. Cave et jardin. A visiter rapidement !

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**139 000 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.92% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 169  
Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU, Appartement vendu loué de type 2 d'environ 46 m<sup>2</sup> au rez de chaussée comprenant une entrée, petite pièce de vie et cuisine, un WC, une salle de bains avec baignoire et douche, et une grande chambre avec placard dressing. Une cour privative devant l'appartement, une place de parking à l'intérieur de la cour.

**EXCLUSIVITÉ**



**QUARTIER GARE**

**129 930 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.50% TTC**  
(Prix 122 000 € hors honoraires)

Réf 719  
Classe énergie : E



Jolie maison ancienne sur 3 niveaux avec possibilité de créer 3 logements locatifs. Cave. Courrette commune avec une dépendance. Pas de jardin. INVESTISSEMENT LOCATIF ou PRIMO-ACEDANT - Le bien est soumis au statut de la copropriété

**EXCLUSIVITÉ**



**QUARTIER ECOLE  
PAUL BERT**

**139 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.75% TTC**  
(Prix 131 000 € hors honoraires)

Réf 749  
Classe énergie : E



Appartement T3 comprenant : pièce de vie très lumineuse donnant sur loggia, cuisine aménagée, dégagement, chambre, sde et wc. Chauffage individuel électrique - Copro. : 109 lots dont 39 logements. Charges annuelles : 900 €. Aucune procédure en cours.

**MANDAT EXCLUSIF A NE PAS MANQUER**



**QUARTIER CAMPUS**

**71 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 65 741 € hors honoraires)

Réf 788  
Classe énergie : D



Dans une Résidence sécurisée un appartement de type studio avec parking. Location assurée. Coprop. : 78 lots dont 37 d'habitations - Charges annuelles : 826 euros. Aucune procédure en cours

**MANDAT EXCLUSIF**



**QUARTIER SALLE JP  
GARNIER**

**91 375 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.50% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 787  
Classe énergie : D



Appartement de type 2 en Rez d'une surface de 42 m<sup>2</sup>. Séjour lumineux avec accès terrasse. Cuisine aménagée et équipée. Un parking aérien - Disponible à partir de Février 2022. Coprop. : 396 lots dont 84 d'habitations. Charges annuelles : 804 euros. Aucune procédure en cours



**QUARTIER CATHÉDRALE**

**231 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 786  
Classe énergie : C



Proche plateau. Bel appartement de 4 pièces avec ascenseur offrant un vaste séjour, cuisine américaine, 3 chambres avec chacune une salle d'eau. Parking Coprop. : 183 lots dont 77 d'habitations - Charges : 2003€ soit 167€/mois. Procédure en cours



- Transactions immobilières
- Location
- Administration de bien

53, place Charles de Gaulle  
**POITIERS**  
**05 49 41 86 86**

10, Place de l'Église  
**ITEUIL**  
**05 16 08 35 98**



SECRET ACCES/RESERVES

[www.agencenotredame.com](http://www.agencenotredame.com)



**SMARVES**  
**298 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**2.76% TTC**  
(Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf 2641

Classe énergie : D



**POITIERS**  
**160 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.20% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 2636

Classe énergie : NC



Pavillon de plain-pied d'environ 150 m<sup>2</sup> habitable comprenant : une entrée, une pièce de vie, une cuisine aménagée, quatre chambres, une salle de bains, un WC, un cellier et une buanderie. Un garage et une piscine chauffée complètent cette maison.

Entre la mairie et le Parc de Blossac, venez découvrir cette appartement T2 de 52 m<sup>2</sup> environ au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur. Cet appartement offre de beaux volumes avec une entrée, une pièce de vie, une cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC. Une cave complète cette appartement.

23

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**  
**408 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.97% TTC**  
(Prix 385 000 € hors honoraires)

Réf 2642

Classe énergie : NC



**POITIERS**  
**246 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.96% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 2611

Classe énergie : C



Exclusivité - POITIERS - QUARTIER DES TERRASSES – avec vue sur la vallée du Clain, au calme, Maison ancienne datant de 1936 entièrement rénovée en 2012 de 160 m<sup>2</sup> de surface habitable avec 8 pièces dont 4 chambres et 55m<sup>2</sup> de séjour, en très bon état général, rénovée entièrement en 2012, et un joli jardin clos et arboré. Chauffage par géothermie.

PLATEAU de Poitiers – Quartier Préfecture - proximité Gare - Appartement ancien de 3 pièces de 81,53m<sup>2</sup> entièrement rénové il y a 15 ans, avec parking sécurisé et cave. L'ensemble dans une petite copropriété.



**EXCLUSIVITÉ**

**MIGNALOUX-BEUVOIR**

**169 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.63% TTC**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 9347

Classe énergie : NC



**EXCLUSIVITÉ**

**MIGNALOUX-BEUVOIR**

**119 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.20% TTC**  
(Prix 112 900 € hors honoraires)

Réf 93311

Classe énergie : NC



**LE TANDEM** - Ensemble Immobilier composé d'une maison T3 de 60m<sup>2</sup> : cuisine, séjour, deux chambres SDE, WC, grenier potentiellement aménageable. D'une maisonnette T2 avec cuisine, séjour, une chambre, SDE avec WC, deux garages. Ensemble à rafraichir, en PVC double vitrage, chauffage gaz de ville, réseaux et raccordements individuels. Terrain de 550m<sup>2</sup>.

**L'INATTENDU** - Dans un environnement calme et dégagé belle parcelle à bâtir à viabiliser. Clôturée pour moitié sur 1 350m<sup>2</sup> hors lotissement. Produit rare sur le secteur. Viabilisation sur rue.

24



**COUP DE COEUR**

**DANGE SAINT ROMAIN**

**107 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf L1049

Classe énergie : NC



**À SAISIR**

**POITIERS**

**179 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.29% TTC**  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf L1063

Classe énergie : D



**LA COQUETTE** - A proximité de toutes commodités, charmante maison comprenant hall d'entrée, salon sur parquet, séjour avec beaux éléments, cuisine aménagée et équipée. SDE. Etage avec 2 chambres, SDB. Sous sol avec atelier, chaufferie, cave. Garage indépendant. Terrain planté de 4610m<sup>2</sup> avec belle dépendance. A visiter absolument!

**L'IDÉALE** - Au calme et bien située, agréable maison aux volumes généreux vous offrant : entrée, cuisine aménagée, salon / séjour avec accès terrasse, buanderie / chaufferie, WC. A l'étage : dégagement, 3 chambres, bureau, sde avec wc. Garage attenant. Agréable extérieur aménagé avec goût avec accès sur espaces verts. Ensemble prêt à vivre, état impeccable.





- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - **POITIERS**

**05 49 88 01 87**

www.cabinet-prues.fr



SPACES MEDIAS/2021/01/16



A quelques pas de l'Hôtel de Ville, parquets, hauteur sous plafond et cheminées sont au rendez-vous dans cette ravissante maison familiale de 165 m<sup>2</sup>, cuisine, séjour, salon, 4 chambres et un bureau. L'ambiance paisible mêle raffinement et modernité. Adorable jardin avec spa. Garage pour deux véhicules.

**POITIERS**

**488 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 465 000 € hors honoraires)

Réf 4838  
Classe énergie : D



**POITIERS**

**117 700 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 4837  
Classe énergie : D



Agréable appartement de type 3 traversant avec superbe vue dominante sur parc arboré. Séjour sur parquet prolongé par un balcon ensoleillé, cuisine, 2 chambres, salle de bains, nombreux placards, 2 caves et box de garage. Bien soumis au statut de la copropriété, 181 lots. Absence de procédure en cours. Charges courantes annuelles 1 171 €.



25



Ancienne propriété viticole, charmante et authentique. Passé le portail, on découvre un cocon verdoyant, de beaux espaces de vie tout en cheminées et pierres de taille. 6 chambres, jardin sans vis à vis. Possibilité d'activité locative ou de chambres d'hôtes. Demeure prête à accueillir tous vos nouveaux projets !

**ST GEORGES LES BAILLARGEUX**

**451 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 4810  
Classe énergie : D



**POITIERS**

**231 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 4827  
Classe énergie : E



Dans un quartier résidentiel, à l'ouest du centre-ville, ravissante maison de plain pied de 117 m<sup>2</sup>. Elle dispose de vastes pièces de vie ensoleillées avec jolie vue sur le jardin et de 3 chambres. Quelques travaux seront à prévoir... les possibilités d'aménagement sont nombreuses. Garage. Chaudière neuve. Jardin de 980 m<sup>2</sup>.





- Location
- Gestion
- Vente
- Syndic
- I-Citya

5, rue Ernest Pérochon - NIORT

**05 49 28 35 22**

[www.citya.com](http://www.citya.com)



**NIORT**

**153 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP462497  
Classe énergie : E



**NIORT**

**109 800 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP461215  
Classe énergie : D



Hyper centre découvrez cet appartement de 90 m<sup>2</sup> avec parking et cave ; Composé d'une entrée, un séjour salon, une cuisine ouverte, un bureau, toilettes, une grande chambre avec SDE. La copropriété comporte 30 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 1 625,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur.

Découvrez cet appartement de 80 m<sup>2</sup> avec vue, Il est disposé comme suit : un séjour plein sud, 3 chambres et cuisine aménagée et équipée, sde, wc, rangement, parking sécurisé en sous-sol. La copropriété comporte 445 lots, la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 2 481,00 euros/an.

26



**CHAURAY**

**393 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMA123953  
Classe énergie : D



Chauray - Dans un bel environnement spacieux pavillon composé d'une entrée avec placard, SAM, salon, une véranda, cuisine aménagée et équipée, une grande chambre (possibilité en faire deux), SDE, WC, bureau. Cave. Au 1<sup>er</sup> étage : bureau, 2 chambres, SDE avec WC. Un garage 2 voitures, une dépendance. Un jardin clos et arboré de 23 ares. Honoraires à la charge du vendeur.



- Location
- Gestion
- Vente
- Syndic
- I-Citya

5, rue Ernest Pérochon - NIORT

**05 49 28 35 22**

www.citya.com



FICHE 2019 0803 2019



Exclusivité pour investisseur venez découvrir cette maison type 3 avec jardin. Elle comprend : un séjour de 21 m<sup>2</sup>, deux chambres et une cuisine, une salle de bains, une terrasse, un garage. Le loyer annuel est de 6252 €. la copropriété comporte 50 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 766,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur.

**BEAUVOIR-SUR-NIORT**

**75 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI124907  
Classe énergie : NC



**NIORT**

**163 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI10865  
Classe énergie : E



Vente d'une maison - Proche de toutes commodités pavillon comprenant : En rez-de-jardin : un garage, une pièce et une chaufferie, un abri de jardin, une terrasse. Au 1<sup>er</sup> : une entrée, une salle à manger salon, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, wc. Le tout sur un jardin clos de 5 ares. Honoraires à la charge du vendeur.



**NIORT**

**229 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP464602  
Classe énergie : NC



Au cœur du centre ville - Dans un bel immeuble de pierre appartement de type 3 en parfait état, composé d'une entrée sur un grand séjour salon, une cuisine aménagée, deux chambres, placards, rangements, SDE, toilette, une cave. La copropriété comporte 13 lots, la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 823,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur.



# Les étapes de la construction de votre maison, comment réagir en cas de retard ?

**Pour comprendre la progression du chantier qui s'annonce, voilà les principales étapes que vous allez rencontrer. De quoi vous mettre à jour des discussions auxquelles vous devriez assister dans les prochains mois**

28

La maison neuve est le bien préféré des français. C'est la garantie d'avoir un logement qui vous ressemble, et de pouvoir choisir son emplacement. Néanmoins, le choix de faire construire ou d'acheter sur plan nécessite d'avoir clairement défini ses intentions. Si vous souhaitez vous installer rapidement, optez plutôt pour un logement neuf déjà achevé. Cela vous fera gagner 16 à 24 mois. Vous pourrez le visiter avant de l'acheter, et ainsi vous projeter immédiatement, prendre en compte véritablement les volumes et l'espace. A l'inverse, acheter sur plan signifie acquérir un logement alors que la construction n'est encore qu'au stade de projet. Prenez bien le temps de chercher le programme qui vous correspond le mieux et assurez-vous de la fiabilité des promoteurs qui retiennent votre attention.



## La VEFA un projet clé en main

La Vente en l'état futur d'achèvement est aujourd'hui le cadre juridique le plus utilisé pour les ventes de logements neufs. C'est une procédure très réglementée. Egalement appelée vente sur plan, elle permet d'acheter un bien avant le démarrage de sa construction ou au cours de celle-ci. Il peut s'agir d'un appartement, d'une maison isolée, ou d'une maison dans un lotissement. De nombreux promoteurs proposent ce type de vente pour des maisons plutôt citadines. Dès la signature, l'acheteur devient propriétaire du sol, et ensuite des différents éléments au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Avec la VEFA, vous devenez propriétaire du bien au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Au moment de la signature du contrat préliminaire, dit contrat de réservation, vous devrez verser un dépôt de garantie correspondant à 5% du prix de vente. Ensuite, les paiements sont échelonnés en fonction de l'avancée des travaux (un tiers à l'achèvement des fondations, un tiers à la mise hors d'eau, un tiers à la fin du chantier).



# Les étapes de la construction

## de votre maison, comment réagir en cas de retard ?

### Un parcours en trois étapes

C'est un parcours en trois étapes, qui commence avec le contrat de réservation. Par cet acte, le promoteur s'engage à réserver à l'acquéreur un bien immobilier répondant à un certain nombre de critères décrits (surface, emplacement, prix, dispositif technique). Vient ensuite la signature l'acte authentique de vente. Après l'obtention du prêt immobilier s'il y en a un, et dans les délais prévus par le contrat préliminaire, l'acquéreur signe l'acte authentique de vente chez le notaire. Ce document comprend toutes les informations sur le document et les modalités de versement du prix. Enfin, l'étape ultime est celle où l'acquéreur prend livraison du bien. C'est un moment clé qui s'accompagne du dernier versement et où l'acquéreur doit prendre toutes les précautions nécessaires. Vous pouvez à ce moment là établir la liste des réserves qu'il appartient au promoteur de lever. Dans le mois qui suit, vous pouvez encore compléter ces réserves en adressant une deuxième liste au promoteur par lettre recommandée.



### Un échéancier règlementé

Si vous souhaitez une maison à votre image, et décidez de faire construire, armez vous de patience. En ne tenant pas compte des démarches administratives, comme l'élaboration des plans ou le dépôt du permis de construire, le délai de construction d'une maison individuelle varie entre 9 et 12 mois. Il sera jalonné par l'achèvement de diverses étapes clés du chantier, lors desquelles le constructeur peut vous demander de lui régler un pourcentage du prix de l'habitation. Ce pourcentage est défini par la loi et aucun paiement intermédiaire ne peut vous être réclamé. Après la signature du contrat et l'ouverture du chantier, un géomètre est généralement requis pour délimiter précisément les limites du terrain et positionner les contours de la maison : cela s'appelle le piquetage. Ensuite le terrassement consistera à niveler le terrain et à préparer le sol en vue de la première grosse réalisation qui concerne les fondations. Elles sont la base de votre future maison. En fonction des caractéristiques du sol, elles peuvent être superficielles, semi-profondes lorsqu'il est nécessaire de descendre jusqu'à 5 mètres, ou profondes si elles vont jusqu'à plus de 6 mètres pour assurer la stabilité de la construction. Une fois achevées, elles permettront soit de créer le sous-sol ou le vide sanitaire si vous avez prévu un soubassement, soit de créer directement la dalle puis la chape, qui constituent votre futur plancher. Les murs peuvent alors être montés, suivis de la charpente et de la couverture, pour arriver à la mise hors d'eau, c'est-à-dire des murs et un toit étanches aux intempéries. La mise hors d'air et l'achèvement des cloisons se concluront par la pose des portes et des fenêtres. Enfin, dans un dernier temps, les travaux de second oeuvre s'appliquent au chauffage, à l'électricité, et aux peintures.

### VEFA OU CCMI ?

**Le choix de l'un ou l'autre des contrats dépendra de l'entité qui met le terrain à bâtir à disposition. Dans le cas d'une VEFA, le promoteur qui vend la maison est aussi celui qui vend le terrain. Si l'acheteur fait le choix d'acquérir d'abord le terrain, puis de faire appel à un promoteur, il devra utiliser le CCMI. Le point commun de ces deux dispositifs est qu'en faisant une acquisition très en amont, vous pouvez choisir votre logement et y apporter toutes les modifications nécessaires pour l'adapter à vos besoins. Il sera donc parfaitement optimisé avec un haut niveau de confort. Car, pour être conformes aux règles de construction récente plus exigeantes, ces bâtiments présentent d'excellentes performances énergétiques, acoustiques et thermiques, ce qui les rend plus écologiques et limite l'empreinte environnementale. Le plupart intègrent par exemple l'autoconsommation d'énergie, les matériaux biosourcés ou la recharge de véhicules hybrides. Enfin, ils sont très encadrés et offrent de fortes protections et garanties à l'acquéreur.**



# Les étapes de la construction

## de votre maison, comment réagir en cas de retard ?

### Le CCMI : une protection

Selon l'organisation professionnelle Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB), « 64% des maisons individuelles ont été construites en 2018 via un CCMI ». Ce Contrat de construction de maison individuelle est signé entre l'acheteur et le constructeur. Il est obligatoire si le terrain n'appartient pas au constructeur. C'est l'acte qui lie les deux parties. Il contient toutes les informations nécessaires au dessin des plans et à l'organisation du chantier. Il précise plusieurs points importants, tels que : la localisation du terrain à construire, les

caractéristiques de la construction, le prix, les délais, les modalités de révision, et les coordonnées de l'assurance du professionnel. Ce contrat constitue donc une protection. Le constructeur est contraint au respect de l'enveloppe budgétaire validée lors de la signature du contrat. Ainsi l'acheteur connaît le montant exact de sa construction, sans dépassement possible. Le professionnel est également tenu de respecter les délais précisés dans le CCMI, sous peine de devoir régler des pénalités de retard. Sachez que vous avez un délai de 10 jours de rétractation après sa signature.



### Comment trouver le bon CONSTRUCTEUR DE MAISON ?



### Que faire si le chantier prend du retard ?

En cas de problème sur le chantier ou avec le constructeur, vos recours sont précisés dans votre contrat. Il établit les délais d'exécution et les garanties que vous avez souscrites avec l'entrepreneur. C'est donc lui qui constitue la référence. Plusieurs raisons liées à des aléas extérieurs, et en particulier la météo, peuvent expliquer que le projet soit momentanément suspendu. Si vous constatez qu'aucun travaux n'a été réalisé depuis anormalement longtemps, vous devez en premier lieu contacter votre constructeur. C'est à lui de vous expliquer pourquoi le chantier est mis à l'arrêt.

A chaque étape, vérifiez vous même que les prestations prévues ont bien été exécutées avant de valider le déblocage des fonds. Si le constructeur vous laisse sans réponse ou n'a pas de raison valable de s'être interrompu, mettez le en demeure de reprendre les travaux par lettre recommandée avec accusé de réception et suspendez les paiements jusqu'à ce que la situation rentre dans l'ordre. Si malgré ça rien ne se passe, faites constater l'arrêt du chantier par un huissier. Vous pourrez alors envisager une procédure en référé auprès du tribunal de grande instance et obtenir la reprise des travaux sous peine de pénalités journalières.

**Vous avez le terrain, et votre projet bien en tête, ne reste qu'à dénicher le professionnel qui saura le réaliser. Pour cela, certains labels peuvent vous aider, ils permettent de flécher des compétences reconnues. Le label «Maison de qualité», reconnu par l'Ademe, est notamment un gage de sérieux. Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB) recensent également un certain nombre de constructeurs adhérents, afin de guider les particuliers et de leur faciliter la tâche.**

# A partir de janvier 2022, le magazine Immo Poitou devient **Dans nos villes**, édition Poitou.



Un magazine  
avec une maquette plus moderne  
et un contenu immobilier  
et lifestyle enrichi !



# Les étapes de la construction

*de votre maison, comment réagir en cas de retard ?*

## La maison est livrée hors délais



Si des vols ou des dégradations ont affecté le chantier, c'est au constructeur de payer pour réparer les dégâts. Il pourra certainement faire jouer ses assurances. Ce n'est en tout cas pas à vous d'intervenir. De même, si des travaux supplémentaires doivent être réalisés parce que les contraintes du terrain ont été mal évaluées par exemple, c'est aussi à lui de les assumer. Le promoteur ne peut vous facturer que les travaux prévus contractuellement.

pénalités journalières pour vous indemniser dans ce cas (en moyenne 1/3000<sup>e</sup> du prix de la maison). Vous pouvez aussi faire jouer la garantie de livraison si elle est inscrite dans votre contrat. Elle permet de mettre en demeure votre constructeur ou de désigner une nouvelle entreprise pour finir les travaux. A défaut de garantie de livraison, vous pouvez toujours entamer une procédure en justice.

Vérifiez néanmoins à la signature les clauses de votre contrat qui prévoiraient la répercussion d'une hausse du coût de construction. Soyez vigilant également à ce qu'aucune formulation floue n'autorise un retard de livraison. Votre contrat prévoit normalement des

## Les étapes de LA CONSTRUCTION

- Signature du contrat : 5% du prix à régler
- Ouverture du chantier : 15% du prix à régler
- Achèvement des fondations : 25% du prix à régler
- Achèvement des murs : 40% du prix à régler
- Mise hors d'eau : 60%
- Achèvement des cloisons et mise hors d'air : 75%
- Achèvement des travaux de second œuvre : 95%
- Réception des travaux : 100%





**100 % des personnes  
qui ont acheté une maison...  
en ont rêvé avant !**



**DU 08 NOVEMBRE AU 19 DÉCEMBRE 2021**

Jusqu'à  
**3 000 €**  
de remise\*

**DÉCOUVREZ NOS TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS  
ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS AUTOUR DE VOUS**

**POITIERS**

**LES JARDINS DU GOLF**

**LIGUGÉ**

**LE FIEF DU PILIER**

**CHASSENEUIL-DU-POITOU**

**LES JARDINS DE L'AUXANCE**

**NIORT**

**LE PETIT VIGNEAU**

**AIFFRES**

**LES JARDINS D'AIFFRES III**

**nexity.fr**

**05 67 92 92 92**

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT 86000 POITIERS



**La vie ensemble**

\*Offre valable du lundi 8 novembre au dimanche 19 décembre 2021, en cas de signature d'une promesse de vente portant sur une opération de terrain à bâtir commercialisée par la société Foncier Conseil, filiale détenue à 100% par le groupe Nexity, SA au capital de 280 648 620 €, dont le siège est à Paris 75008, 19 rue de Vienne, RCS Paris 444 346 795, et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés à la promesse de vente. Le montant de l'avantage financier est un montant forfaitaire de maximum 10 000€ sur le prix du terrain. Voir le détail des remises et la liste des programmes éligibles sur <https://www.nexity.fr/conditions-generales>. Le prix TTC inclut la TVA au taux de 20% (5% si la vente est consentie aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-2 du CCH pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH, calculé sur le prix HT de vente ou sur la marge, conformément à la réglementation en vigueur. Offre non échangeable, non remboursable et non cumulable avec toute autre offre promotionnelle. Illustrations et photos non contractuelles. Novembre 2021. FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF - SNC au capital 5.100.000€ - Siège social : 19, rue de Vienne TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08 - RCS PARIS 732 014 964

# Besoin d'un diagnostic immobilier ?



- La validité de tous vos diagnostics garantis jusqu'à la vente
- Des diagnostiqueurs-conseils qui accompagnent vendeurs et acheteurs dans la compréhension et l'analyse des diagnostics immobiliers
- Pensez à votre Cabinet EX'IM pour les contrôles Amiante avant travaux et démolition



Nous réalisons également les contrôles amiante avant travaux et démolition  
(DEVIS GRATUIT)

EX'IM - SARL DIAS - 99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS  
Tel: 05 49 57 07 07 - Fax: 05 49 38 10 07 - [exim.vienne@exim-expertises.fr](mailto:exim.vienne@exim-expertises.fr)

34

## Gasnier Piscines & Spas

30 ans d'expertise à votre service



Un Spa HotSpring,  
c'est pour la vie

Jusqu'à  
7 ans de  
garantie



Silence et Puissance ... Consommation basse



**SHOWROOM** Du lundi au samedi  
05 49 56 96 04 - [gasnier-piscines@outlook.fr](mailto:gasnier-piscines@outlook.fr)  
86550 MIGNALOUX-BEAUVOIR



ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



# Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR  
**la Nouvelle République**  
VousNousEnsemble



**Dans nos villes.fr**  
Mieux s'informer pour bien s'installer

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



**173 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 165 000 € hors honoraires)

**POITIERS - PIERRE LEVEE** - Appartement avec jardinet (67,56 m<sup>2</sup> hab. - 59,59 m<sup>2</sup> LOI CARREZ). Lumineuse pièce de vie - cuisine. A l'étage : Palier, chambre avec possibilité d'un espace dressing, chambre d'enfant, SdB, grenier. Jardin privatif. Garage + place de parking. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 47 €. Nombre de lots : nc. Classe énergie : NC. Réf 3675



**399 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 380 000 € hors honoraires)

**MONTAMISE** - Maison (construction 2015) comprenant : Hall d'entrée, ensemble cuisine équipée - SdM, salon, suite parentale (chambre/dressing/sdb), 3 chbres, SdE, cellier-buanderie. Terrasse et jardin entièrement clos et paysagé agrémenté d'un abri de jardin. Préau 2 voitures. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 150 m<sup>2</sup> env. Classe énergie : A. Réf 3690



**577 500 €**  
Honoraires inclus  
charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 550 000 € hors honoraires)

## AUX PORTES DE POITIERS

Dans un cadre verdoyant et bordant le Clain. Hall d'entrée, salon, salle à manger, second salon, cuisine, buanderie. Au 1ER : suite parentale, 3 chs, salle de bains. Au 2<sup>ème</sup> : 3 chs, salle de bains, dressing. Vaste grenier aménageable. Garage et préau. Chai. Pigeonnier. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 5 977 m<sup>2</sup> environ agrémenté d'une piscine. Classe énergie : D. Réf 3666



**315 000 €**  
Honoraires inclus  
charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 300 000 € hors honoraires)

## SAINT-BENOIT L'ERMITAGE

Dans un bel environnement, une maison de plain-pied comprenant : Entrée, séjour, salle à manger, cuisine, arrière cuisine, 4 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains, wc, placards. Sous-sol sous partie : Garage, atelier, cellier, chaufferie. Terrasses. Terrain arboré d'une superficie de 1 597 m<sup>2</sup>. TRAVAUX A PREVOIR. Classe énergie : NC. Réf 3675



**76 320 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 72 000 € hors honoraires)

## POITIERS

Au 2<sup>ème</sup> étage d'une résidence sécurisée, un studio d'une surface de 22,41 m<sup>2</sup> Loi CARREZ comprenant : Entrée, pièce principale avec cuisine, SdE avec wc. Chauffage individuel électrique. Emplacement de stationnement. Actuellement loué (305 € de loyer + 40 € de charges). Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 39. Classe énergie : E. Réf 3677



**424 000 €** Honoraires inclus charge vendeur

## POITIERS - PLATEAU

Duplex de 139,07 m<sup>2</sup> LOI CARREZ comprenant : Entrée, séjour avec cheminée donnant accès à une agréable terrasse, cuisine, cellier-buanderie, 2 chbre avec dressing et sdb. A l'étage : bureau, chbre avec sdb, une pièce à aménager. Parking privatif. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 32 €. Nombre de lots principaux : 2. Classe énergie : C. Réf 3668

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59

[www.paquet-immobilier.fr](http://www.paquet-immobilier.fr)

[infos@paquet-immobilier.fr](mailto:infos@paquet-immobilier.fr)