



Notaires
de la Drôme

journal d'information Notaires de la Drôme

Mardi 19 avril 2011

le dauphiné
L'ÉCARTÉ

Supplément gratuit

Mot du président

Avril, le mois des questions pratiques

Avec l'arrivée des beaux jours, de nouveaux sujets s'offrent à nous. Alors qu'en début d'année nous vous proposons les tendances immobilières pour 2011 et avant le mois prochain d'exposer en public les statistiques 2010, nous avons envie de nous attarder sur d'autres thèmes.

Mars était tourné vers le couple : régime matrimonial, financement d'un bien,... nous vous donnions les clés de réussir vos projets d'investissements à deux.

Ce mois-ci, place à quelques informations utiles : votre notaire étant un des acteurs de votre quotidien, il est en effet aussi là pour répondre à des interrogations pratiques !

Avec la loi Grenelle II, de nombreuses choses ont changé, des normes sont apparues. Des contrôles beaucoup plus rigoureux sont mis en place pour évoluer vers un monde plus vert. L'assainissement non collectif fait partie de ces éléments modifiés et nécessitait un point de notre part.

La loi ne s'est pas uniquement attardée sur l'environnement. Elle évolue constamment et touche de nombreux domaines de notre quotidien ! La réponse ministérielle Bacquet a ainsi considérablement transformé l'assurance-vie et les successions, nous l'aborderons dans cette édition.

Vous y retrouverez aussi nos brèves qui viendront comme d'habitude répondre à vos problèmes du quotidien.

Il ne me reste plus qu'une chose à vous souhaiter, chers lecteurs, c'est une belle lecture de notre supplément en espérant qu'il vous apporte comme à chaque fois des éclaircissements sur des sujets pouvant à tout moment vous concerner.

N'oubliez pas que pour en savoir plus, il ne faut pas hésiter à contacter votre notaire, LE spécialiste pour vous accompagner dans vos opérations.

Olivier COMBE LABOISSIERE,
président de la chambre des
notaires de la Drôme



L'assainissement non collectif :



contrôle après la Loi « Grenelle II »

Par Me Rémi PORCELLA - pages 2 et 3

ASSURANCE-VIE



LES CONSÉQUENCES DE LA RÉPONSE MINISTÉRIELLE BACQUET

Les contrats d'assurance-vie non dénoués au décès du premier des deux époux alimentés à l'aide de deniers communs sont désormais fiscalement comptabilisés pour moitié dans l'actif de succession, même si le bénéficiaire est le conjoint.

Par Me Audrey HOVE - pages 4 - 5

LOUER UN BIEN MEUBLÉ À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Par Me Julie MAISTRE DU CHAMBON - page 6

GARANTIE INTRINSÈQUE D'ACHÈVEMENT DANS LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Par Me Frédéric DUFURETS - page 6

ANNONCES IMMOBILIÈRES
PAGES 7 ET 8

Consultez :

www.cr-grenoble.notaires.fr
www.chambre-drome.notaires.fr

Journal d'information
des notaires de la Drôme

Maquette, réalisation : Concept & Visuel,
15 allée Pablo Picasso 38400 St Martin d'Hères
Photos : PhotoDisk, Goodshoot, Phovoir,
1500 photos, Images library.



L'assainissement non collectif :

contrôle après la Loi « Grenelle II »

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II », a donné un coup d'accélérateur au contrôle de l'assainissement non collectif.

 On désigne par **assainissement non collectif (ANC)** appelé aussi « **assainissement autonome** », toute installation effectuant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées, des habitations non raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées.

En France métropolitaine, en 2004, sur les 29,8 millions de logements, 82 % étaient raccordés à un réseau d'égout et 18 % étaient du ressort de l'assainissement non collectif, soit environ 5 millions de logements. L'assainissement non collectif concernait 5,2 millions de foyers, soit 13 millions de français.

 Aujourd'hui, 60 % des installations contrôlées sont jugées non-conformes .

Deux cents mille installations ou réhabilitation devraient être réalisées dans les années à venir, sachant qu'on estime entre 6 000 et 10 000 euros le coût d'une réhabilitation ou d'une installation.

C'est pourquoi, le gouvernement, saisi du problème, a fait en sorte d'accélérer le processus de contrôle **des systèmes d'assainissement non collectif** en contrôlant d'une part les installations avant leur mise en service dans le cadre **d'une construction nouvelle (I)** et d'autre part, en imposant un contrôle périodique **des installations d'assainissement non collectif existantes (II)**. Par voie de conséquence, le gouvernement impose de nouvelles obligations en cas de mutation à titre onéreux, c'est à dire de vente de bien immobilier.

(I) JO, Sénat, séance du 15 septembre 2009.

(II) Art. L. 2224-8, III, 1° C.G.C.T.

LE CONTRÔLE PRÉALABLE DES NOUVELLES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT

Avant la loi dite « Grenelle II », il n'existait aucun lien entre la procédure d'autorisation d'urbanisme et le contrôle d'assainissement. Désormais, dans les zones d'assainissement non collectif, un examen préalable de la conception du système d'ANC devra être effectué par la commune, en amont de la demande de permis de construire ou d'aménager, dont le dossier comprendra le résultat de cet examen.

A l'issue du contrôle, la commune établira un document qui évaluera la conformité de l'installation au regard des prescriptions réglementaires .

LE CONTRÔLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT DÉJÀ EXISTANTES

L'article L. 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose :

« Pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, la commune assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif... »

Dans le cas des installations - autres que les installations neuves ou à réhabiliter - en une vérification du fonctionnement et de l'entretien. A l'issue

du contrôle, la commune établit un document précisant les travaux à réaliser pour éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement. »

Les communes doivent effectuer le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité de 10 ans (au lieu de 8 ans dans le précédent dispositif).

Le propriétaire doit alors faire procéder aux travaux prescrits par le document établi à l'issue du contrôle dans le délai de quatre ans suivant la notification du document.

Il faut souligner que seuls peuvent être imposés les travaux permettant d'éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement. Il ne s'agit pas d'une mise aux normes actuelles en la matière.

En outre, l'article 160 de la Loi « Grenelle II » impose au vendeur de fournir, en cas de vente et ce depuis le 1^{er} janvier 2011, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif et

**Assainir
les eaux usées
c'est bien...**



visé à l'article L.2224-8 Code Général des Collectivités Territoriales repris ci-dessus.

Dès lors, plusieurs questions se posent :



Qui est compétent pour délivrer le diagnostic ?


Le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif relève de la compétence des communes.

En effet, aucun diagnostiqueur n'est habilité pour effectuer le diagnostic de contrôle d'assainissement non collectif car aucun organisme professionnel ne dispense de certification.

La Commune est seule compétente pour réaliser le contrôle par l'intermédiaire des « SPANC » : Service Public d'Assainissement Non Collectif ; lesquels devaient être constituées au plus tard le 1^{er} janvier 2006.

La compétence peut néanmoins être transférée à un groupement de communes existant ou institué spécialement pour assurer cette mission .


C'est donc à la commune et plus spécifiquement au SPANC que tout propriétaire devra s'adresser afin de faire dresser le contrôle de son installation d'assainissement non collectif.



Quelles sont les obligations particulières en cas de vente ?

A compter du 1^{er} janvier 2011, le vendeur doit produire à l'acquéreur, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Ce document doit avoir été établi depuis moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte authentique de vente.



Quelle est la sanction encourue par le vendeur en cas d'absence de certificat valable ?

Le vendeur qui n'a pas produit le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif, au stade de la formation de la vente, c'est à dire du compromis de vente, ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés liées à cette situation .

Il est alors possible de prévoir dans le contrat de vente et même l'avant contrat les conséquences du défaut d'information de l'acqué-

reur relative à l'assainissement dont le juge peut sanctionner le non-respect sur le fondement du vice du consentement, du vice caché ou de la non-conformité.

On notera que la mise en jeu de la garantie des vices cachés est loin d'être anodine. En effet, l'acquéreur pourrait, dans pareil cas, à son choix, obtenir l'annulation de la vente ou se faire restituer une partie de la somme versée.

En tout état de cause, le notaire veillera à ce que son client, vendeur, produise ledit contrôle d'assainissement non collectif, dès le stade du compromis de vente.



Quelles sont les conséquences de la non-conformité de l'installation ?

Une précision importante est introduite par le nouvel alinéa 2 de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation relatif au Dossier de Diagnostic Technique :

« En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an après la vente ».

Il s'agit d'une innovation de la part du législateur qui, en souhaitant éviter le champ d'application de la vente d'immeuble à rénover, impose à l'acquéreur d'effectuer les travaux de mise en conformité dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

En outre, l'article L. 1331-8 du code de la santé publique dispose que « tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau, ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.

Le prix de vente sera donc fixé en fonction de la nécessité des travaux d'où l'importance de produire lors de la négociation et pour la signature du compromis de vente, le diagnostic prévu à l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation et au moins un devis de mise en conformité de l'installation.

En conclusion, si lors du contrôle effectué par



le SPANC, il ressort que l'installation d'assainissement fonctionne correctement, un avis favorable sera alors rendu. En revanche, si ce n'est pas le cas, des travaux devront être entrepris permettant d'éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement. Le propriétaire dispose alors d'un délai de quatre ans pour les réaliser.

Néanmoins, si le logement est vendu avant que le vendeur ait fait réaliser les travaux prescrits, l'acquéreur en sera alors tenu dans le délai d'un an à compter de l'acte de vente.

Rémi PORCELLA, notaire



...Épurer les procédures aussi !

ASSURANCE-VIE

LES CONSÉQUENCES DE LA RÉPONSE MINISTÉRIELLE BACQUET

Les contrats d'assurance-vie non dénoués au décès du premier des deux époux alimentés à l'aide de deniers communs sont désormais fiscalement comptabilisés pour moitié dans l'actif de succession, même si le bénéficiaire est le conjoint.

Il est très fréquent que des époux mariés sous le régime de la communauté légale souscrivent l'un et l'autre, à l'aide de fonds communs, un contrat d'assurance-vie dont le bénéficiaire est le plus souvent le conjoint lui-même. Lors du décès du premier des deux époux, le ou les contrat(s) souscrit(s) par le défunt se dénoue(nt) et le bénéficiaire reçoit le capital décès hors succession. En revanche, quel est le sort du ou des contrat(s) d'assurance-vie souscrit(s) par le conjoint survivant ? Ceux-ci sont dit « non dénoués », ce qui signifie qu'ils perdurent. Toutefois, quel est leur régime juridique ?

LE RÉGIME JURIDIQUE SUR LE PLAN CIVIL

L'article L 132-16 du Code des assurances édicte le principe suivant : les primes versées par le défunt au moyen de deniers communs

sur un contrat d'assurance-vie ne donnent lieu à aucune récompense du patrimoine successoral au profit de la communauté lorsque le bénéficiaire du contrat est son conjoint. Le bénéfice est alors réputé être un propre de ce dernier. Cette disposition est une exception notable à l'article 1437 du Code civil qui précise que, toutes les fois qu'un époux a amélioré ses biens personnels à l'aide de deniers communs, il en doit récompense à la communauté.

Cependant, ces règles ne s'appliquent qu'aux seuls contrats dénoués au profit du conjoint survivant. A contrario, tous les autres contrats, c'est-à-dire les contrats dénoués au profit de personnes autres que le conjoint survivant ou les contrats non dénoués doivent entraîner un rétablissement au profit de la communauté, soit par la réintégration directe de la valeur du contrat dans l'actif commun, soit par la technique des récompenses.

UNE TOLÉRANCE FISCALE SUPPRIMÉE

Ces règles civiles ont été longtemps ignorées en matière fiscale, notamment en raison de nombreuses réponses ministérielles concernant les contrats d'assurance-vie souscrits par le conjoint survivant. L'administration fiscale tolérait que la valeur de rachat des contrats d'assurance-vie non dénoués ne soit pas réintégrée dans l'actif de communauté. Le conjoint et les héritiers n'étaient donc pas taxés sur un contrat d'assurance-vie non dénoué.

La réponse ministérielle BACQUET du 29 juin 2010 a mis fin à cette tolérance. Il ressort

de cette réponse que « *la mise hors communauté, du strict point de vue fiscal, de la valeur de rachat des contrats d'assurance-vie souscrits par un époux au moyen de deniers communs n'a plus lieu d'être... la valeur de rachat des contrats d'assurance-vie souscrits avec des fonds communs fait partie de l'actif de communauté soumis aux droits de succession dans les conditions de droit commun* ».

Si cette solution est heureuse dans le sens où elle aligne à nouveau les solutions civiles et fiscales, sa motivation est moins pertinente.

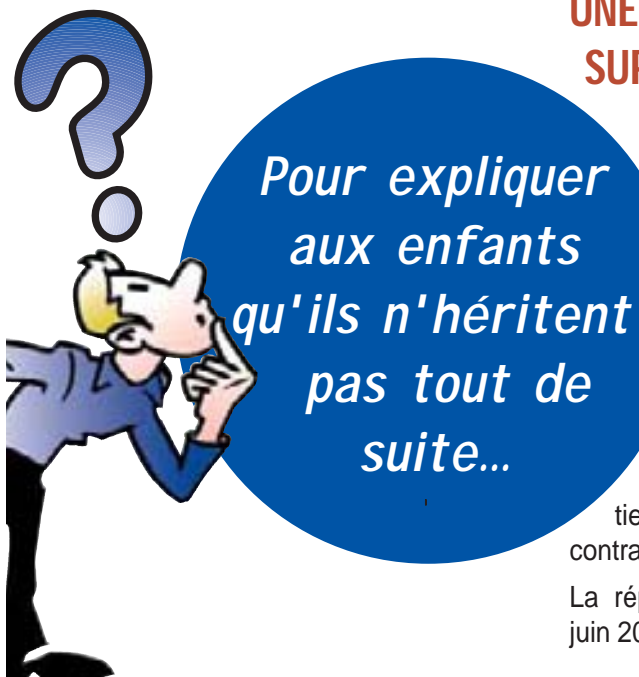
L'argument de l'administration pour mettre fin à cette tolérance fiscale consiste, en effet, en la Loi du 21 août 2007 en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'Achat (Loi TEPA) qui a supprimé les droits de succession pour le conjoint survivant.

LES CONSÉQUENCES FISCALES

S'il est vrai que cette réponse ministérielle n'a pas de conséquences fiscales pour le conjoint survivant puisque ce dernier est exonéré des droits de succession, cette réponse n'est pas sans effets pour les héritiers autres que le conjoint survivant, au premier rang desquels se trouvent le plus souvent les enfants.

En effet, la valeur de rachat doit être intégrée à l'actif de communauté, ce qui signifie que la moitié de cette valeur de rachat accroît l'actif de succession et donc les parts taxables des héritiers.

Les héritiers seront peut-être amenés à régler des droits de succession en raison de l'intégration de la valeur de rachat de ce contrat alors qu'ils ne seront peut-être pas les bénéficiaires de celui-ci.



EXEMPLE

M. et Mme MARTIN, tous deux âgés de 67 ans, sont mariés sous le régime de la communauté légale et ont un fils. M. MARTIN décède. L'actif de communauté se compose d'une résidence principale évaluée 450 000 €, de comptes bancaires pour 50 000 €. Mme MARTIN avait souscrit un contrat d'assurance-vie au moyen de deniers communs pour un montant de 100 000 €.

Mme MARTIN opte pour l'usufruit de la succession de son époux. Compte tenu du barème fiscal, son usufruit a une valeur de 40 %, la nue-propriété recueillie par le fils de M. et Mme MARTIN a une valeur de 60 %.

Voici les conséquences de la réponse ministérielle BACQUET :

Avant la réponse ministérielle BACQUET

Actif de communauté :	
- Résidence principale :	450 000 €
- Comptes bancaires :	50 000 €
TOTAL	500 000 €
Actif de succession (1/2)	250 000 €
Revenant pour l'usufruit à Mme MARTIN (40 %)	100 000 €
Droits de succession dus par Mme MARTIN	néant
Revenant pour la nue-propriété à leur fils (60 %)	150 000 €
Abattement (entre parent et enfant)	159 325 €
Droits de succession	néant

Après la réponse ministérielle BACQUET

Actif de communauté :	
- Résidence principale :	450 000 €
- Comptes bancaires :	50 000 €
- Valeur de rachat du contrat d'assurance-vie non dénoué	100 000 €
TOTAL	600 000 €
Actif de succession (1/2)	300 000 €
Revenant pour l'usufruit à Mme MARTIN (40 %)	120 000 €
Droits de succession dus par Mme MARTIN	néant
Revenant pour la nue-propriété à leur fils (60 %)	180 000 €
Droits de succession dus par leur fils (après application de l'abattement de 159 325 €)	2 330 €

Dans les deux cas, le conjoint survivant est exonéré de droits de succession. En revanche, l'assiette taxable de la part du fils est passée de 150 000 € à 180 000 €. Du fait de l'abattement de 159 325 € prévu entre parent et enfant, le fils n'était pas assujéti aux droits de succession selon le régime fiscal applicable avant la réponse Bacquet ; depuis la réponse ministérielle, le montant des droits de succession par lui dus est de 2330 € (en application du barème des droits de succession en vigueur).

Il est probable que l'administration fiscale sera par conséquent plus rigoureuse sur le



contrôle des déclarations de successions en présence d'un contrat d'assurance-vie dénoué ou non.

LES SOLUTIONS

La co-souscription du contrat d'assurance-vie par les époux

Les époux peuvent souscrire conjointement un contrat d'assurance-vie avec dénouement au décès du premier des deux époux. De cette façon, quel que soit l'ordre des décès, le contrat sera dénoué au premier décès et sera transmis hors succession. Toutefois, cette solution a une limite lorsque la clause bénéficiaire est démembrée, c'est-à-dire lorsque les bénéficiaires sont le conjoint pour l'usufruit et les enfants pour la nue-propriété. Le contrat sera alors en partie réintégré dans l'actif commun.

Et pour les contrats d'assurance-vie en cours ?

L'aménagement du régime matrimonial

Il est possible d'aménager le régime matrimonial en ajoutant une clause de préciput, ce qui signifie que l'époux peut prélever, avant tout partage, le contrat d'assurance-vie non dénoué qu'il a souscrit. Dans ce cas, la valeur de rachat ne constitue pas un élément de l'actif de communauté.

La reconnaissance d'un contrat souscrit avec des fonds propres

L'idée est ici de recourir aux techniques des

...et qu'ils doivent payer des taxes de succession, DUR, DUR !



régimes matrimoniaux. Pratiquées de manière quasi-systématique en matière de ventes immobilières, les assureurs et courtiers mettent rarement en place des déclarations de emploi, en cas de souscription de contrat, de manière à conserver la traçabilité d'une somme propre, ou du prix de vente d'un bien propre, assurant ainsi la qualité de propre du contrat souscrit. Cette déclaration d'emploi ou de emploi peut être faite au moment de la souscription du contrat ou postérieurement.

En raison de ce nouveau contexte fiscal et des nombreuses solutions pouvant être mises en place, il convient de réaliser avec votre notaire une étude patrimoniale approfondie afin d'envisager la ou les solutions les plus adaptées.

Audrey HOVE, notaire

LOUER UN BIEN MEUBLÉ À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Les articles relatifs à la location meublée sont abondants. On y évoque souvent une fiscalité attractive, les particularités des locations saisonnières, le caractère décent et les éléments d'équipement essentiels de ce type de logement. Sont cependant un peu plus méconnues les règles protectrices qui s'appliquent à la location en meublé d'un bien à usage de résidence principale, règles qui sont impératives.

La vie du contrat

Ces règles spécifiques concernent tout type de location, le critère est simplement l'affectation à titre de résidence principale. A ce sujet aucune définition n'est donnée, c'est au locataire de prouver qu'il s'agit de sa résidence principale. Pour un étudiant, son domicile à proximité de son lieu d'étude est en général considéré comme sa résidence principale.

La durée minimale du contrat est de un an renouvelable tacitement par année. Mais cette durée peut être réduite à neuf mois sans reconduction tacite quand le locataire est un étudiant.

Le loyer est fixé librement ce qui n'est pas le cas de sa révision soumise à la loi du 6 juillet 1989. Son augmentation ne peut donc pas dépasser la variation de l'indice de référence des loyers et ne peut intervenir qu'une fois l'an.

Si le propriétaire veut modifier les conditions du bail, il ne peut le faire que moyennant un préavis de trois mois avant la fin du bail. Rien ne précise cependant ce qui se passe si le locataire refuse ces nouvelles conditions.

Donner son congé

Le locataire peut librement donner son congé simplement en respectant un préavis d'un mois.

Le propriétaire est lui soumis à plus de contraintes. En effet, contrairement à la règle générale en matière de meublé, il doit respecter un préavis de trois mois et surtout il doit motiver le non renouvellement du bail. En effet, le refus de renouvellement ne peut intervenir que si le propriétaire veut vendre ou s'il veut reprendre le logement pour habiter (il peut aussi mettre en avant un motif sérieux tel que le non respect par le locataire de ses obligations). Ces motifs sont donc les mêmes que pour une location non meublée.

Plusieurs différences cependant:

- la notion de reprise n'est pas clairement définie. Par exemple, la loi n'indique pas si la reprise est possible pour loger un membre de la famille du propriétaire.
- plus important : le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption en cas de congé pour vendre.
- enfin la loi ne précise pas les formes du congé, il convient donc d'être explicite sur ce point dans le bail en prévoyant par exemple une lettre recommandée avec accusé de réception.

Repère : pour les meublés à usage autre que la résidence principale la liberté est plus grande. Il est possible d'aménager la durée du bail, le montant du loyer, sa révision...

Frédéric DUFORETS, notaire

GARANTIE INTRINSÈQUE D'ACHÈVEMENT DANS LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

La vente en l'état futur d'achèvement, plus communément appelée « vente sur plan » permet de vendre un immeuble dont la construction est en cours. L'acquéreur paye le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Cette vente est assortie de garanties pour l'acquéreur tenant notamment à l'achèvement de l'immeuble.

Il en résulte que le vendeur doit nécessairement fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement de l'immeuble qui peut revêtir deux formes :

- la garantie bancaire d'achèvement dite « garantie extrinsèque d'achèvement » est celle par laquelle un établissement bancaire se porte garant du vendeur quant à l'achèvement de l'immeuble, ce qui permet à l'acquéreur de se prémunir contre la défaillance éventuelle du vendeur.
- la garantie dite « intrinsèque d'achèvement » est celle qui résulte des conditions propres de l'opération (capacité financière du vendeur, taux de commercialisation du programme, etc...). Les hypothèses dans lesquelles le vendeur peut fournir une garantie intrinsèque d'achèvement sont très strictement encadrées par la loi.

Le régime de la garantie intrinsèque d'achèvement a été récemment modifié par un décret du 27 septembre 2010, applicable à tous les immeubles dont le permis de construire a été déposé avant le 1er avril 2011. L'innovation porte notamment sur l'échelonnement des paiements du prix.

Jusqu'à présent, quel que soit le type de garantie, l'acquéreur d'un bien en son état futur d'achèvement payait le prix selon des paliers qui ne pouvaient excéder :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations.
- 70 % à la mise hors d'eau.
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble.

Dorénavant, lorsque le vendeur fournit une garantie intrinsèque d'achèvement, il existe quatre paliers intermédiaires impératifs de paiement du prix par l'acquéreur :

- 50 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée.
- 65 % à l'achèvement du dernier plancher haut.
- 80 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air.
- 90 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Ce nouvel échelonnement permet de mieux proportionner les paiements avec l'avancement des travaux.

Julie MAISTRE DU CHAMBON, notaire

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME

2/3 P. + C.

VALENCE appartement si quartier les balives appartement avec grand balcon, immeuble avec ascenseur, cet appartement de 75 m² est composé d'un grand salon séjour ouvrant sur balcon, deux chambres, cuisine équipée. cet appartement est entièrement rénové : garge avec cave.

Diagnostic : cc : 161 ; classe D EE ; 6 classe B

Px : 230 000 € hono nego inc

SCP MONTAGNE/

VANDEVOORDE

04 75 82 00 50 et 06 08 78 06 67

4 P. + C.

A valence appartement avenue Victor Hugo, au 4^e étage dans immeuble avec ascenseur appartement de type 5, séjour, 4 chambres, deux balcons, cave et garage : diagnostic CC : 163 classe D ; EE : 49 classe E.

Px : 177 000 € hono nego inc

SCP MONTAGNE/

VANDEVOORDE

04 75 82 00 50 et 06 08 78 06 67

MAISONS/VILLAS

CREST, proche centre ville, quartier calme, charmante maison de ville ancienne rénovée – 90 m² Hab + 40 m² aménageable en RdC

CLASSE ENERGIE E

Px : 158.000 € hono nego inclus

Etude KOSMALA

04 75 25 10 27

www.kosmala.drome.notaires.fr

OUEST CREST, charmante maison de village rénovée avec goût - petite cour – 85 m² hab – beau séjour. Chauff gaz. CLASSE ENERGIE F

Px : 140.500 € hono nego inclus.

Etude KOSMALA

04 75 25 10 27

www.kosmala.drome.notaires.fr

MAISONS/VILLAS

ENTRE CREST ET VALENCE, en campagne avec belle vue dégagée, maison d'env.140 m² hab comprenant 4 Ch + bureau Grd séjour, cuisine équip. S/sol 80 m² - Terrain clos 2.000 m² CLASSE ENERGIE D

Px : 310.000 € hono nego inclus

Etude KOSMALA

04 75 25 10 27

www.kosmala.drome.notaires.fr

MAISONS/VILLAS

VALENCE maison de 1985 avec jardin, dans impasse du quartier de la Chamberlière. Maison composée au rez de chaussée : salon, séjour, cuisine ouverte, WC, accès au garage et cellier. A l'étage trois chambres, salle de bains wc, chauffage gaz, terrain de 234 m², maison accolée par le garage. CC : 150 classe C.

EE : 35 classe D.

Px : 177 000 €

SCP MONTAGNE/

VANDEVOORDE

04 75 82 00 50 et 06 08 78 06 67

TERRAINS

CHATTE - Proche des commerces et du collège, parcelle de terrain à bâtir de 1 022 m² entièrement viabilisée dans lotissement. BONNE EXPOSITION.

Px : 115 700 € -

Réf : 028/242

Tél 04 75 48 60 27 www.dievaletassocies.notaires.fr

OUEST CREST, abords villa avec vue campagne, terrain à bâtir 1.547 m² - A n°026 065 093 0001.

Px : 119.500 € hono nego inclus.

Etude KOSMALA

04 75 25 10 27

www.kosmala.drome.notaires.fr



EST CREST, dans joli cadre, proche commodités, maison plain pied 90 m² - 3 Ch, cuis. équip., séjour avec chem - Garage - Terrain clos et arboré 1.000 m² - Vue montagnes- CLASSE ENERGIE C

Px : 272.000 € hono nego inclus.

Etude KOSMALA - 04 75 25 10 27 www.kosmala.drome.notaires.fr



ST MARCELLIN - QUARTIER RESIDENTIEL - Villa de 1973 d'une surface habitable de 187 m² sur 789 m² de terrain arboré. Séjour, cuisine, 6 chambres, 3 salles d'eau, cellier, dressing. Garage, cave, buanderie. Pourrait convenir pour profession libérale avec cabinet indépendant.

Classe énergie : C

Px : 320 000 € hono nego inc - Réf : 028/26

Tél 04 75 48 60 27 www.dievaletassocies.notaires.fr



10 KM ST MARCELLIN - CENTRE VILLE - Dans immeuble de standing avec ascenseur, bel appartement F3 de 74 m² avec terrasse. Séjour coin cuisine équipée, 2 chambres, salle de bains.

Cave et emplacement de parking. BONNE EXPOSITION

Classe énergie : D

PX : 174 000 € - Réf : 028/244

Tél 04 75 48 60 27 - www.dievaletassocies.notaires.fr



VALENCE prox centre ville ds belle res recente t beau duplex 109 m² hab excellent etat jolie cuis éq 2 bains, grand séjour ouvert sur jardin privatif, parking résidence sécurisée, à visiter

DPE Energie : CLASSE ENERGIE C (94 kWh/m².an)

DPE CO2 : CLASSE ENERGIE D (21 CO2/m².an)

PX : 275 000 € hono nego inc

SCP Panossian/Vignerou/Breysse-Panossian/Bourricand/Montbarbon 04 75 78 17 07

www.panossian-associes.drome.notaires.fr

Honoraires de négociation inclus

(Décret du 8 mars 1978, fixant le tarif des notaires)

- 5% H.T. jusqu'à 45 735 €.
- et 2,5% H.T. au delà de 45 735 €. TVA 19,6% en sus.

CONSULTEZ NOTRE SITE INTERNET

www.cr-grenoble.notaires.fr
www.chambre-drome.notaires.fr

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME



SAINT PERAY proche centre sur un très beau terrain de 2 579 m², villa d'architecte environ 155 m² plus dépendances grand séjour et cuisine ouverte sur jardin, 4 ch. plus mezzanine prévoir travaux de remise en état
DPE Energie : E (305 kWh/m².an) - DPE CO2 : F (70 CO2/m².an)
Px 434 000,00 € hono négo inclus
SCP Panossian/Vigneron/Breyse-Panossian/Bourricand/Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



EST CREST, Belle maison de village ancienne rénovée, avec grande cour et dépendances aménageables (2 x 50 m²) – Env. 145 m² hab – 4 Ch – Cuisine équip – Bcp de charme – Chauff fuel.. CLASSE ENERGIE E
Px : 233 000 € hono négo inclus.
Etude KOSMALA - 04 75 25 10 27 www.kosmala.drome.notaires.fr



BOURG LES VALENCE en campagne secteur très agréable jolie maison de constr trad 158 m² hab sur 3 900 m² de terrain en situation donnante intérieure de caractère beau séjour av cheminée gde cuis éq 3 ch garage pour 2 voitures plus dépendance 35m² superbe piscine à visiter
DPE Energie : CLASSE ENERGIE D (202 kWh/m².an) DPE CO2 : CLASSE ENERGIE F (59 CO2/m².an)
PX 400 000 € hono négo inc
SCP Panossian/Vigneron/Breyse-Panossian/Bourricand/Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



CREST, très belle maison de ville rénovée avec goût - jardin, terrasse, et vaste garage – env. 200 m² hab – 6 Ch, 2 SdB – Poss. 2 logements. CLASSE ENERGIE C
Px : 475.000 € hono négo inclus
Etude KOSMALA - 04 75 25 10 27 www.kosmala.drome.notaires.fr



Proche Chabeuil exceptionnel et atypique en campagne au calme ac tb vue vercors magnifiques propriété de caractère maison principale 170 m² hab un apt indep 75 m² pouvant être relié par vaste patio terrain borde par un canal superbe piscine dépendances et caves voutées 3 apt loués ac rapport annuel 24000 €
DPE Energie : CLASSE ENERGIE F (357 kWh/m².an) DPE CO2 : CLASSE ENERGIE C (20 CO2/m².an)
PX : 1 134 000 € hono nego inc
SCP Panossian/Vigneron/Breyse-Panossian/Bourricand/Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



20 MINUTES DE VALENCE SUD très belle propr rénovée ac bcp gout et charme 530 m² hab beaux volumes pour les pièces de vie 100 m² cuis éq qualité 9 ch 8 sdb poss ch d'hotes et gîte ou réal coprop dépendances terrain paysage 2393 m² ac piscine et champignonnière environnement très plaisant
DPE Energie : CLASSE ENERGIE D (161 kWh/m².an) DPE CO2 : CLASSE ENERGIE E (44 CO2/m².an)
PX: 695 000 € hono nego inc
SCP Panossian/Vigneron/Breyse-Panossian/Bourricand/Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



SOYERS sur les hauteurs vue imprenable pour cette superbe villa d'architecte de 2002 180 m² hab pièce de vie 83 m² avec cuis ouverte éq 4 ch 1 bureau 2 bains sur sous-sol 70 m² terrain aménagé 800 m² avec piscine calme
PX 526000 € hono nego inc
SCP Panossian/Vigneron/Breyse-Panossian/Bourricand/Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



MALISSARD village gde mais de construction tradi belle surfae hab plus nbreuses dépendances 3 logements indep poss ch d'hotes superbe parc 2340 m² ac piscine
DPE Energie : CLASSE ENERGIE C (146 kWh/m².an) DPE CO2 : CLASSE ENERGIE D (24 CO2/m².an)
Px : 496 000 € hono négo inclus
SCP Panossian/Vigneron/Breyse-Panossian/Bourricand/Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/