



Notaires
de la Drôme

journal d'information Notaires de la Drôme

Mercredi 21 septembre 2011

le dauphiné
LIBERTÉ

Supplément gratuit

Mot du président

RENTRÉE NOTARIALE

600 notaires et collaborateurs exerçant dans l'Isère, la Drôme, et les Hautes-Alpes ont fait leur rentrée le 2 septembre dernier. Réunis sur le Campus de Saint Martin d'Hères (Isère), pour la 2^{ème} édition de l'UNIVERSITE REGIONALE DU NOTARIAT, cette journée était dédiée à la formation.

L'objectif : apporter les mises à jour nécessaires aux participants, sur les plans juridiques et techniques, sous la conduite de spécialistes et d'universitaires.

Vingt et un ateliers étaient proposés, dans les domaines du droit de la famille, de l'entreprise, de la fiscalité, de l'immobilier ou de l'urbanisme... avec des stages comme l'assurance-vie et les régimes matrimoniaux, les difficultés pratiques liées aux partages, la méthodologie d'un dossier de divorce, l'Entreprise Individuelle à Responsabilité Limitée, la vente de fonds de commerce, les autorisations d'urbanisme, ou encore, la transmission via une Société Civile Immobilière, les problèmes courants de droit international, les ventes à problèmes, la TVA immobilière...

Cette diversité thématique illustre le panel éclectique des activités notariales où la complexité de certaines situations nécessite une technicité de haut niveau. Les notaires et leurs équipes doivent donc entretenir et renouveler leurs connaissances pour apporter la solution juridique appropriée et personnalisée, et cela, au gré des nouveautés législatives ou jurisprudentielles.

L'actualité fiscale est aussi au cœur de cette rentrée notariale. Les mesures annoncées par le gouvernement, destinées à réduire le déficit public, qu'il s'agisse des plus-values immobilières, de l'investissement immobilier, des droits de succession...intéressent directement ou indirectement notre profession et nos clients.

Les notaires et leurs collaborateurs, grâce à ces efforts de formation continue, maintiennent à jour leurs connaissances pour vous apporter les meilleurs services juridiques, que ce soit pour la rédaction de contrats ou le conseil.

Alors, n'hésitez pas à les rencontrer.

Olivier COMBE LABOISSIÈRE,
Président de la chambre
de la Drôme



L'ACTE NOTARIÉ - UN ACTE À PART

Le notariat existe depuis le Droit Romain. C'est dire qu'au sein de notre civilisation continentale, toutes les époques ont fait appel à une profession disposant de compétences juridiques particulières pour lui confier la mission de confiance de rédiger des contrats. Mais les contrats faits par les notaires ne sont pas des contrats comme les autres. Au sein de notre organisation juridique l'acte notarié est un acte à part, plus sûr, plus incontestable, bien conservé et dont le coût est tarifé.

Par Me GABRIEL NALLET, - pages 2 et 3

Mention manuscrite de la caution

Par Me DOMINIQUE JACQUOT, - page 4

LA VENTE NOTARIALE INTERACTIVE

Semaine de la VNI 14 au 18 novembre

WWW. WWW. WWW. WWW.

Par Me Henry BENOIST, Président du conseil régional des notaires - page 5

La question du mois

L'ACTE DE DÉPÔT NOTARIÉ

Par Me Nicolas NICOLAIDES - pages 5

ANNONCES IMMOBILIÈRES
PAGES 6, 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'ACTE NOTARIÉ – UN ACTE À PART

Le notariat existe depuis le Droit Romain. C'est dire qu'au sein de notre civilisation continentale, toutes les époques ont fait appel à une profession disposant de compétences juridiques particulières pour lui confier la mission de confiance de rédiger des contrats. Mais les contrats faits par les notaires ne sont pas des contrats comme les autres. Au sein de notre organisation juridique l'acte notarié est un acte à part, plus sûr, plus incontestable, bien conservé et dont le coût est tarifé.

Continuons encore notre cheminement dans l'histoire pour rappeler comment la mission du notaire a été décrite au fil du temps. La définition du Conseiller REAL, auteur de la loi dite du 25 Ventôse an II qui a organisé le statut moderne de la profession, demeure d'une étonnante vigueur, même si la formulation est un peu « datée » :

“Pour le repos des familles..., à côté du juge et du prêtre, à côté des fonctionnaires qui concilient et qui jugent les différends, la tranquillité publique en appelle d'autres qui, conseils désintéressés des parties aussi bien que rédacteurs impartiaux de leurs volontés, leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédigent ces engagements avec clarté, leur donnant le caractère d'un acte authentique et la force d'un jugement en dernier ressort, conservent leurs dépôts avec fidélité, empêchent les différends de naître entre les hommes de bonne foi et enlèvent aux hommes cupides, avec l'espoir du succès, l'envie d'élever une injuste contestation. Ces conseils désintéressés...ce sont les notaires”.

Tout est dit dans cette profession de foi qui constitue encore le socle de notre profession et ce malgré l'évolution de la société : le notaire, rédacteur exact de la volonté des parties, sa mission de conseil, la force particulière de son acte, la conservation qu'il en fait mais également la responsabilité qu'il en endosse. Il œuvre pour la tranquillité publique en garantissant une sécurité juridique égale pour chacun.

C'est la raison pour laquelle le notariat communautaire autour du slogan « notaires de France, serment et pour longtemps ». La sécurité juridique

est notre credo et c'est la mission que l'Etat nous a confiée depuis que ce sont organisés les rapports humains dans notre système de droit écrit.

De manière plus aride l'ordonnance de 1945 qui organise le statut actuel de la profession prévoit en son article 1

« Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, (...) ».

C'est la fonction de notaire « fabricant de contrats » qui est rappelée ici, tout en mentionnant que l'acte notarié a la valeur d'un acte de l'autorité publique. Cela signifie que l'Etat confie au notariat un pouvoir particulier. Ses contrats seront plus incontestables car il certifie la qualité de ceux qui les signent, il vérifie que les parties sont capables et que le contenu de l'acte est conforme tant à leur volonté qu'à la loi et surtout il explique à chacun des signataires la portée de son engagement.

Cette mission de conseil est fondamentale dans l'entendement de notre profession. Nous ne sommes pas uniquement des « fabricants de contrats » mais également des vulgarisateurs de la loi, afin que chacun comprenne bien la portée de l'acte qu'il signe.

Mais leur rôle historique n'enlève pas les notaires dans le passé. Par exemple la profession a milité et obtenu que puisse être inscrit dans la loi « l'acte électronique » et parallèlement a développé les outils juridiques pour sécuriser ses actes et encore dématérialiser ses échanges avec l'administration...

possible (vente de fonds de commerce, baux, prêts...).

Par exemple, un bail peut parfaitement être rédigé entre les parties au moyen d'un imprimé type ou avec l'aide d'un avocat, d'un autre conseil ou encore d'un notaire. Dans ce dernier cas, il bénéficiera alors de la force exécutoire. Cela signifie qu'en cas de défaut de paiement du loyer, l'action en justice pour obtenir le paiement du loyer ou la résiliation du bail sera plus aisée car il a été rédigé par un notaire.

Récemment il a été créé par la loi, l'acte contresigné par avocat. Cet acte demeure un simple acte sous seing privé, sinon que l'avocat qui a procédé à sa rédaction le signe également. Il n'a pas la portée juridique et les obligations qui résultent de l'acte notarié. Sa force de preuve n'est pas comparable et il ne connaît pas de tarification nationale, ni de dispositif de garantie collective.

Pourquoi choisir l'acte notarié plutôt que l'acte sous seing privé ?

L'acte notarié présente de nombreux avantages, liés à la qualité du juriste qui le rédige. Le notaire est nommé par le ministre de la justice, après une enquête portant à la fois sur sa moralité et ses compétences. Ses actes sont donc les seuls à bénéficier de la garantie de l'Etat.

Le notaire et ses collaborateurs sont en outre soumis à une obligation de formation continue très exigeante. Cela lui permet, à une époque où le droit devient de plus en plus complexe et évolue très rapidement, de fournir à ses clients un conseil toujours adapté. N'oublions pas non plus que le notaire est soumis à une déontologie très rigoureuse : il est au service de ses clients, à qui il doit un devoir de conseil absolu et dont les intérêts doivent toujours primer les siens. Par exemple, il ne peut dresser d'acte notarié pour lui-même ou ses proches.

Il lui est fait interdiction d'avantager un client au détriment de l'autre. A cet égard si un acte notarié rédigé par deux notaires donne lieu à une mise en responsabilité par l'un des signataires en raison d'une erreur qu'il contiendrait, les deux notaires verront leur responsabilité engagée à égalité entre eux. Ils sont donc solidaires et n'ont aucun intérêt à privilégier leur client au détriment de celui de leur confrère.

Heureusement ces cas sont fort rares puisque statistiquement, c'est sensiblement 5 actes notariés sur 1000 qui donnent lieu à un litige.

L'égalité est l'âme de l'acte notarié car l'acte notarié a la même valeur qu'un jugement. Il se doit d'être juste. Dans une vente, dans un divorce, le notaire doit le même conseil à chacune des parties : sa déontologie l'oblige à rédiger des actes équilibrés.



**En fait,
l'acte authentique
évite
une scène
potentielle !**

Qu'est-ce que l'acte notarié ?

Il existe deux grandes catégories d'actes juridiques : l'acte sous seing privé et l'acte authentique. Le premier est régularisé entre particuliers, sans nécessairement l'intervention d'un professionnel. L'acte authentique, quant à lui, est rédigé par une personne spécialement habilitée par la loi (le préfet, le maire, le juge ou bien le notaire...).

Ainsi un acte de mariage est un acte authentique.

L'acte notarié est une forme d'acte authentique. Dans certains domaines que la loi considère comme sensible, il est obligatoire (donation, contrat de mariage, vente d'immeuble). Dans tous les autres cas, le recours à l'acte notarié n'est pas impératif mais demeure toujours

Une fois l'acte signé, la forme notariée présente-t-elle encore des avantages ?

Le notaire offre à ses clients un service complet en signant l'acte avec eux. C'est sa signature qui donne à l'acte sa qualité d'acte notarié. Cela signifie que le notaire s'engage avec ses clients. S'il commet une erreur, il en est responsable et devra réparer le préjudice subi par son client. A cet égard la profession a mis en œuvre un système de garantie collective d'une remarquable solidarité.

Cet engagement du notaire rend l'acte notarié incontestable. L'original est conservé par le notaire ; il ne risque donc pas de disparaître. Son contenu et sa date ne peuvent pas être falsifiés. C'est la raison pour laquelle il est possible de le mettre à exécution si l'une des parties ne respecte pas ses engagements. Il a la même valeur qu'un jugement et évite ainsi procès, pertes de temps et d'argent. C'est ce que l'on nomme la force exécutoire. C'est dire qu'il a une valeur de preuve supérieure, équivalente à un jugement, ce qui permettra une meilleure exécution des obligations prises par les parties si l'une d'entre elle omettait de les respecter.

Quelles sont les contreparties de ces avantages ?

L'acte notarié doit coûter cher ?

Il est souvent reproché à l'acte notarié d'être long à établir et cher. Ce sont des idées fausses. Le

coût des services apportés par le notaire est transparent. Fixé par un tarif national et obligatoire, il peut être connu à l'avance et est le même quel que soit le notaire qui rédige l'acte. Si deux notaires sont sollicités, ils se partagent le travail et la rémunération. Aucun surcoût pour les clients par conséquent.

Demandez un devis (une pré-taxe dans notre jargon) par votre notaire avant d'engager une opération, son tarif lui permet de vous établir le coût de l'acte avec précision.

Quelles évolutions pour la profession ? Quelle modernité pour l'acte notarié ?

Les challenges qui s'offrent au notariat sont foules et nombre d'entre eux sont déjà une réalité notamment l'acte authentique électronique, la dématérialisation des échanges...

Préparé par le notariat français depuis plusieurs années, l'acte notarié électronique est désormais opérationnel et commence peu à peu à s'installer au sein des offices. Il s'agit d'un acte entièrement dématérialisé et que le notaire signe au moyen d'un cryptage spécifique, mis en œuvre par la profession et validé par l'Etat, qui en assure l'authenticité. La mise en place de l'acte notarié électronique a aussi été l'occasion pour le notariat français d'améliorer, sans aucune augmentation de tarif, la qualité du service rendu à sa clientèle. La loi a, en effet prévu le reformatage régulier de ce répertoire numérique pour l'adapter aux évolutions technologiques futures. Cette disposition supprime tout risque de détérioration : l'acte pour-

ra ainsi être lu des années plus tard, quel que soit le support informatique utilisé au moment de sa rédaction.

Les échanges dématérialisés avec l'administration sont désormais parfaitement usuels et vont bien au-delà des applications classiques (mails, scans...). Désormais les actes de vente sont transmis sous forme informatique à l'administration fiscale et mettent automatiquement à jour le fichier de propriété géré par l'Etat. C'est un gain de temps pour le client et un accroissement de la sécurité juridique.

D'autres enjeux s'ouvrent au notariat. La mise en place de l'acte notarié Européen (le notariat existe dans une très grande majorité des pays de l'Union Européenne), la mise en œuvre du notariat dans nombre de pays du monde et notamment la Chine...

Récemment l'Etat a confié de nouvelles missions au notaire en matière immobilière, d'enregistrement de pacs, ou encore de fourniture de statistiques immobilières. Alors il n'est pas faux de communiquer autour de notre profession, sûrement et pour longtemps...

Gabriel NALLET, notaire



L'ACTE DE DÉPÔT NOTARIÉ

On appelle ainsi l'acte constatant la remise de documents afin qu'ils soient placés et conservés au rang des minutes du notaire. Il se distingue du dépôt de confiance qui est une remise confidentielle faite au notaire à titre personnel souvent momentané et qui ne donne lieu à aucun acte.

Quel acte déposer ?

D'une manière générale, toutes espèces d'actes, pièces et écrits en originaux, ou simples copies peuvent être déposés, pourvu que ce dépôt ne soit contraire ni aux lois ni à l'ordre public, ni aux bonnes moeurs.

Pourquoi le déposer ?

Le but est tout d'abord d'assurer la conservation, parfois de leur conférer de manière certaine la preuve de leur date

de dépôt, de leur origine et de leur intégrité, grâce aux qualités uniques de l'acte notarié, et enfin de permettre au déposant d'en obtenir des copies.

Les effets ?

Le principal effet du dépôt est de placer la pièce déposée au rang des minutes du notaire depositaire et par suite, d'obliger celui-ci à en assurer la conservation, comme s'il s'agissait d'un acte reçu par lui, ce qui implique que le notaire ne peut plus se dessaisir de cette pièce et qu'il ne peut en délivrer que des extraits ou des copies.

Dans quelles situations déposer ?

Elles sont pléthoriques et par conséquent elles ne peuvent pas être recensées. Enfin, il est tout à fait concevable d'envisager de déposer autre chose

qu'un écrit. En effet, la dématérialisation du patrimoine des particuliers et des entreprises conduit à la mise en place d'un service de protection des données immatérielles qui sont d'autant plus vulnérables qu'elles sont aujourd'hui couramment produites et sauvegardées uniquement sur supports électroniques. Elles correspondent à un patrimoine immatériel méritant une protection juridique et technique.

Il est donc conseillé de se rapprocher de son conseil afin d'aborder les avantages que lui apportera la réalisation d'un acte de dépôt au rang des minutes du notaire dans sa situation particulière.

Xavier-François RAUBY, notaire

Mention manuscrite de la caution

La cautionnement par actes sous seings privés : Respect du formalisme à peine de nullité

Le cautionnement sous seing privé consenti par une personne physique au profit d'un créancier n'est valable que si les mentions de l'acte de caution sont exactement celles prévues par la Loi :

Toute personne qui se porte caution pour un débiteur au profit d'un créancier professionnel (banque), doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante prévue par l'article L 341-2 du Code de la consommation :

Article L 341-2 du Code de la consommation : « *en me portant caution de X..... dans la limite de la somme de couvrant le montant du principal, des intérêts, et le cas échéant, des intérêts de retard, et pour la durée de....., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X n'y satisfait pas lui-même* ».

Le texte doit ainsi être scrupuleusement recopié de la main de la caution, et reproduire à l'identique le texte de l'article L 341-2 à peine de nullité de l'engagement de caution. À défaut, la banque peut se trouver privée de sa garantie.

Ce formalisme peut parfois poser problème :

- Les deux paramètres de montant et de durée de l'engagement de caution peuvent être parfois fluctuants :

ainsi dans les sociétés, lorsqu'un dirigeant doit se porter caution de la société envers une banque pour garantir notamment un découvert en compte, dont le montant et la date d'exigibilité sont inconnus lors de la souscription de l'engagement de caution, il faut alors inévitablement exclure l'engagement de caution sous seing privé.

- La caution ne comprend pas toujours bien le texte qu'on lui demande de recopier.
- Enfin, la caution peut se trouver dans l'impossibilité de recopier la mention lorsqu'elle ne peut ni écrire ou signer, ou encore si elle ne sait pas écrire en Français.

La Loi du 28 Mars 2011 apporte désormais une solution en consacrant l'évolution de la jurisprudence en matière de mention manuscrite.

L'engagement de caution par acte notarié - dispense du formalisme du Code de la consommation

Tout cautionnement souscrit par acte notarié (ou acte sous seing privé contresigné par avocat), échappe au formalisme de l'article L 341-2 du Code de la consommation.

Depuis le 30 Mars 2011, l'acte reçu par un notaire est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.

La même dispense est accordée par la loi aux actes contresignés d'avocats.

Le notaire est notamment tenu à un devoir général de conseil.

Il doit donc expliquer à la caution la portée et les conséquences de son engagement.

Le notaire étant en outre le rédacteur du contrat, il devient donc inutile d'exiger de la caution des lignes d'écriture qui ont pour objectif de le faire prendre conscience de la gravité de leur engagement.

Le conseil du professionnel est certainement plus utile qu'un simple « recopiage » d'un article de Loi souvent long et incompréhensible pour le particulier.

La loi du 28 Mars 2011 n° 2011-331, « de modernisation des Professions judiciaires ou juridiques », a ainsi apporté une simplification notable pour les particuliers et une sécurité juridique accrue pour les prêteurs professionnels.



LA VENTE NOTARIALE INTERACTIVE

Semaine de la VNI
14 au 18 novembre



Vendre son bien immobilier sur appel d'offres et en ligne tout en bénéficiant de toutes les garanties juridiques, c'est désormais possible avec la Vente Notariale Interactive (VNI).

Cet outil innovant, créé par le notariat, offre un service transparent et sécurisé de transactions immobilières, au juste prix du marché.

Les notaires de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes mettent en lumière cette méthode inédite, lors de la première semaine de la VNI, organisée par le Conseil régional des notaires de Grenoble, du 14 au 18 novembre prochain.

La VNI, c'est la vente immobilière par internet

Lancé en 2009 par les Notaires de France, ce dispositif allie la négociation classique (publicité et visites du bien) à un système encadré d'offres en ligne, pour permettre la réalisation d'un appel d'offres en temps réel sur internet via une salle des ventes dédiée, hébergée par le portail immobilier des notaires (www.immobilier.notaires.fr). Plus de 1 000 ventes ont déjà été conclues un peu partout en France grâce à ce service en ligne.

Nouvelle méthode et outil innovant de vente immobilière : la VNI est accessible à tous et pour tous types de bien. Le notaire orchestre et sécurise la transaction, de la préparation du dossier à la signature de l'acte authentique.

L'avantage majeur du dispositif, est de proposer le bien à un prix pertinent sur la base de l'expertise notariale, et permettre ensuite la rencontre de l'offre et de la demande pour atteindre en seulement 45 jours le juste prix du marché. Son point d'orgue : la réception des offres d'achat, portées sous forme d'enchères en ligne sur le site de l'immobilier des notaires, qui se déroule sur une période de 48h, en toute transparence (vendeur et acquéreurs visualisent en temps réel toutes les offres émises).

Avantage pour le vendeur : la VNI positionne le bien à un prix attractif, avec une publicité importante et ciblée. Elle permet d'obtenir en deux mois des offres d'achat valides sur un bien. Le vendeur décide avec le notaire des conditions de réalisation de la vente et reste libre de choisir le meilleur acquéreur. Tout au long du processus, le vendeur bénéficie de la maîtrise juridique, de l'expertise immobilière et des conseils du notaire. La VNI n'occasionne aucun surcoût par rapport à une négociation classique.

Avantage pour l'acquéreur : la VNI permet de faire des offres d'achat et de proposer un prix sur la base d'une expertise immobilière notariale, en ayant préalablement pris connaissance de toutes les informations juridiques et techniques concernant le bien à vendre. Dans ce cadre, l'acquisition se fait au juste prix du marché et bénéficie

de toutes les protections légales ordinaires en matière de ventes immobilières (délai de rétractation de 7 jours, condition suspensive d'obtention de prêt...).

Par la reproduction de la loi du marché et la confrontation de l'offre et de la demande via internet, la VNI confirme la qualité de conseil impartial du notaire, lui permettant de se concentrer sur sa mission d'officier public et sa valeur ajoutée de référent immobilier : l'expertise et l'accompagnement juridique.

LES ETAPES de la SEMAINE DE LA VNI

Étape 1 : Du 3 au 7 octobre - Estimation du bien et préparation des conditions de vente

- Les vendeurs prennent contact avec les notaires de l'Isère, de la Drôme, ou des Hautes-Alpes, qui préparent avec eux les conditions de chaque vente.

Le vendeur contacte son notaire dans le but de vendre son bien immobilier. Après avoir expertisé le bien grâce à sa connaissance du marché et aux bases immobilières notariales, le notaire détermine avec le vendeur la valeur à laquelle sera présenté le bien, sorte de prix de réserve, ainsi que les conditions et le calendrier de la vente. Il reçoit un mandat exclusif pour une durée très courte : six à huit semaines maximum.

Les notaires signent avec les vendeurs un mandat exclusif de recherche d'acquéreurs.

Étape 2 : A partir du 7 octobre - mise en ligne du bien et publicité.

- Le notaire diffuse l'annonce immobilière avec photos, descriptif, dates et horaires des visites et de la vente sur le site www.immobilier.notaires.fr. Toutes les informations utiles (diagnostics, documents d'urbanisme, note de synthèse de l'immeuble, plans...) sont également disponibles en ligne.
- Dans le même temps, le notaire procède à la publicité du bien : les annonces sont relayées sur les principaux sites d'annonces immobilières et sur les supports de publicité traditionnels.

Étape 3 : Du 17 octobre au 4 novembre - visite du bien et inscription en ligne à la vente

Le notaire définit les jours et plages horaires durant lesquels le bien sera ouvert aux visites. Pendant ces créneaux, les acquéreurs potentiels visitent le bien. Le notaire étudie chaque candidature et répond aux questions. Les acquéreurs intéressés signent ensuite une demande d'agrément par laquelle ils reconnaissent avoir pris connaissance des conditions particulières de la vente. À l'issue des visites, ils s'inscriront en ligne sur le site www.immobilier.notaires.fr afin de recevoir un agrément électronique qui leur permettra de porter leurs offres en ligne, dès lors que leur dossier a été retenu. [en cliquant sur « Participer à la vente » à partir du détail de l'annonce du bien.]

Étape 4 : Du 14 au 18 novembre - faites vos offres !

Sprint final pendant la semaine de la VNI ! Les acquéreurs, agréments, se connectent pour porter leurs offres en ligne, pendant 48h. Vendeurs et acquéreurs potentiels assistent, en direct, à l'émission des différentes offres qui apparaissent en temps réel et en ligne sur www.immobilier.notaires.fr. Tout internaute curieux peut également suivre les propositions faites sans toutefois pouvoir participer.

Étape 5 : Sélection de l'offre et signature du compromis à l'issue de cette période, le vendeur peut retenir la meilleure offre et signer un compromis de vente chez son notaire. Le reste de la procédure est identique à une vente traditionnelle.

J'espère que vous serez nombreux à prendre part à cette première édition de la semaine de la Vente Notariale Interactive et souhaite à tous de bonnes transactions !

Henry BENOIST,
président du conseil régional des notaires

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME

5 P + C

CREST, ds charmante copropriété, bel appartement 110m² hab en rez-de-jardin avec terrasse – Grd séjour, 4 Ch – cave et garage. CLASSE ENERGIE D
Px : 179.000 E hono négo inclus

Etude Me KOSMALA

04 75 25 10 27

www.kosmala.drome.notaires.fr

VILLAS - MAISONS

A Valence maison années 30 jardin et dépendance. Maison de 90 m² environ est composée d'un séjour avec veranda, une petite cuisine équipée, trois ch dont une en r.d.c. Chauff. gaz. Diag : cc :F; ee :g. toiture refaite menuiseries PVC, chauff.refait .
Px 158 500 E hono négo inclus

SCP MONTAGNE/

VANDEVOORDE

04 75 82 00 50 et 06 08 78 06 67

VILLAS - MAISONS

A Valence proche centre ville belle propriété de plus de 390m² habitables avec parc arboré de 2550 m², Cette maison offre de grandes pièces de réception en rez de chaussée avec cheminées, hauts plafonds, parquets, de nombreuses chambres à l'étage, diag cc:G ;ee:G
Px 620 000 E hono négo inclus

SCP MONTAGNE/

VANDEVOORDE

04 75 82 00 50 et 06 08 78 06 67

A Bourg les Valence , quartier du moulin d'albon, dans impasse , maison de plain pied salon séjour, deux chambres, une piece de plus de 10m², deux garages , atelier, dépendance:diag:cc:G, ee:G .
Px 202 000 E hono négo inclus

SCP MONTAGNE/

VANDEVOORDE

04 75 82 00 50 et 06 08 78 06 67

VILLAS - MAISONS

CREST, abords de la ville, maison rénovée d'env.115m² hab avec terrain clos attenant de 750m² - 3 Ch, cuisine équip. – Chauff granulés bois neuf. CLASSE ENERGIE F (1.380 / an)
Px : 253.000 hono négo inclus.

Etude Me KOSMALA

04 75 25 10 27

www.kosmala.drome.notaires.fr

CREST, Qtier résidentiel, maison années 50, 105m², hab à rénover avec jardin clos 440m² - 4 Ch, séjour avec chem. - 60m² garage et atelier – Pas de chauffage
Px : 167.000 hono négo inclus

Etude Me KOSMALA

04 75 25 10 27

www.kosmala.drome.notaires.fr

VILLAS - MAISONS

CREST, proche centre ville, quartier calme, charmante maison de ville ancienne rénovée – 90m² Hab + 40m² aménageable en RdC - . CLASSE ENERGIE E (chauf. refait depuis)
Px : 128.000 hono négo inclus

Etude Me KOSMALA

04 75 25 10 27

www.kosmala.drome.notaires.fr

EST CREST, maison de village début du siècle à rénover avec terrasse et jardinnet – Env. 85m² hab – Garage et cave. CLASSE ENERGIE F
Px : 148.000 hono négo inclus.

Etude Me KOSMALA

04 75 25 10 27

www.kosmala.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

RENCONTRES NOTARIALES

Consultations gratuites



À chaque étape les notaires vous conseillent

LE PARCOURS
Évaluer • Financer • Louer • Acheter
IMMOBILIER

Jeudi 20 octobre 2011
de 17 h à 19 h

Chambre des notaires de la Drôme
Le Crysval - Gare Valence TGV
5 avenue de la Gare - 26300 ALIXAN
Tél 04 75 60 06 11

www.chambre-drome.notaires.fr

VILLAS - MAISONS

CLIOUSCLAT : Parfait état pour ce Mas de 160m² habitables, plus mazel de 80m², grande pièce de vie, 7 chambres, cuisine entièrement équipée, nombreuses prestations avec chauffage sol par pompe à chaleur... le tout sur terrain clos et arboré de 3000m².

DPE : D

Px : 620 000 hono négo inclus

OFFICE NOTARIAL DE

PORTES LES VALENCE

04 75 57 09 43 / 06 09 62 35 28

UPIE : En campagne, ancienne ferme en pierre, rénovée dans les années 80, 170m² habitables, plus type 2 à rénover. Le tout sur terrain de 2700m². Environnement de qualité !

DPE : NC

Px : 395 000 hono négo inclus

OFFICE NOTARIAL DE

PORTES LES VALENCE

04 75 57 09 43 / 06 09 62 35 28

TERRAINS

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

BONNE EXPOSITION.

Réf : 028/242

Px 115 700 hono négo inclus

Tél 04 75 48 60 27

www.dievaletassocies.notaires.fr

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME



SAINT JEAN EN ROYANS - PROCHE CENTRE - Maison de village rénovée de 97 m² sur 372 m² de terrain, Séjour coin salon 44 m² ouvrant sur terrasse, cuis. équipée, 2 chbres, salle d'eau, cellier. Garage 28 m². 2 niveaux à rénover d'une superficie totale de 150 m². Toiture refaite. Possibilité de réaliser 2 autres appart. - Classe énergie : D - Réf : 028/255
Px 180 000 € hono négo inclus

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



ETOILE : En campagne, ancienne ferme entièrement rénovée, style Loft, d'une surface de 360m² hab., comprenant très belle pièce de vie de 113m² avec poêle à bois, cuisine équip., mezzanine, 2 SdB, dressing, 4 chbres... plus dépend. d'env. 100m², comprenant garage, atelier, terrasse couverte... Piscine de 6X13m. Terrain clos et arboré de 7951m². DPE : C
Px : 570 000 € hono négo inclus

OFFICE NOTARIAL DE PORTES LES VALENCE
04 75 57 09 43 / 06 09 62 35 28

www.combelaboissiere-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



BOURG LES VALENCE au calme - quartier résidentiel - tres belle villa de construction traditionnelle offrant 231 m² habitables - belles prestations - dépendances - 3 vastes garages - sur un magnifique parc clos et arboré - vue imprenable - DPE ENERGIE : C (103 kWh/m².an) - DPE CO2 : 16 CO2/m².an
Px : 570 000 € hono négo inclus

SCP Panossian/Vigeneron/Breyse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon 04 75 78 17 07

www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



SAINT JEAN EN ROYANS - PROCHE CENTRE VILLE - Maison à rénover en partie, avec 442 m² de terrain comprenant : Séjour, cuisine, chambre, salle d'eau, wc, cellier, 4 pièces à réhabiliter. Combles aménageables. Abris de jardin.

Classe énergie : E - Réf : 028/268
Px 147 000 € hono négo inclus

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



MONTMEYRAN : En campagne, situation dominante, ancienne grange de 150 m² hab, comp. 3 chbres, cuisine équipée donnant sur salon/séjour, bureau, cellier/buanderie, salle de bains, 200 m² de dépendance aménageable plus gîte de 60m² en activité et chambres d'hôte. Le tout sur terrain de 13 500m².

Px : 414 000 € hono négo inclus

OFFICE NOTARIAL DE PORTES LES VALENCE
04 75 57 09 43 / 06 09 62 35 28

www.combelaboissiere-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



EURRE : Magnif propriété en pierre de 336m² hab., dans son état d'origine, vaste pièce de vie, nombreuses chambres, 300m² de dépendance. Terrain de 12Ha. Beau potentiel ! Produit Rare
Px : 900 000 € hono négo inclus

OFFICE NOTARIAL DE PORTES LES VALENCE 04 75 57 09 43 / 06 09 62 35 28

www.combelaboissiere-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



ENTRE CREST ET VALENCE, dans village, très belle maison de caractère en pierre avec terrain attenant de 1.400m² -

185m² hab + vastes dépendances aménageables - Chauff fuel vétuste - Prévoir rénov. CLASSE ENERGIE F
Px : 350.000 € hono négo inclus.

Etude Me **KOSMALA à CREST** - 04 75 25 10 27
www.kosmala.drome.notaires.fr



MONTOISON : Dans quartier résidentiel, situation dominante, villa en parfait état, nombreuses prestations, 250m² ha bitables, cuisine équipée, 6 chambres, 3 salles de bains, bureau, garage, piscine... sur terrain de 5000m² avec possibilité de plus. DPE : D
Px : 530 000 € hono négo inclus

OFFICE NOTARIAL DE PORTES LES VALENCE
04 75 57 09 43 / 06 09 62 35 28

www.combelaboissiere-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



VALENCE : Magnifique appart duplex, prestations de luxe, 165m² hab, belle pièce de vie de 80m² cuisine profes. donnant sur terrasse, + salon/séjour, bureau, cellier, 3 chbres dont 1 suite parentale avec terrasse et salle d'eau. Piscine à débordement, garages, ascenseur avec accès privé...

Nombreuses prestations de qualité. Dernier étage avec Vue !
Px : 910 000 € hono négo inclus

OFFICE NOTARIAL DE PORTES LES VALENCE
04 75 57 09 43 / 06 09 62 35 28

www.combelaboissiere-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



OUEST CREST, maison de hameau avec jardin attenant et terrasse - 125m² hab +50m² à restaurer - Terrain indépendant 3.300m² - CLASSE ENERGIE C
Px : 300.000 € hono négo inclus

Etude Me **KOSMALA à CREST** - 04 75 25 10 27 www.kosmala.drome.notaires.fr

la Vente Notariale Interactive



Vendez et achetez
votre bien immobilier
en ligne sur appel d'offres

www.immobilier.notaires.fr

Semaine de la VNI du 14 au 18 novembre

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME



SAINT PERAY
sur les hauteurs
superbe vue,
belle villa contemporaine
et recente
170 m² habitables
avec vaste salon séjour
cuisine équipée avec
espace repas
4 chambres
2 bains
garage - piscine
agréable terrain
de 1 509 m²
prestations de qualité
calme
Px : 496 000 €
hono négo inclus

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Bourg les valence en campagne secteur tres agreable - jolie
maison de construction tradi offrant 158 m² hab - sur 3900 m² de
terrain en situation dominante - interieur de caractere - beau
sejour avec cheminee - grande cuisine équipée - 3 chbres -
garage 2 voitures plus depend. de 35 m² - super piscine - a visiter -
Dpe energie : classe energie F (59 co2/m².An) dpe co2 : classe
energie F (59 co2/m².An)
Prix : 400 000 € - frais d'acte en plus

SCP panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/
montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



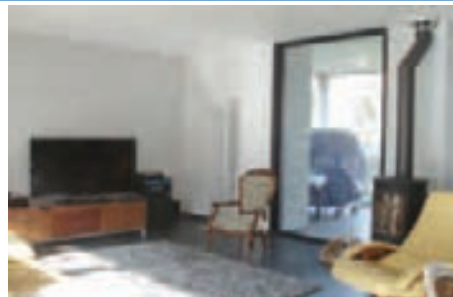
SOYONS sur les hauteurs - vue imprenable, Superbe villa d'ar-
chitecte de 2002 - 180 m² hab - piece de vie 83 m² cuisine
ouverte équipée - 4 chbres - 1 bureau - 2 bains - sous sol 70 m²
terrain aménagé de 800 m² avec piscine - calme.
dpe c (100 kwh/m².an) - dpe co2 : d (23 co2/m².an)
Px : 526 000 € hono négo inclus

SCP panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/
montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



VALENCE au coeur de chateaufort au calme agreable villa
indiv. 2 niveaux - vaste piece de vie, cuisine équip, 2 bains,
3 chbres dépend, magnifique terrain 568 m² clos arboré -
possibilité de piscine -
DPE Energie : E (323 kWh/m².an) - DPE CO2 : G (97 CO2/m².an)
Px : 340 000 € hono négo inclus

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



RARE - VALENCE secteur camille vernet - tres belle maison
recente d'architecte de style contemporain - offrant 217 m² habi-
table sur 2 niveaux - magnifique sejour de 72 m² - cuisine spacieuse
- 7 chambres - 2 bains - prestations de grandes qualites
- grand garage plus sous sol - joli terrain avec superbe piscine -
Px : 570 000 € hono négo inclus

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Clionsclat - tres belle vue de cette propriete de charme - en
pierres apparentes - maison d'habitation offrant 2 logements -
belles depend. - garage - une piscine et un terrain attenant de
6 185 m² - au calme - Dpe energie : classe ener (260 kwh/m².An)
Dpe co2 : classe energie F (78 co2/m².An)
Prix : 700 000 € - frais d'acte en plus

SCP panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/
montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



MARCHES en campagne superbe maison ancienne de caractere
grande surface hab. - poss de plusieurs logements - pierres
apparentes, belles cheminées - beaux volumes - nombreuses
dependances - l'ensemble sur 3 951 m² de terrain arboré
dpe energie d (187 kwh/m².an) - dpe co2 : f (56 co2/m².an)
Px : 475 000 € hono négo inclus DPE Energie

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



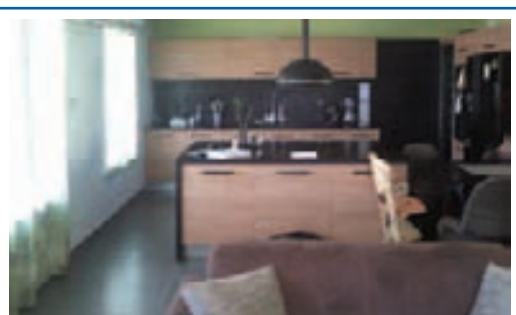
Etoile : en campagne, ancienne ferme à restaurer, environ 290m²
habitables, plus dépendances de 800m² (ancien entrepôt de
stockage), sur terrain de 2,5 hectares possibilité de plus !
Aucune nuisance ! Dpe : nc
Px : 492 000 € hono négo inclus

Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr/



Portes les valence : villa récente en parfait état, cuisine équipée
ouverte sur salon et séjour, quatre chambres, salle de bains, salle
d'eau, cellier/buanderie et garage double... nombreuses presta-
tions, chauff. Sol géothermie, puits, arrosage int., Photovoltaïque...
sur terrain de 1062m². Dpe : B
Px : 383 000 € hono négo inclus

Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr/



PORTES LES VALENCE : Apart. type 5, 92m² hab. comprenant
cuisine équipée ouverte sur salon/séjour, donnant sur terrasse,
3 chbres, SdB + douche, garage+place de parking priv., terrasse
75m², résid. standing année 2009. Belle expo. Avec vue, secteur
calme. Frais notaires réduits. Nombreuses prestations ! DPE : C
Px : 255 000 € hono négo inclus

OFFICE NOTARIAL DE PORTES LES VALENCE
04 75 57 09 43 / 06 09 62 35 28

www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr/



VALENCE SUD - dans residence récente de bon standing avec
asc. - superbe 4 piece de 85 m² avec terrasse - beau séjour - 2
chbres - cuisine équip - parking, garage - commerces, commodites
a proximite - chauffage ind
DPE ENERGIE C (115 kWh/m².an) - GAZ DPE CO2 : D (27 CO2/m².an)
Px : 192 000,00 € hono négo inclus:

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



SAINT PERAY proche centre - magnifique terrain a bâtir 3 073 m²
dont 1 200 m² constructible - avec 1 ruine et 1 partie boisée -
au calme - vue dégagée - viabilité en bordure - tout à l'égoût
Px 218 000 € hono négo inclus

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/