

L'IMMOBILIER - Poitou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Quel gain de pouvoir d'achat
immobilier
dans la Vienne ?

Propriétaire / locataire,
qui paie quoi
dans une location ?

Mandat de recherche,
Un chasseur pour trouver
la maison de vos rêves

CITYA IMMOBILIER VOUS ACCOMPAGNE DANS *votre projet !*

10 000

offres de biens
en exclusivité
partout en France

CONSEILS

de nos experts
en administration
de biens

OPTIMISATION

de votre investissement
en location nue
ou meublée

SOLUTION

clé en main et une aide
au financement aux
meilleures conditions

PROJET

en toute sécurité
avec notre Garantie
Loyers Impayés

TARIFS

préférentiels
pour assurer
votre bien

**BIEN
CHEZ
SOI**



05 49 88 18 61



05 49 41 19 96

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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



Citya Sogexfo Notre sélection de biens à vendre : sogexfo.contact@citya.com

1 place du Maréchal Leclerc à Poitiers - **05 49 88 29 29**



147 000 € Réf TAPP928519

POITIERS

Appartement T3 (71 m²) avec garage, à proximité du centre-ville et des commodités. L'appartement se compose de 3 pièces, dont 2 chambres spacieuses. Classe énergie C. Bien en copropriété, 1658€/an, 23 lots. Classe énergie C.



SPÉCIAL INVESTISSEMENT

78 000 € Réf TAPP525084A

POITIERS

Studio T1 Poitiers, proche FAC DE MEDECINE, de 33m². Ce bien comprend une kitchenette équipée, une salle de bain, une place de parking. Bien en copropriété de 92 lots, la quote-part budget est de 623 €/an. Classe énergie E.



SPECIAL INVESTISSEMENT

280 900 € Réf TAPP934908

POITIERS

À vendre 4 Studios loués idéalement situé à Poitiers - Gibauderie, proche fac de médecine et CHU ! superficie d'environ 16 m² chacun. Ils disposent d'une kitchenette, salle d'eau, balcon, parking. Bien en copropriété 210 lots, charges annuelles 756 €. Classe énergie E.



À SAISIR

94 000 € Réf TAPP932958

POITIERS

A VENDRE à POITIERS : Appartement de 55 m². Il comprend une chambre, une salle de bain, une cuisine aménagée ouverte sur salon, parking. Bien en copropriété 13 lots, charges annuelles 2000 €/an. Classe énergie E.



70 000 € Réf TAPP934630

CHÂTELLERAULT

VENTE appartement T2 à Châtellerault idéal pour un investissement locatif. Le loyer mensuel est fixé à 425 € + 45€ de charges. Bien en copropriété 105 lots, la quote-part budget est de 841,14 euros/an. Classe énergie C.

POITIERS

VENTE d'un studio 23 m² à POITIERS idéal pour un investissement locatif ! loué 398,38 € HC. Bien en copropriété de 302 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 479,18 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



62 000 € Réf TAPP932981

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



POITIERS

Vente d'un appartement T1 (29 m²) en centre-ville de Poitiers. avec kitchenette, salle de bains, WC. Bien en copropriété de 13 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 432,00 euros/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>

NOUVEAUTÉ

79 000 € Réf TAPP933100



94 000 € Réf TAPP934120

POITIERS

VENTE d'un T1 bis (33 m²) situé à POITIERS. Il se compose d'une pièce principale, kitchenette, salle d'eau, parking, bien en copropriété 24 lots, la quote-part budget est de 760,00 euros/an. Classe énergie E.



SPECIAL INVESTISSEMENT

67 000 € Réf TAPP928886

POITIERS

VENTE studio (21 m²) à Poitiers. Il se composé d'une pièce principale, d'une kitchenette, d'une salle d'eau, balcon. Bien en copropriété de 40 lots, la quote-part est de 458,34 euros/an. Classe énergie D.



Citya CIP ADP Notre sélection de biens à vendre : cip-adp.contact@citya.com

37 rue de la Marne à Poitiers - **05 49 41 19 96**

POITIERS

Appartement type 3 sur le plateau, secteur Carnot, 90 m² traversant avec deux terrasses, résidence avec ascenseur, garage et cave en sous-sol. Nombre de lots : 61 Charges de copropriété 2 922,00 euros/an. Classe énergie D



319 000 € Réf TAPP933979



68 000 € Réf TAPP530154

POITIERS

Poitiers, Route de Gencay, Studio libre de toute occupation, En bon état général, Il est vendu avec une place de parking. Charges annuelles de copropriété : 465€. Nombre de lot : 122. Classe énergie E.



145 000 € Réf TAPP929418

POITIERS

Appartement T2 situé à Poitiers centre ville plateau, d'une superficie de 42 m² avec parking privatif. Charges de copropriété 737/an. Nombre de lots : 14 Classe énergie E.

RETROUVEZ-NOUS SUR citya.com | [f](#) | [t](#) | [@](#) | [in](#) |

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



130 000 € Réf TAPP523889

POITIERS

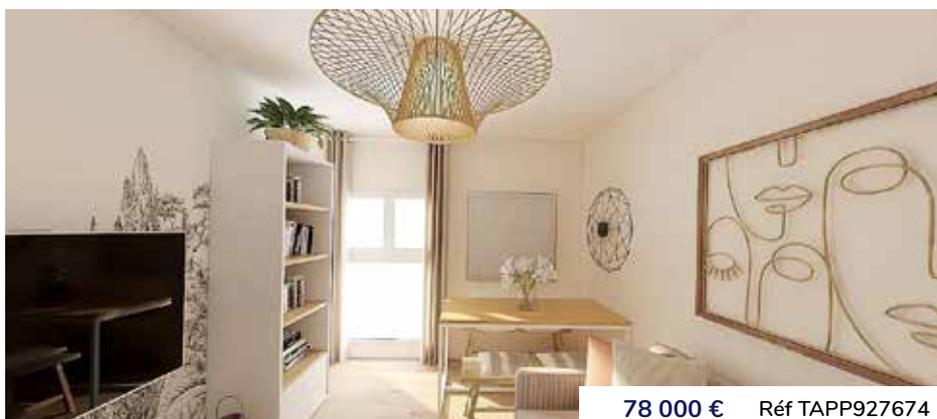
Appartement vendu occupé de 59,36 m² au 2^e étage. Il comporte un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un stationnement et une cave. Charges de copropriété 1400€/an. Nombre de lot : 91. Classe énergie D



72 500 € Réf TAPP932908

POITIERS

Poitiers Quartier Dolmen, Studio libre de toute occupation, En bon état général, Il est vendu avec une place de parking. Charges annuelles de copropriété : 800€. Nombre de lot : 32. Classe énergie D



78 000 € Réf TAPP927674

POITIERS

Investissement studio 22 m² à rénover. Celui-ci est vendu loué et avec une place de parking en sous-sol. Nombre de lots : 80. Charges de copropriété : 634€/an. Classe énergie E



BAISSE DE PRIX

180 000 € Réf TMAI147597

JAUNAY-MARIGNY

Maison avec 3 chambres, jardin et terrasse, le tout en pleine nature ! Cette maison se compose d'une entrée, d'une pièce de vie, cuisine récente avec coin repas et accès à une cave. 3 chambres, salle de... Classe énergie D.



BAISSE DE PRIX

59 000 € Réf TAPP930581

POITIERS

T2 - Appartement situé au 14^{ème} étage d'une résidence sécurisée avec vue dégagée. Parking en sous-sol. Copropriété de 297 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 122,79 €/an. Classe énergie D.

POITIERS

Investissement en pleine propriété. Venez découvrir cet immeuble situé dans une ruelle proche de la Place du Marché. Il se compose d'un appartement 2 chambres avec 3 garages en hyper centre-ville de Poitiers, proche de la Place du Marché. Plus d'informations sur demande. Classe énergie E.



INVESTISSEMENT

174 000 € Réf TAPP935040

SOM

MAI

RE

Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 10 000 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 : Vanessa RIBAUD

Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES **POITOU**
n°376 du 04 Février au 03 Mars 2025

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Duthéil
BP 218 - 87220 FEYTIAT

08 PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE,
qui paie quoi dans une location ?

16 ACTU DU MOIS
Quel gain de pouvoir d'achat
immobilier dans la Vienne ?

18 MANDAT DE RECHERCHE,
Un chasseur pour trouver la maison
de vos rêves



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.



Bertrand ANQUETIN

L'immobilier dans la Vienne : un marché en évolution

En 2025, l'immobilier dans la Vienne se trouve à un tournant, avec un marché qui, bien qu'ayant connu une période de ralentissement, affiche une reprise notable. Poitiers, le cœur économique et culturel du département, continue d'attirer une population jeune, en particulier des étudiants et des professionnels en quête d'un cadre de vie agréable. L'attractivité de la ville est renforcée par ses infrastructures modernes et ses offres éducatives et économiques variées.

Mais c'est dans les communes rurales que le véritable changement s'opère. Avec la quête de plus d'espace et un retour à la nature,

de nombreux acheteurs délaissent les grandes villes pour s'installer en périphérie, où les prix restent plus accessibles. L'immobilier rural devient ainsi un secteur recherché, notamment pour des maisons avec jardin, un critère désormais essentiel pour beaucoup.

Malgré cette dynamique positive, certains défis persistent. Les prix augmentent, surtout dans les zones urbaines et périurbaines les plus attractives, tandis que la crise énergétique et l'inflation freinent une partie des projets d'investissement. Les acheteurs se tournent de plus en plus vers des biens à haute performance

énergétique, un critère décisif dans la recherche de nouvelles propriétés. Ainsi, l'immobilier dans la Vienne se porte plutôt bien, mais il doit s'adapter aux évolutions du marché et aux attentes des consommateurs pour continuer à croître de manière stable et durable.

É

DI

TO



MERCURE
GROUPE 1936

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

Rare



POITIERS PLATEAU

402 800 €

Quartier Magenta, maison de ville de 125 m² hab, avec cour sur l'avant et terrasse à l'étage. Salon avec cheminée, bureau-salon TV, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres dont une avec sde et terrasse, et une avec sde et WC. Au 2^e étage, une pièce mansardée à usage de bureau ou de chambre. Chauffage gaz de ville. Double vitrage.

Classe énergie : C
Réf 10041PO

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



ENTRE POITIERS ET CHATELLERAULT

530 000 €

En sortie de village, sur 1,75 hectare, Logis XVII-XVIII^e et ses communs, cour d'honneur et parc bordé par la rivière. Pièces de séjour, cuisine, cellier, buanderie, 5 chambres, 1 salle de bains, 2 salle d'eau. Nombreux éléments nobles. Logement indépendant. Communs : granges, sellerie, graineterie, étable, 3 boxes. Chauffage fuel.

Classe énergie : E
Réf 10026PO

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)



SAINT-BENOIT

399 000 €

Dans un quartier dynamique, charmante maison de ville rénovée alliant charme d'antan et commodités modernes. Salon-SAM lumineux, 5 chambres, bureau, cuisine, 2 salles de bain, 2 garages. Appartement attenant comprenant cuisine moderne équipée et salon. À l'arrière, jardin aménagé avec pergola. À proximité de toutes commodités, transports en commun...

Classe énergie : C Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
Réf 10022PO (Prix 380 000 € hors honoraires)



POITIERS CENTRE-VILLE

164 000 €

PLATEAU AVEC TROIS PARKINGS
Dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, local de bureaux de 67 m² vendu libre. Possibilité de faire deux lots : un type I et un local commercial. Trois emplacements de parking aérien. Charges de copropriété/mois : 280 euros.

Classe énergie : NC Honoraires inclus charge acquéreur 5.81% TTC
Réf 9878PO (Prix 155 000 € hors honoraires)



CHATELLERAULT

238 500 €

A la campagne et proche de toutes les commodités, maison rénovée de 141 m² habitables comprenant séjour avec cheminée et terrasse couverte, cuisine neuve et 6 chambres. Sous-sol semi-enterré de 100 m². Jardin clos et arboré de 2000 m² avec garage et poulailler. Double vitrage, volets motorisés, portail motorisé, toiture récente, chaudière Viessmann.

Classe énergie : D Honoraires charge vendeur
Réf 9946PO

18 rue Carnot - POITIERS
05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant



Depuis 10 ans, notre agence indépendante et de proximité vous accompagne dans vos projets immobiliers (achat, vente, gestion de vos biens et de vos résidences).

Nous tissons des liens étroits avec nos clients, dans la durée, en toute transparence et vous garantissons un service efficace.

L'immobilier est un domaine sans cesse en mouvement. Aussi, nous assurons une veille permanente de tout ce qui touche à nos activités complexes.

Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos demandes.

Toute l'équipe vous remercie pour votre confiance.

Veronique Rodrigues

AGENCE IMMOBILIÈRE
RODRIGUES
25 Rue Henri Pétonnet
86000 POITIERS

Horaires :
9h-12h | 14h-18h
du lundi au vendredi

Siège social : 25 rue Henri Pétonnet & 18 rue Bourbeau - 86000 Poitiers / S.A.R.L au capital de 80 000 euros / R.C.S Poitiers 803 868 272 - Siret : 803 868 272 00011 - Code NAF : 6831 Z - Carte professionnelle Syndic, Gestion & transaction n°CPI 8601 2018 000 027 686 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne - Garantie : C.E.G.C, 59 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Transactions avec réception de fonds : compte n°00020756110 - CIC

Achat, vente, location, gestion, syndic de copropriété,

profitez de nos expertises dans tous les métiers de l'immobilier !

Choisir l'Agence Immobilière Rodrigues, c'est opter pour :

+ **Une agence immobilière de proximité :**
familiale et indépendante,
spécialiste du marché
immobilier poitevin

+ **Un savoir-faire, des compétences :**
une équipe expérimentée pour vous accompagner au quotidien dans la gestion de vos projets



Vous avez un projet ?

contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

contact@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com



RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

TRANSACTION - LOCATION - GESTION - SYNDIC - EXPERTISE

25 rue Henri Pétonnet 86000 Poitiers - Tél. 05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com

contact@rodriguesimmobilier.com



Réf 984

POITIERS

257 300 €

RODRIGUES IMMOBILIER vous présente cette maison d'une superficie habitable de 101m² sur deux niveaux, celle-ci se compose comme suit : 3 chambres dont une d'une superficie de 17,24m², un salon de 21m², une salle à manger de 23m², une loggia de 9m², une cave de 44m² et un terrain de 56m². Cette maison saura vous séduire par son charme d'antan et ses beaux volumes. N'attendez plus, contactez nous pour de plus amples informations.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 983

POITIERS

249 900 €

Dans un bel immeuble situé au centre-ville de Poitiers, nous vous présentons cet appartement de 80m² rénové avec goût. Vous serez charmé par son ambiance chaleureuse et lumineuse. La copropriété est composée de 32 lots dont 19 lots d'habitation. Quote-part : 707/10000^{ème} Aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH.

Honoraires inclus charge acquéreur 5.04% TTC
(Prix 238 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

COUP DE COEUR



Réf 980

POITIERS

111 300 €

Quartier Kyoto, dans une belle résidence, venez découvrir ce bel appartement rénové de 54m² avec un salon donnant sur une terrasse de 6,2m² avec cuisine ouverte et une buanderie, un W.C, une salle de bain, 1 chambre et un bureau. La copropriété est composée de 132 lots dont 66 lots d'habitation. Aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH.

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 977

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

420 000 €

Belle maison de 151m² habitable avec une surface au sol totale de 327m² nichée sur un terrain de 1789m² paysagé et arboré. Cette maison saura vous séduire par ses prestations, son environnement calme et son charme fou. Ce bien se compose de 4 chambres, un grand salon de 57 m², un bureau, une superbe cuisine, une grande cave de 39m², un bar de 27m², une cuisine d'été de 21m² et sa véranda de 45m². Contactez nous pour organiser votre visite.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

Vous avez un projet ? contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com



**ESTIMATION
GRATUITE**

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

COUP DE COEUR



Réf 989

MIGNÉ-AUXANCES

241 500 €

Venez découvrir cette ravissante maison d'une superficie de 110m² nichée sur un magnifique terrain clos de 1360m². Cette bâtisse est composée de 4 chambres, une salle à manger et un salon, 2 salles de bains, deux garages avec portail automatique à télécommande, un sous-sol aménagé, une arrière cuisine, un atelier, une cave et une véranda. N'attendez plus, contactez-nous pour organiser votre visite.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

Locataire / propriétaire

QUI PAIE QUOI DANS UNE LOCATION ?

Le fait de savoir qui doit payer tel ou tel frais dans la vie d'une location est une des principales sources de conflits entre les locataires et les propriétaires. Et pourtant, dans l'immense majorité des cas, la loi répartit très nettement les obligations des uns et des autres.



Un cadre général

Sur le papier, les choses sont claires. Le propriétaire a en charge toutes les dépenses qui permettent de conserver le logement décent et en bon état ainsi que les travaux les plus coûteux. Il faut entendre la décence au sens juridique du terme. Cela inclut donc l'accès à l'eau, à l'hygiène, au clos, au couvert et au chauffage. Plus récemment est venue s'ajouter la notion de décence environnementale, qui impose au propriétaire de payer les travaux liés à l'isolation, à la performance énergétique ou à l'aération des locaux. Le locataire, lui, prend en charge les dépenses liées à l'usage quotidien du logement, ainsi que les menues réparations. Si une dépense survient du fait d'une mauvaise utilisation ou d'un mauvais entretien d'un équipement par le locataire, c'est à lui de l'assurer. S'il ne le fait pas, le propriétaire peut retenir la somme sur son dépôt de garantie.

Ce cadre général règle la majorité des situations. Parfois, certaines dépenses peuvent donner lieu à des interprétations différentes entre le propriétaire et son locataire.

Comment partager les frais d'agence ?

Tout commence avant même l'entrée du locataire dans les lieux. Qui doit payer les frais d'agence ? Depuis la loi Alur de 2014, la règle du jeu est bien posée. La commission d'intermédiaire facturée par une agence pour trouver un locataire est entièrement à la charge du propriétaire. Il en va de même pour les diagnostics immobiliers obligatoires.

Oui, mais d'autres frais liés à la mise en location peuvent, eux, être partagés entre le locataire et le propriétaire. C'est le cas, par exemple, pour les frais d'organisation des visites, de rédaction du bail ou d'établissement de l'état des lieux d'entrée. Aucun frais ne peut être demandé au locataire au titre de l'état des lieux de sortie.

La loi Alur prend tout de même le soin de plafonner ces frais, en fonction de la superficie du logement et de sa situation géographique. Naturellement, le montant ainsi que la répartition de la facturation de ces prestations doivent être parfaitement établis au préalable entre les parties.





Coup de coeur

337 600 €

Classe énergie : E

Réf 5064

ROCHES-PRÉMARIE

Au calme à la campagne, sur un terrain de 12.758 m², un ancien Prieuré de la fin du 12^{ème} siècle comprenant une Maison d'habitation de 163 m² habitables dont 51 m² de pièces de réception, cuisine de 21 m², 3 chambres ainsi que 335 m² de dépendances. Un cadre charmant pour une propriété qui a su conserver un côté authentique !

Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 320 000 € hors honoraires)



86 500 €

Classe énergie : D

Réf 5098

POITIERS - DOLMEN

Au calme entre le Plateau et le Campus-CHU, dans une petite Résidence en parfait état comprenant 6 logements seulement, au premier et dernier étage, un appartement de type 1 d'une surface de 31,43 m² en parfait état, côté jardin, plein sud + parking privé. Vendu libre et peut être loué immédiatement au prix de 400,00€ net minimum + 31€ de charges locatives.

Honoraires inclus charge acquéreur **8% TTC** (Prix 80 000 € hors honoraires)



117 700 €

Classe énergie : F

Réf 5090

SAINT BENOIT BOURG

Dans le bourg, proche des commodités de la jolie commune de Saint Benoit - Appartement deux pièces entièrement rénové avec une vaste terrasse de 77 m² et un emplacement de parking. Charges de copropriété : 285 EUR/an (DPE en cours de réactualisation suite aux travaux).

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



592 000 €

Classe énergie : D

Réf 5076

FONTAINE LE COMTE

Sur un beau terrain arboré de 14.600 m², un ancien corps de ferme parfaitement rénové en maison de 250 m² sur 2 niveaux comprenant 65 m² de séjour, 35 m² de cuisine, 4 chambres avec chacune leur salle d'eau. Chauffage au sol sur l'ensemble par géothermie, Dépendances comprenant garages, atelier, abris pour véhicules et une piscine enterrée datant de 2015.

Honoraires inclus charge acquéreur **3.86% TTC** (Prix 570 000 € hors honoraires)



Coup de coeur

693 000 €

Classe énergie : D

Réf 5097

POITIERS PLATEAU

Idéalement située sur le Plateau, Maison parfaitement rénovée + jardin + garage = Hall d'entrée, 45 m² de salon sur parquet + salle à manger, cuisine de 19 m² sur cour et jardin. Au premier étage : palier, bureau, un dressing, deux jolies chambres avec salle d'eau commune. Au deuxième étage : palier desservant une magnifique suite parentale avec salle de bains et dressing et une chambre avec une salle d'eau privative. Un studio rénové avec un accès indépendant.

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 660 000 € hors honoraires)

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



Locataire / propriétaire QUI PAIE QUOI DANS UNE LOCATION ?

Au locataire, l'entretien courant

Grand classique de la location, un robinet qui ne fonctionne plus... C'est au locataire de le réparer. Il en va de même pour des toilettes bouchées. L'entretien des sanitaires, de la baignoire, des éviers sont du ressort du locataire car cela concerne l'entretien courant du logement. Attention cependant, si un robinet ou une chasse d'eau est vétuste,



son remplacement est du ressort du propriétaire. Cela fait partie des points à bien notifier au moment de l'entrée dans les lieux. Car si l'état de vétusté n'est pas constaté au moment de l'état des lieux, il sera plus difficile de faire admettre au propriétaire que la panne est liée à l'usure de l'équipement et non à son utilisation courante.

De la même manière, l'entretien quotidien du ballon d'eau chaude revient au locataire. Mais son détartrage ou les réparations plus conséquentes appartiennent au propriétaire.

Cette règle générale s'applique dans les parties intérieures du logement, mais également dans le jardin. Tondre la pelouse, tailler les arbustes, entretenir le matériel d'arrosage, tout cela incombe au locataire car cela rentre dans l'usage courant des lieux.



Qui paye les taxes ?

Pour le paiement des taxes, on reprend le principe qui prévaut pour les autres dépenses. Tout ce qui concerne l'occupation du logement est à la charge du locataire. A contrario, tout ce qui découle de la propriété du bien, revient au bailleur. L'assurance habitation, donc, est logiquement souscrite par le locataire. Elle doit couvrir l'ensemble des risques locatifs, comme l'incendie, les dégâts des eaux ou encore le vol. Le locataire se doit de fournir une attestation au propriétaire avant d'entrer dans le logement.

Quand elle était encore en vigueur, la taxe d'habitation était également payée par le locataire. Aujourd'hui, elle ne concerne plus que les résidences secondaires et, donc, les locataires d'une résidence secondaire doivent s'en acquitter.

Pour la taxe foncière, pas de débat : elle est directement liée à la propriété du bien et incombe donc au propriétaire. Dans le cas de locaux professionnels, il n'est pas rare que le propriétaire demande le remboursement de cette taxe à l'entreprise locataire. Il en a le droit, mais cette disposition doit être stipulée dans le bail. C'est un point important à vérifier et éventuellement, à négocier, au moment de l'entrée dans les lieux. Il est à noter que le poids de la taxe foncière a tendance à s'alourdir. Il s'agit, en effet, la dernière imposition dont le taux est directement décidé par les communes et nombreuses sont celles qui ont dû l'augmenter de façon significative pour boucler leur budget.



immOienne

Agence de Ligugé

LIGUGÉ. À quelques minutes du bourg, cette maison familiale ne vous laissera pas indifférent. D'un 1^{er} abord, vous serez séduit par son environnement d'exception et propice au repos autour de la piscine ainsi qu'aux aménagements extérieurs. La pièce de vie baignée de lumière est à la fois un véritable cocon où vous trouverez refuge et douceur autour de la cheminée, de la cuisine et de son espace repas. Côté nuit: 4 chambres dont 2 de type suite parentale (sde privative) autre sdb et douche, bureau, buanderie, sanitaires. Terrasses, grande dépendance de type verrière/atelier de 90m², mare, ensemble confortable et unique.



Réf L1226
Classe énergie : C

L'IDYLIQUE

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.84% TTC (Prix 377 000 € hors honoraires)

LA DÉLICATE

ITEUIL : au calme sur les hauteurs du centre bourg, agréable maison prête à vivre à la décoration soignée vous offrant entrée sur belle pièce de vie lumineuse avec poêle à bois et cuisine aménagée et équipée, dégagement, deux chambres, salle d'eau et WC. En rez-de-jardin, suite parentale avec dressing et SDE privative, une autre chambre, grand dégagement avec rangement et point d'eau, buanderie et garage. Côté extérieur, une terrasse avec belle vue dégagée et une seconde coté jardin avec piscine. L'ensemble sur joli jardin de 1680 m² avec dépendance. Produit aboutit en excellent état.



Exclusivité

249 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.44% TTC (Prix 237 000 € hors honoraires)

Réf L1227
Classe énergie : D



Exclusivité



L'OUVRIÈRE

Réf L1234
Classe énergie : E

Honoraires inclus charge acquéreur
7.20% TTC (Prix 125 000 € hors honoraires)

134 000 €

LIGUGÉ. Typique maisonnette 'ouvrière' de l'ancienne Filature de Ligugé comprenant: une véranda faisant office d'entrée, grand séjour avec espace bar, cuisine aménagée et équipée, dégagement, cellier, SDE, WC. A l'étage une grande chambre, grenier. Devant la maison petit jardin et derrière la maison une cour qui donne accès au garage non attenant. Chauffage électrique. Terrain clos de 233m². Actuellement louée 580 euros. Fin du bail au 02/11/2025.

“
La qualité de service
reste notre priorité !
”

Depuis 2006, ImmoVienne s'est bâti une expérience et une reconnaissance locale à Ligugé et ses environs. Vendeurs et acquéreurs, vous trouverez auprès de notre équipe une réponse à vos projets immobiliers et des conseils avisés.

Agence de Ligugé
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson
et Aurélie Taunay

f @ in G+
liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Locataire / propriétaire QUI PAIE QUOI DANS UNE LOCATION ?



C'est quoi les « charges » ?

Les charges locatives représentent les dépenses qui sont initialement payées par le propriétaire, mais dont il est possible de demander le remboursement au locataire. Dans les parties privatives, cela concerne en particulier le chauffage, la production d'eau chaude et la distribution de l'eau courante.

Mais beaucoup des charges récupérables auprès du locataire concernent les parties communes. Elles peuvent être liées, par exemple, à la fourniture d'eau (équipement, assainissement...), d'énergie ou au chauffage de l'ensemble des occupants. Mais cela peut aussi concerner l'entretien des parties communes et, par

exemple, de l'ascenseur. La fourniture des produits d'entretien, le ménage, la gestion du vide-orde, les menues réparations... Tout cela engendre des frais assumés par la copropriété et répercutables sur le locataire.

Le principe est le même si la copropriété comporte des extérieurs. Les dépenses liées à leur entretien et à leur bon fonctionnement peuvent être imputées au locataire.

Généralement, le propriétaire lisse l'ensemble des dépenses et ajoute une somme forfaitaire au loyer mais la réalité de ces dépenses doit être justifiée.



Et pour les ordures ménagères ?

Les locataires sont parfois surpris de constater que leur propriétaire leur demande de payer la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Cette taxe, annexée à la taxe foncière, figure pourtant bien parmi les charges récupérables auprès du locataire. Il en va de même, d'ailleurs, pour la taxe de balayage et la redevance assainissement. La demande doit en être faite par le propriétaire, à réception de sa taxe foncière, par courrier recommandé. Cette taxe qui sert à financer la collecte et le traitement des ordures ménagères est prélevée par la commune et elle est calculée en fonction de la valeur locative du bien, en multipliant ce montant au taux d'imposition voté par la collectivité.



Les travaux collectifs pour le propriétaire



Les travaux votés par la copropriété qui concernent les parties communes restent à la charge du propriétaire. Par exemple, si la collectivité décide d'installer un ascenseur, c'est le propriétaire qui assume sa part du financement, même si c'est le locataire qui profite de cet équipement dans un premier temps. Clairement, ces travaux concernent le bien dans son ensemble et renforcent sa valeur, au-delà de la durée du bail. La décision est prise en assemblée de copropriété. C'est donc bien au propriétaire d'en assumer la charge. Le raisonnement est le même pour un ravalement de façade, des travaux sur la toiture ou une rénovation énergétique.

Si une inondation, un incendie ou un tremblement de terre provoque des dégâts dans un logement, c'est également au propriétaire d'en assurer les frais. C'est d'ailleurs le propriétaire qui est indemnisé par les assurances. Ces dépenses ne doivent pas être compensées par une hausse des futurs loyers.

53, place Charles de Gaulle - **POITIERS**

05 49 41 86 86

10, place de l'Église - **ITEUIL**

05 16 08 35 98

SIRET : 4224302200015



- Transactions immobilières
- Toutes locations
- Gestion
- Syndic de copropriété



Poitiers

275 000 €

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

Maison T5 située dans le quartier du Pâtis et offrant 116 m² de plain-pied. Cette maison sur une parcelle de 527 m² comprend: Une entrée, grand salon/séjour lumineux avec accès terrasse et jardin entièrement clos, cuisine aménagée indépendante, dégagement, chambre avec salle d'eau, 2 autres chambres, salle de bains, et cellier. Un garage attenant à la maison et un grenier aménagé.

Classe énergie : C Réf 2906



Poitiers

95 920 €

Honoraires inclus charge acquéreur 9% TTC (Prix 88 000 € hors honoraires)

Appartement T2 de 32.52 m² situé au RDC comprenant : entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte, chambre avec placard, salle de bains et WC. Terrasse et jardin privatifs.

Classe énergie : E Réf 2915



Poitiers

198 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.47% TTC (Prix 190 000 € hors honoraires)

A proximité de la faculté de médecine. Une maison de 5 pièces d'environ 94 m² sur une parcelle de 147 m² comprenant entrée, cuisine, cellier, séjour et WC. A l'étage, 3 chambres, salle d'eau avec WC et un bureau. La pièce à vivre orientée plein ouest ouvre sur le jardin. Garage attenant. Chauffage au gaz et poêle à granulés.

Classe énergie : D Réf 2909



Poitiers

360 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 340 000 € hors honoraires)

Immeuble de 185 m² offrant au rdc un local de 105 m² comprenant hall d'accueil, grande pièce donnant sur rue, 2nd pièce donnant sur arrière de l'immeuble avec accès indépendant, débarras et cave. A l'étage : appartement 3 niveaux 80 m² avec entrée, 3 pièces, accès jardin. Au 1^{er} : palier, séjour avec cuisine, bureau et terrasse. Au 2nd, 3 chambres et salle de bains. Le tout loué.

Classe énergie : B Réf 2889

BLOSSAC
St HILAIRE
immobilier

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

L'agence immobilière Blossac Saint-Hilaire de Poitiers est un administrateur de biens indépendant avec une équipe expérimentée dédiée à l'activité de syndic de copropriété (gestionnaires de biens et gestionnaires comptables).

Vos interlocuteurs sont sur place ce qui facilite le contact et nous permet une forte réactivité et une intervention pertinente. Notre équipe connaît parfaitement les résidences en gestion et assure un suivi rigoureux.

L'agence s'appuie sur un système d'information performant sans cesse mis à jour. Notre extranet permet de suivre la comptabilité de la copropriété et d'avoir accès à l'ensemble des documents juridiques et aux comptes rendus des visites techniques d'immeubles réalisées avec l'aide de tablettes électroniques.

Nous proposons la tenue des assemblées générales des copropriétaires en visioconférence avec un vote sécurisé.

Nous établissons les budgets, prévoyons et supervisons les travaux.

Nous sélectionnons et gérons les assurances.

Nous constatons les incidents et prenons les mesures adéquates et dans les meilleurs délais.

Nous collectons les charges.

Nous organisons les assemblées de copropriétaires.

Nous rendons annuellement le compte précis et documenté de notre gérance au Syndicat des copropriétaires

BLOSSAC St HILAIRE
immobilier

17 Rue Alsace Lorraine
86000 Poitiers

Téléphone : 05.49.30.73.73

www.agencebsh.com

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



POITIERS

479 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.13% TTC (Prix 460 000 € hors honoraires)

POITIERS Cathédrale, du caractère pour cet appartement type 4 avec jardin et garage privatif comprenant pièce de vie avec cuisine ouverte coin salon avec cheminée décorative, chambre ou bureau, un dégagement desservant deux chambres avec accès au jardin, salle d'eau, cellier, garage.

Classe énergie : D

Réf 2025 600



MONTAMISÉ

436 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.02% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires)

MONTAMISÉ, Maison de 2018 (encore sous garanties), de plain pied comprenant entrée avec placard et WC, séjour de 53m² incluant la cuisine équipée, suite parentale avec dressing et sdb, 3 chambres, 1 bureau, sdb et WC. Cellier, Garage. A l'extérieur, terrasse d'env 70m² avec pergolas, piscine chauffée, le tout sur un terrain de 651m².

Classe énergie : A

Réf 2024580



POITIERS

439 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.52% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires)

Exclusivité, Poitiers Blossac, appartement d'exception avec jardin privatif de 350 m², piscine et parking. Cet appartement comprend entrée, WC, antichambre, cuisine séparée aménagée, salon, 2 chambres, une sdb avec douche, baignoire et WC. L'ensemble des pièces est tourné vers l'extérieur, avec accès terrasse et jardin. Piscine de 4x8m chauffée par pompe à chaleur. A visiter rapidement !

Classe énergie : D

Réf 564



POITIERS

117 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7.27% TTC (Prix 109 000 € hors honoraires)

POITIERS Plateau, Idéal Investisseur, dans une petite copropriété, appartement de type 2 loué comprenant une entrée, un salon-séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre avec placards, une salle d'eau et un WC. Chauffage individuel gaz de ville.

Classe énergie : E

Réf 534



POITIERS

245 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6.52% TTC (Prix 230 000 € hors honoraires)

Sur le Plateau, dans une résidence sécurisée avec ascenseur, T3 comprenant entrée avec placard, WC, salon séjour, cuisine aménagée et équipée avec placard donnant accès à une terrasse, 2 chambres avec placards, une salle d'eau. Une place de parking.

Classe énergie : D

Réf 591



POITIERS

229 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.46% TTC (Prix 218 000 € hors honoraires)

Au pied du Plateau, bel appartement comprenant au rez-de-chaussée : entrée, pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, WC, cellier, salle d'eau et 1 chambre. A l'étage, 1 chambre avec verrière et placards aménagés. Une terrasse avec vue sur Tison. Un plateau de 3 pièces reste à aménager à l'étage (isolation et placo faits). Une place de parking.

Classe énergie : D

Réf 505



Actus du mois

ACTU SUR **POITIERS**

Quel gain de pouvoir d'achat immobilier dans la Vienne ?

Des indicateurs au vert

Au plus haut, au dernier trimestre 2023, les taux d'intérêt se situaient, en moyenne, à 4,2 % sur vingt ans. Ils sont aujourd'hui, en moyenne, à 3,31 % et la baisse n'est sans doute pas terminée. Pour une mensualité de 1 000 € par mois, on pouvait emprunter 162 187 € en 2023. Aujourd'hui, on est à 175 363 €, soit un gain de 13 176 €. Dans le même temps, les prix de l'immobilier à Poitiers ont baissé d'environ 2 % en un an (Source Fnaim, novembre 2024). Le prix moyen au mètre carré se situe environ à 2 200 €, contre un peu plus de 2 300 €/m² en janvier 2024.

7,5 m² en plus à Poitiers

La baisse cumulée des taux d'intérêt et des prix de l'immobilier aboutit à une hausse sensible du pouvoir d'achat immobilier. Il y a un an, on pouvait acheter 72 m² à Poitiers en s'endettant pour vingt ans avec une mensualité de 1 000 €. Aujourd'hui, on peut acquérir un peu plus de 79 m². Cela représente donc 7,5 m² en plus pour le même endettement. Le gain est assez similaire dans les communes proches de Poitiers, dont certaines affichent des prix et des évolutions

assez semblables au centre-ville. D'autres, comme Mignaloux-Beauvoir par exemple, se situent même plutôt sur une tendance haussière de l'ordre de 5 % sur un an. Le gain de pouvoir d'achat immobilier est donc moins élevé, de l'ordre de deux à trois mètres carrés seulement.

Jusqu'à 16 m² en plus dans le département

Ailleurs dans le département de la Vienne, le gain peut être nettement plus conséquent. C'est le cas, par exemple, à Châtelleraut. Le prix au mètre carré moyen tourne autour de 1 300 € et les prix qui ont fondu d'environ 5 % en un an. Avec les mêmes mensualités sur vingt ans, on peut acquérir presque 16 mètres carrés de plus. Le principe est le même, mais avec une baisse de prix plus limitée à Loudun. Le gain atteint tout de même 13 m² environ. La situation est très comparable à Montmorillon. A Chauvigny, les prix sont un peu supérieurs, aux alentours de 1 450 €/m² et la baisse a été plus limitée, -2,5 % environ. Le gain est plus modeste, mais il atteint tout de même 12 m² environ.



M. Pays / Agence Projectil

ON VOUS INFORME



MÉRULE : PRIVILÉGIEZ L'ÉTAT PARASITAIRE !



99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS
Tel : 05 49 57 07 07 - E-mail : exim.vienne@exim.fr



- **Comment appelle-t-on un bon agent immobilier ?**
- **Un commissaire de justice !**

Commissaire de justice = Huissier de justice

Des professionnels du droit pour votre gestion locative.

Mandat de recherche

UN CHASSEUR POUR TROUVER LA MAISON DE VOS RÊVES

Dans un marché tendu où il est souvent compliqué de trouver la perle rare, il peut être tentant de faire appel à un professionnel pour dénicher le logement idéal. Cela passe par un mandat de recherche. Explications.



Pourquoi signer un mandat de recherche ?

Vous manquez de temps pour partir à la recherche de votre prochain « Home sweet home » ? Vous avez des critères vraiment compliqués à satisfaire et vous ne trouvez pas votre bonheur dans les annonces que vous voyez passer sur internet ? Vous êtes loin de l'endroit où vous voulez acquérir un bien ? Autant de raisons qui peuvent vous conduire à signer un mandat de recherche avec un professionnel.

Le mandat de recherche, c'est un contrat que vous passez avec un agent immobilier indépendant ou affilié à une agence ou un notaire. Dans tous les cas, cette personne doit être titulaire d'une carte professionnelle de la transaction immobilière, dite carte T.

Cette prestation est rémunérée à hauteur d'un pourcentage du prix de vente, uniquement si la vente se réalise. Ce pourcentage est compris entre 3 et 5 % du prix du bien. Mais certains professionnels peuvent aussi facturer une somme forfaitaire pour couvrir les frais de prospection, qui sera due même si l'affaire ne va pas au bout.

Le travail du mandataire

La première tâche du mandataire est de bien définir avec vous votre besoin et votre recherche. Cela passe également par une vérification de votre solvabilité et de la solidité de votre financement. Naturellement, le chasseur de bien n'a aucun intérêt à vous dégoter le bien de vos rêves si c'est pour se trouver confronté à un refus de prêt au moment où vous irez voir votre banque. Ensuite, le professionnel entame le travail de recherche. Il épluche, bien sûr, les annonces disponibles sur le marché mais, surtout, il consulte son réseau et active ses contacts pour avoir accès en priorité à des biens non-encore mis sur le marché (voir le paragraphe « Entrez sur le Off-market »). Après avoir visité lui-même plusieurs biens, il sera en mesure d'organiser pour vous une sélection de visites. Il ne gardera que les produits les plus attractifs et les plus en accord avec votre demande.

Le professionnel sera là pour vous si vous décidez de vous positionner sur un de ces biens. Il pourra vous conseiller et même vous représenter lors de la négociation et rédiger pour vous une offre de prix.





- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

www.a-immobilier.fr



[AGIR POUR LE LOGEMENT]

SIREN : 799107990



Réf 00540

Appartement 78 m², T3, bon état avec GARAGE, cave, grenier. Au 6^e et dernier étage avec ascenseur, très lumineux, vue panoramique. Large entrée, dressing, séjour-salon avec balcon, 2 chambres, cuisine équipée, débarras, SDE. Charges 4620€ / an. Chauffage collectif au gaz. CLASSE ÉNERGIE : F - CLASSE CLIMAT : F « Logement à consommation énergétique excessive classe F ou G ».

POITIERS

150 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.90% TTC
(Prix 143 000 € hors honoraires)

Classe énergie : F



Réf 00573

Dans un beau bâtiment ancien, appartement de 32 m² en excellent état. LOUÉ 370€ par mois hors charges (plus 58€ de charges). Taxe foncière 621€. Chauffage électrique. Il se compose d'une grande pièce principale avec les espaces salon, chambre et cuisine délimités et une salle de bain. Cet appartement dispose d'une cave privative. CLASSE ÉNERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B.

POITIERS

88 810 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 83 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 00572

Atypique maison de ville, rénovée (années 1900). Sur 4 niveaux. RDC : entrée, salon, grande cuisine E, lumineuse véranda. 1^{er} étage : palier, 2 chambres, SDE. 2nd étage : 2 chambres (1 mansardée), SDB. Parquets. Sous-sol : 1 pièce, cave, chaufferie. Extérieur : Terrasse sans vis à vis, jardin clos en espaliers, vue panoramique. Gare et centre ville à 15mn à pied. Chauffage au gaz.

POITIERS

367 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 00492

Maison T4. A 500 m du centre bourg, maison à rafraîchir, 113 m². RDC : entrée dans pièce principale avec cuisine ouverte, dégagement, 2 chambres, SDE, wc, 1 pièce, cellier, chaufferie, garage. A l'étage à créer 2 pièces (escalier en place). Sud-ouest. Parcelle (divisible) de 1807 m². 500 m tous services. 30 mn de Poitiers Auchan sud. Huisseries bois double vitrage. Chauffage fioul.

COUHÉ

143 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 00584

COUHÉ
257 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC

Maison ancienne en pierre, excellent état, rénovée. Sur 2 niveaux, comprenant RDC : une grande pièce principale avec cuisine aménagée ouverte, poêle à bois dans l'espace salon, wc. A l'étage : dégagement vers 3 chambres, un bureau, une salle d'eau et wc. En extérieur un abri agrémenté d'un auvent. L'ensemble sur une parcelle de 979 m². Le terrain est clos et arboré. Chauffage poêle à bois. L'installation électrique ne présente aucune anomalie. Cette maison se situe à 30 minutes de Poitiers et à 1,5 km de Couhé avec tous les services.



Denis et Halvard CHEVALIER
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86

Mandat de recherche UN CHASSEUR POUR TROUVER LA MAISON DE VOS RÊVES

Un vrai contrat

Entre l'acquéreur et son mandataire, il ne suffit pas de se taper dans la main. Le mandat de recherche est un document officiel, dont les contours sont dessinés par la loi Hoguet de 1970 et la loi Alur de 2014. Il doit impérativement être écrit (un accord verbal n'a aucune valeur) et inclure un certain nombre d'éléments incontournables.



Le contrat doit mentionner, bien sûr, les identités complètes des deux parties et, notamment, le numéro de carte professionnelle du mandataire. Mais on doit aussi y trouver la description précise du bien recherché ainsi que le budget disponible. Naturellement, le contrat indique aussi le montant de la rémunération de l'agent immobilier et les conditions de son versement. Sous peine de nullité, le contrat doit être limité dans le temps et les conditions de son renouvellement éventuel comme celles de son annulation doivent être clairement établies. Enfin, le document doit indiquer de quel type de mandat il s'agit, simple ou exclusif (voir plus loin) et notifier explicitement les obligations du mandant et du mandataire.

Mandat de recherche ou mandat de vente ?

Le contrat le plus connu entre un particulier et un professionnel de l'immobilier, cela reste le mandat de vente. C'est le document que l'on signe avec une agence, un agent immobilier indépendant ou un notaire quand on souhaite lui confier la vente de son bien immobilier. Comme le mandat de recherche, il peut être simple ou exclusif et ces deux contrats sont d'ailleurs régis par les mêmes textes de loi.

Un même professionnel ne peut pas cumuler un mandat de vente et un mandat de recherche pour le même bien car cela reviendrait à être juge et partie dans la transaction. Notons d'ailleurs qu'il est impossible de cumuler des frais d'agence liés à un mandat de vente et les honoraires liés à un mandat de recherche. Les deuxièmes annulent les premiers ou

inversement. Ainsi, contrairement à ce que l'on pourrait penser, la signature d'un mandat de recherche n'entraîne pas de frais supplémentaires.

A noter également que les honoraires versés ne rentrent pas dans le prix du bien immobilier et que, donc, ils ne sont pas inclus dans le calcul des frais de mutation, dits « frais de notaire ». C'est d'ailleurs la raison pour laquelle il est interdit de faire signer un mandat de recherche à un client après sa première visite d'un bien à vendre. Le contrat doit être établi avant toute action commerciale. Attention d'ailleurs, si le délai entre la date de signature du mandat de recherche et celle de la signature de la promesse d'achat est anormalement court, le mandat peut être invalidé.





POITIERS

101 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.32% TTC

(Prix 95 000 € hors honoraires)

Réf 839BIS

Classe énergie : D

PLACE DU MARCHÉ, TRÈS BEAU DUPLEX ACTUELLEMENT LOUÉ Comprenant : coin cuisine, séjour, bureau, chambre, salle d'eau et wc.



POITIERS PONT-NEUF

132 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 873

Classe énergie : E

Style LOFT, appartement très lumineux de 65 m² comprenant séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, dressing, salle d'eau, wc. Actuellement loué 650€ HC.



POITIERS GARE

162 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.52% TTC

(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 947

Classe énergie : D

Appartement type 3 avec balcon entre centre ville et gare. Comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc, cave. Libre à la vente. Charges annuelles : 1500 €.



LEIGNES SUR FONTAINE

168 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 932

Classe énergie : D

A la campagne, maison de 106 m² comprenant : entrée, séjour avec insert, cuisine séparée aménagée, buanderie, wc. A l'étage : 3 belles chambres, salle de bains, wc. Grange de 200m² env, atelier et divers toits.



CHAPELLE VIVIERS

206 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.04% TTC

(Prix 198 000 € hors honoraires)

Réf 944

Classe énergie : A

Pavillon de plain-pied comprenant : entrée avec placards, cuisine équipée et aménagée ouverte sur séjour très lumineux, dégagement, buanderie, 4 chambres, salle d'eau, wc Garage - Terrasse et jardin clos.



Virginie Branchereau

www.agence-ami.com

SIREN 4397064500015



NOUVEAUTÉ

POITIERS

198 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.21% TTC

(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 956

Classe énergie : D

Maison individuelle de 112 m² comprenant entrée, cuisine séparée, séjour donnant sur terrasse et jardin, wc. A l'étage : palier desservant quatre chambres, salle de bains, wc. Garage Chauffage électrique.



POITIERS

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.74% TTC

(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 920

Classe énergie : F

Maison composée au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, double séjour, 2 chambres, salle de bains, wc. Grenier aménageable. Rez-de-jardin : 1 chambre, 1 grande pièce, un garage, jardin clos.



POITIERS

188 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.72% TTC

(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 905

Classe énergie : D

MAISON divisée en 2 niveaux. Au Rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, 1 chambre, salle d'eau, wc, chaufferie. A l'étage : cuisine, séjour, salon, 3 chambres, salle de bains, wc. Garage, cave. Chauffage gaz de ville.

20, rue Edouard Grimaux - **POITIERS**
06 30 67 71 89 - 05 49 55 15 40

27, rue du Marché - **CHAUVIGNY**
06 30 67 71 89 - 05 49 46 37 25

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Mandat de recherche UN CHASSEUR POUR TROUVER LA MAISON DE VOS RÊVES



Entrez le « off-market »

Un des principaux avantages du mandat de recherche est d'avoir accès à ce que l'on appelle le « off-market ». Ce terme un peu mystérieux désigne les biens qui sont disponibles à la vente, mais qui n'ont fait l'objet d'aucune diffusion publicitaire ni en agence immobilière ni sur internet. Il peut s'agir de produits qui viennent tout juste d'être mis en vente et que les professionnels réservent à leurs clients déjà identifiés. Cela peut également concerner des biens d'exception ou atypiques que



les propriétaires ne souhaitent pas faire passer par le circuit traditionnel. La discrétion, sur ce type de vente, est évidemment un enjeu important, notamment pour des raisons de sécurité. La volonté de discrétion peut être liée, également, à la personnalité du vendeur. Selon les estimations, ces offres représentent environ 10 % du marché. Pour y avoir accès, naturellement, il faut passer par un intermédiaire professionnel. Plus cet intermédiaire est actif, reconnu et implanté et plus il aura de biens à proposer en « off-market ». Attention cependant, ce type de bien est en général situé dans le haut du marché, avec une possibilité de négociation assez limitée.

Comment résilier le mandat ?

Comme dans le cadre de tout contrat entre un professionnel et un particulier, ce dernier dispose d'un délai de 14 jours pour se rétracter, sans aucune justification ni pénalité. La durée de vie du contrat est prévue au départ et elle est généralement assez courte, de un à six mois. Au-delà de cette période, le contrat prend fin de lui-même, sauf s'il comprend une clause de reconduction tacite, disposition qui est généralement à éviter. Mais comment annuler le contrat avant le terme prévu ? Deux solutions sont possibles. Si l'acquéreur et le mandataire sont d'accord pour se séparer, la fin du contrat peut se faire sans frais, par simple lettre recommandée. En revanche, si l'acquéreur souhaite mettre fin au contrat sans l'accord de l'agent immobilier, il devra, dans la plupart des cas, s'acquitter de pénalités prévues au contrat. Le mieux est donc de signer un contrat pour une durée courte et sans reconduction tacite, pour éviter de se retrouver dans cette situation.



Mandat simple ou exclusif ?



Comme pour un mandat de vente, un mandat de recherche peut être simple ou exclusif. Dans le premier cas, l'acquéreur peut demander à plusieurs agents immobiliers de rechercher un bien pour lui. Il peut aussi mener des recherches de son côté. Celui qui trouve le bien adéquat remporte la timbale.

Le mandat exclusif est beaucoup plus contraignant mais il est aussi nettement plus efficace. Dans ce cas, la transaction doit obligatoirement passer par le mandataire. Même si c'est l'acquéreur qui trouve son bonheur par lui-même, il devra s'acquitter de la commission prévue au contrat. Mais, en contrepartie, le professionnel se consacre en priorité à ce mandat et le traite le mieux et le plus rapidement possible.



CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE
DU CARRELAGE

Offre -15%
sur votre projet
crédence de cuisine

**Offres*
SOLDES
d'hiver**

Offre -20%
sur votre carrelage mural
pour tous vos projets allant jusqu'à 20m²

Offre -30%
sur tous vos projets intérieurs
à partir de 30m²

*Offres valables uniquement aux particuliers - Offres non cumulables avec nos autres offres en cours - Voir conditions en magasin

27 boulevard du Grand Cerf - POITIERS - 09 70 72 20 10
www.concept-ceramic.com

Parking gratuit / Ouvert du mardi au samedi de 9h à 12h et de 14h à 18h

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Imprimerie Certifiée ISO 14001 de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produits toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...



PEFC™



FSC

Papiers Certifiés PEFC et FSC : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociale et économique.

Et si ça existait...

Terrain, construction, rénovation...
une équipe d'expérience
qui me conseille comme si
j'étais de la famille ?



... Eh si !

Des experts polyvalents avec une vision, **ça existe !**



MAISONS DU MARAIS

Construction de maisons
depuis 1976

Passerez du Rêve à la Réalité !

📍 Agence de Poitiers 204 Av. du 8 Mai
Tél. 05 49 37 82 24

Toutes nos offres sur www.maisonsdumarais.com



Depuis
1990



meh
CONSTRUCTIONS

Votre
maison
fonctionnelle
et **économique**

Votre constructeur
sur **POITIERS**
et **CHÂTELLERAULT**



www.mch.fr - 05 49 86 52 60

GUY HOQUET

AGENCE

2 Agences

Poitiers centre - 05 17 86 01 40

Jaunay-Marigny - 05 79 79 94 34

A man and a woman are shown in profile, facing each other in a restaurant setting. They are both holding a single strand of spaghetti in their mouths, which is stretched between them. The woman is on the left, wearing a light-colored lace top. The man is on the right, wearing a dark suit jacket over a light blue shirt. The background is a blurred restaurant interior with brown leather booth seating.

**EN AMOUR, FAITES
CONFIANCE À CUPIDON,
EN IMMOBILIER,
C'EST GUY HOQUET.**

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



POITIERS - POLYCLINIQUE

Investissez dans un appartement sans vous soucier de son locataire ! Appartement de type II (40,33 m² Loi CARREZ), dans une résidence retraite médicalisée. Loyer sécurisé - aucune vacance locative ! Montant du loyer : 489,25 HT. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 79 EUR. Nombres de lots : 91.

Classe énergie : D Réf 4103
95 400 € Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC** (Prix 90 000 € hors honoraires)



POITIERS - PLATEAU

Appartement de type V (152,20 m² Loi CARREZ), situé au 3^{ème} étage avec ascenseur. Entrée, salon donnant sur une terrasse, salle à manger, cuisine, cellier, wc, dégagement avec placard, suite parentale avec balcon, 2 ch, salle d'eau. Garage double. Cave. Le bien soumis au régime de la copropriété. Provision mensuelle sur charges : 263 €. Nombre de lots : 44.

Classe énergie : C Réf 4087
556 500 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 530 000 € hors honoraires)



POITIERS OUEST

Maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, ensemble salle à manger - salon avec cheminée, cuisine séparée avec espace repas. Au premier étage : 3 chambres dont deux avec placards, salle de bains, wc. Garage. Cour sur l'avant et jardin sur l'arrière. L'ensemble sur un terrain de 819 m² environ.

Classe énergie : D Réf 4092
210 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 200 000 € hors honoraires)



POITIERS - MONTEBERNAGE

Maison construction 1982 possédant une jolie vue sur le centre-ville, comprenant : Entrée, cuisine, séjour-salon, 2 chambres dont une avec cabinet de toilette, salle de bains, wc, terrasse. A l'étage : Grenier aménageable. Au rez-de-jardin : Bureau, garage, vaste cellier-débaras. Grenier aménageable sur l'ensemble. Terrain d'une superficie de 1 176 m².

Classe énergie : F Réf 4014
199 500 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 190 000 € hors honoraires)



POITIERS - CENTRE-VILLE

A l'abri des regards, en plein coeur d'un quartier historique du centre-ville de POITIERS, maison d'habitation offrant le charme de l'ancien avec le confort de travaux qualitatifs comprenant : Hall d'entrée, salon sur parquet d'origine avec cheminée, petit salon bibliothèque ouvrant lui aussi sur le jardin, salle à manger sur tomettes, spacieuse cuisine moderne avec espace repas, arrière-cuisine, chaufferie-buanderie. Au premier étage : Palier, 6 chambres, bureau, 3 salles d'eau dont une avec wc, 2 wc. Au deuxième étage : Greniers aménageables. Au sous-sol : Caves dont une voutée. Garage attenant avec porte automatique. L'ensemble sur un terrain de 576 m² environ exposé Sud-Est, offrant une dépendance (à restaurer). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Classe énergie : D Réf 4091
770 150 € Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 730 000 € hors honoraires)

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59
www.paquet-immobilier.fr / infos@paquet-immobilier.fr

