

L'IMMOBILIER - Val de Loire

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

# DANS NOS VILLES.FR



Quel gain de pouvoir d'achat  
*immobilier*  
en Indre-et-Loire ?

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

RCS Charles Gille 348 662 255 - RCS SGTI 353 440 456 - RCS Béranger 498 661 099 - © AdobeStock - R

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 31 16 16



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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



# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

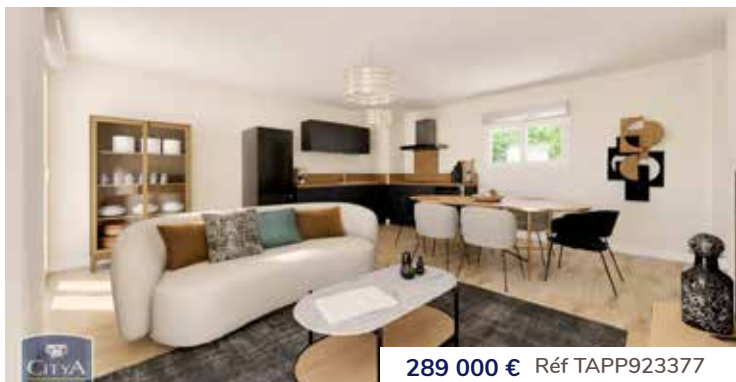
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic | [citya.com](http://citya.com) | f | t | @ | in |



**362 000 €** Réf TAPP925860

## TOURS

A VENDRE - Appartement bourgeois T4 lumineux avec 2 balcons et place de parking, idéalement situé à Tours. Construit en 1968, ce bien offre une surface habitable de 100 m<sup>2</sup> environ, comprenant 3 chambres spacieuses. COPRO : 8 lots, Charges : 3 941€/ans, Classe énergie D.



**289 000 €** Réf TAPP923377

## CHAMBRAY-LÈS-TOURS

A VENDRE - Appartement de standing en duplex avec terrasse. Cet appartement de standing offre une surface habitable de 85m<sup>2</sup>. Ce bien dispose de 3 chambres, d'une salle de bain, d'une cuisine aménagée et d'un balcon offrant une vue agréable. COPRO : 88 lots, Charges : 898.11€/ans, Classe énergie C.



**230 000 €** Réf TMAI148025

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

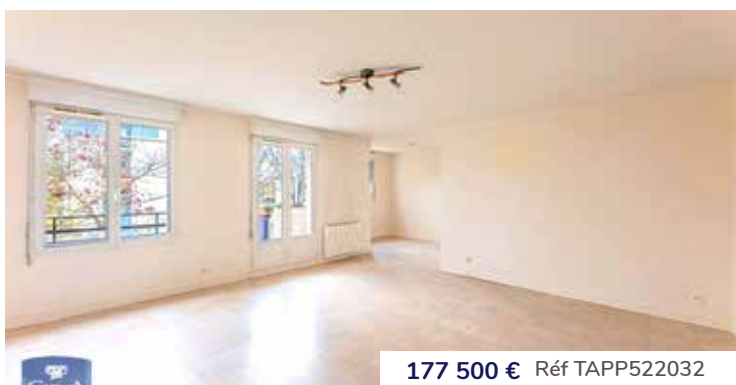
EXCLUSIVITE CITYA BERANGER - À VENDRE : Charmante maison d'environ 73m<sup>2</sup> à Saint-Cyr-sur-Loire. Cette belle maison vous séduira par son ambiance chaleureuse et son agencement optimisé agrémenté d'une charmante cour où vous pourrez vous détendre ou organiser des barbecues entre amis. Classe énergie E.



**99 900 €** Réf TAPP933980

## TOURS

Exclusivité CITYA Béranger - À VENDRE : Découvrez ce charmant duplex, situé au cœur de Tours. D'une superficie de 18 m<sup>2</sup>, cet appartement entièrement meublé, dispose d'une entrée donnant sur la pièce de vie avec une kitchenette. COPRO : 105 lots, Charges : 902€/ans, Classe énergie D.



**177 500 €** Réf TAPP522032

## CHAMBRAY-LÈS-TOURS

Appartement T3 de 74m<sup>2</sup> avec 2 chambres, 2 balcons et 2 parkings Situé au 1<sup>er</sup> étage /3 d'un petit immeuble sans ascenseur dans un quartier résidentiel 20 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1300€/an. Dép. d'énergie entre 1633 et 2209€/an. (2023). Classe énergie E.

## TOURS

A vendre, Charmante maison de plain-pied de Type 4 située à Tours Nord. Dès votre entrée, vous serez séduit par le salon-séjour, une cuisine séparée aménagée, 2 chambres, grande salle d'eau, WC séparé, une cave sous la maison et un grenier de 20 m<sup>2</sup> Honoraires à la charge du vendeur. Classe énergie D



**259 999 €** Réf TMAI148203



8 bis rue du Docteur Herpin

**02 47 31 16 16**

sgti.contact@citya.com



40 boulevard Béranger

**02 47 70 12 70**

beranger.contact@citya.com



32 rue Charles Gille

**02 47 60 22 15**

charlesgille.contact@citya.com



## TOURS

À VENDRE en exclusivité dans votre agence Citya Béranger : Magnifique appartement T3 situé à Tours. Avec ses 70 m<sup>2</sup> de surface habitable, cet appartement vous séduira par son agencement optimisé et ses prestations de qualité. La copropriété comporte 40 lots, Charges 901,00 euros/an, Classe énergie C

Réf TAPP930311

**189 000 €**

## TOURS

Plongez dans l'élégance et le raffinement avec cette somptueuse propriété de 6 CH, nichée dans un cadre recherché de Tours. Avec ses 290 m<sup>2</sup> de surface habitable, cette demeure rare allie espace, confort et prestations haut de gamme, idéale pour une grande famille ou les amateurs de volumes généreux. Classe énergie C.



Réf TMAI148555

**1 365 000 €**



## SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Saint-Pierre-des-Corps appartement T2 de 43 m<sup>2</sup>. Il se compose d'un séjour de 23 m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse exposée plein sud, une chambre, une cuisine et une salle de bains. Et dernier étage. Place de parking. Copropriété de 2 lots, charges 726,00 euros/an. Classe énergie D.

Réf TAPP529186

**105 000 €**

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](https://www.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](https://www.georisques.gouv.fr)

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



165 000 € Réf TTER102529

## MONTBAZON

Venez construire sur ce beau terrain plat à bâtir viabilisé, situé sur la commune de MONTBAZON (37250), proches des commerces, des écoles, des transports et des axes rapides A10 et rocade D37. Le terrain proposé à la vente présente une façade de 10,81m et sa longueur fait 120m, la deuxième partie du terrain, au fond n'est pas constructible, c'est un espace boisé classé, sur une surface totale de la parcelle de 2219m<sup>2</sup>. Possibilité d'acquérir le terrain d'à côté pour une surface totale de 4346m<sup>2</sup>. Terrain de gauche, 10,81m de façade.



150 000 € Réf TAPP480484

## TOURS

Au cœur d'une résidence 2020 situé au premier étage, charmant T2 lumineux 39.35m<sup>2</sup> en très bon état général. Vendu loué meublé, 610€/mois + 20€ charges. Soumis au statut de la copropriété, Quote-part budget prévisionnel : 727,16€/an. Dép. d'énergie entre 330 et 510€/an (base 2023). Classe énergie C.



110 000 € Réf TAPP933462

## TOURS

SANS TRAVAUX studio, idéal pour un investissement, est situé face à l'université des Deux Lions et dynamique. Baignée de lumière, la pièce principale offre un cadre agréable. Vous y trouverez également une cuisine aménagée et une salle d'eau pratique et fonctionnelle. Classe énergie C.

## TOURS

MAISON À VELPEAU double séjour traversant, lumineux et spacieux, une cuisine ouverte équipée donnant directement accès au jardin. une chambre de plain-pied, climatisée et salle d'eau. Une baie vitrée dans la salle d'eau accès à l'extérieur. A l'étage, deux chambres, un point d'eau avec toilettes et lave-mains, un sous-sol. Un garage de 20 m<sup>2</sup> doté d'une porte électrique, ainsi que d'une alimentation en eau et d'une installation électrique, (VMC) Chauffage assuré par des radiateurs électriques Ballon d'eau chaude de 200 L. Classe énergie E.



405 000 € Réf TMAI148271



154 000 € Réf TAPP934787

## TOURS

T2 de 2017 à Tours, au dernier étage avec terrasse situé dans un quartier calme, construit en 2017. Avec une chambre et une salle d'eau. La cuisine américaine aménagée est un véritable atout, offrant un espace convivial pour cuisiner et recevoir vos amis. Classe énergie C.



110 000 € Réf TAPP933015

## TOURS

Studio au 3<sup>ème</sup> étage d'une résidence de 2019. Ce bien, parfaitement entretenu, ne nécessite aucun travaux et bénéficie d'un excellent classement énergétique grâce à sa conformité aux normes actuelles. Ce studio est vendu avec une place de parking extérieur. Classe énergie C.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# SOM

# MAI

# RE

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

**16 PAROLE DE NOTAIRES**  
Plus-value immobilière :  
calcul et exonérations

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

**24 ACTU DU MOIS**  
Quel gain de pouvoir d'achat  
immobilier en Indre-et-Loire ?

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 :  
Franck CARPENTIER - Rémy CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES **VAL DE LOIRE**  
n°237 du 04 Février au 03 Mars 2025

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



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



## Félix DUBUS, Cimm Immobilier

### Pour des agences éco-responsables

Ces dernières années, le Covid a fait émerger d'autres façons de voir le logement et la réforme du DPE a amorcé la grande réflexion sur le rôle environnemental de nos habitats. C'est sans doute le bon moment, pour les agences immobilières, de s'interroger sur leur rôle en matière de RSE et de mettre en place des actions concrètes.

En interne d'abord, elles peuvent choisir de diminuer l'utilisation des consommables, de limiter les déplacements ou encore de privilégier l'action de proximité, sur un territoire précis. Mais l'action

peut se prolonger auprès des clients. Lorsque l'on accompagne le vendeur d'une parcelle de foncier destinée à un projet immobilier, il est possible de comparer les projets sous le prisme de l'éco-responsabilité et pas seulement sous celui de la rentabilité financière. Lors d'une relation d'affaire, engager la discussion avec les acquéreurs sur les modes de vie et les choix qui sont associés à tel ou tel type de biens est désormais une obligation. Et, au-delà de cela, il appartient aux agences de recenser les différents types d'habitats qui existent sur un territoire, de mettre en avant les éco-lieux pour les

proposer aux acquéreurs. Car la maison individuelle en lotissement n'est plus le seul projet de vie possible aujourd'hui.

# É

# DI

# TO



# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

13-15, rue J.J. Rousseau  
02 47 30 51 56

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

60, av. de la République  
02 47 46 24 80

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### AMBOISE CENTRE 499 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,18 % TTC  
479 000 € hors honoraires

VUE SUR LE CHATEAU



Maison de charme offrant de beaux volumes : entrée, cuisine A/E, salon/séjour de 50m<sup>2</sup>, 2 chambres de plain pied, salle de bains avec baignoire et douche, wc. A l'étage : 3 chambres, salle d'eau/WC. Sous sol complet aménagé, piscine, grande terrasse, jardin clos et arboré. DPE D. Réf 1379. Tel : 02 47 30 51 56

### Bourg de VOUVRAY 233 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,91 % TTC  
220 000 € hors honoraires

RARE



Dans une résidence au calme - Vous découvrirez un très bel appartement en duplex avec cuisine A/E ouverte sur salle à manger, chambre avec dressing, bureau, salle d'eau, WC. Et la partie troglodyte comprend un salon avec une cheminée insert et une deuxième chambre Cave. 1 place de parking. DPE : E Réf 1282. Tel : 02 47 52 67 28

### FONDETTES 687 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,09 % TTC  
660 000 € hors honoraires



Idéal amateur de chevaux... Maison offrant de beaux volumes, au Rdc : entrée, salon-séjour 40m<sup>2</sup>, cuisine A/E, Ar-Cuisine, Chambre/dressing, Chambre, SDE. A l'étage : 4 chambres, SDB. S-sol complet aménagé. Dépendances : écuries, garages, hangar... terrain d'env 1.5ha. DPE C. Réf 1059. Tel : 02 47 46 24 80

### A 15 min d'AMBOISE 429 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,63 % TTC  
410 000 € hors honoraires

CALME ABSOLU



Jolie longère parfaitement restaurée. RDC : cuisine avec salle à manger, grand salon cathédrale, 2 chambres avec SDB, bureau, cellier. Au 1<sup>er</sup> étage, mezzanine surplombant le salon, bureau, 3 chambres, possibilités de créer 2 SDE. Préau 3 voitures, maison d'amis à restaurer... Jardin paysager. DPE C. Réf 2172. Tel : 02 47 30 51 56

### VERETZ 290 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,64 % TTC  
275 000 € hors honoraires

AU CALME



Magnifique maison de ville entièrement rénovée avec des matériaux de qualités vous offre une entrée sur salle à Manger, un salon avec poêle une cuisine A/E, à l'étage : palier 3 chambres parquetées chêne, SDB. Grenier aménageable. Cour gravillonnée de 40m<sup>2</sup>. DPE : D. Réf 1393. Tel : 02 47 52 67 28

### SAINT CYR SUR LOIRE 489 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,23 % TTC  
470 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITE



Maison de charme avec vue exceptionnelle. Elle se compose en rdc d'une pièce en L avec salon, cuisine ouverte sur la salle à manger, véranda. SDE et chambre. A l'étage : palier, chambre/SDE, chambre avec SDB, wc et dressing. Jardin clos, cabanon et cave voûtée. DPE E. Réf 2146. Tel : 02 47 46 24 80

### AMBOISE centre 139 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,92 % TTC  
130 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITE



Appartement type 2 dans une résidence de standing avec ascenseur, L'appartement se situe au 2<sup>ème</sup> étage, l'entrée avec placards dessert une pièce de vie exposée Sud avec balcon, cuisine A/E, salle d'eau, WC, chambre. Parking sécurisé en sous sol de la résidence.- Montant des charges 1350€/annuel. DPE D. Réf 1379. Tel : 02 47 30 51 56

### VERNOU-SUR-BRENNE 439 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,64 % TTC  
420 000 € hors honoraires



Maison de Charme proche des commerces. Au RDC : vaste pièce de vie avec plafond cathédrale cuisine ouverte, salle d'eau, bureau, buanderie. A l'étage : palier, 4 belles chambres, salle de bains complète. Dépendances : cave, garage et coin préau. Maison d'amis d'env. 25m<sup>2</sup> avec coin terrasse. Terrain clos 493m<sup>2</sup>. DPE : B. Réf 1137. Tel : 02 47 52 67 28

### SAINT CYR SUR LOIRE 624 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,00 % TTC  
600 000 € hors honoraires



Maison d'architecte offrant env 213 m<sup>2</sup> répartis comme suit : Entrée, Salon-séjour avec poêle, Cuisine A/E donnant sur terrasse, Cellier, 4 Chambres dont une en RDC, SDE, SDB, 2 ateliers dont 1 bureau-atelier d'artiste baigné de lumière. Le tout sur un terrain clos et arboré d'env 520m<sup>2</sup>. DPE D. Réf 1356. Tel : 02 47 46 24 80

### AMBOISE 169 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,13 % TTC  
160 000 € hors honoraires



Appartement totalement rénové offrant belle pièce de vie très lumineuse avec vue dégagée sur parc, cuisine A/E, 2 chambres dont une avec placards, SDB. Place de stationnement et cave. Nombre de lots en copropriété 240, charges /mois incluant le chauffage 330€. Charges courantes /an copropriété : 3960€. DPE D. Réf 1387. Tel : 02 47 30 51 56

### 10 min d'AMBOISE 189 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,50 % TTC  
480 000 € hors honoraires



Maison ancienne comprenant un salon avec poêle carreaux de ciment, une cuisine A/E, une salle d'eau avec WC chambre. A l'étage : un palier desservant 3 chambres (2 enfilade) dont une avec salle d'eau, WC. Cour avec 2 caves et petite dépendance avec cheminée. Vue imprenable sur la Loire. DPE : D. Réf 1357. Tel : 02 47 52 67 28

### SAINT CYR SUR LOIRE centre 489 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,16 % TTC  
465 000 € hors honoraires



Superbe appartement avec grande terrasse de 53m<sup>2</sup>. Entrée avec placard, Salon-séjour, Cuisine A/E, Dégagement, 2 Chambres, Dressing, SDB, SDE. En sous-sol 2 garages, 1 parking et une cave. Nombre de lots en copropriété : 130 dont 46 lots d'habitation.. Charges annuelles copropriété : 2238 €. DPE D. Réf 1376. Tel : 02 47 46 24 80

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**PROFITEZ D'UN PACK TOUT COMPRIS  
UN SEUL INTERLOCUTEUR  
POUR TOUTES VOS DEMARCHES**

**PROFITEZ D'UN PACK  
TOUT COMPRIS :**

- ✓ Recherche de Financement
- ✓ Recherche de biens Neufs  
Résidence principale ou locative
- ✓ Frais de Courtage RÉDUIT
- ✓ PAS DE FRAIS D'AGENCE
- ✓ Devis d'assurance gratuit

**CONTACTEZ-NOUS !**







**NEUIL**

Honoraires charge vendeur

**43 000 €**

Terrain constructible de 1 074 m<sup>2</sup> à Neuil, viabilisé, idéal pour votre projet de maison. Choisissez vos plans et réalisez votre futur habitat. Nous vous accompagnons avec des constructeurs pour toutes vos démarches.



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

Honoraires charge vendeur

**155 000 €**

Terrain constructible de 450 m<sup>2</sup> à Joué-Lès-Tours dans le quartier calme des Quatre Bornes. Emplacement idéal, proche des commodités. Longueur 25m, largeur 18m. Accompagnement possible avec des constructeurs pour votre projet. Classe énergie : NC



**TOURS**

Honoraires charge vendeur

**199 000 €**

Appartement bien situé avec 2 balcons et vue sur le Cher. Il offre un salon lumineux, cuisine, chambre, WC, salle d'eau, à l'étage, grande pièce, salle de bains, dressing. Une cave, garage, ascenseur et commerces à proximité. Classe énergie : C



**ARTANNES-SUR-INDRE**

Honoraires charge vendeur

**399 000 €**

Maison de 230 m<sup>2</sup> à Artannes-sur-Indre, 5 chambres, 3 salles de bain, bureau, salon spacieux avec cheminée, cuisine équipée, suite parentale, mezzanine, grenier aménageable sur terrain de 1800 m<sup>2</sup>. Rafraîchissement à prévoir. Classe énergie : D



**TOURS**

Honoraires inclus charge acquéreur

**75 000 €**

7.14% TTC

(Prix 70 000 € hors honoraires)

Fonds de commerce de bar à vendre, Tours centre, 35 m<sup>2</sup> avec mezzanine, WC et réserve. Terrasse de mars à octobre. Emplacement dynamique proche rue nationale, stationnement facile. Loyer 1 100€ /mois. Activité variée possible. Classe énergie : NC



**DRUYE**

Honoraires inclus charge acquéreur

**235 000 €**

5.57% TTC

(Prix 222 600 € hors honoraires)

Vente interactive le 4/02 et 6/02 à DRUYE centre bourg, 50m de l'école et proche gare. Maison 140m<sup>2</sup> avec jardin 600m<sup>2</sup> et garage. 4 chambres, possibilité suite parentale, séjour 51m<sup>2</sup>, cuisine ouverte, bureau 20m<sup>2</sup>, SDE et WC. Classe énergie : D



**CHEILLÉ**

Honoraires charge vendeur

**319 000 €**

Maison de caractère de 160m<sup>2</sup>, restaurée en 2008 avec goût. Située à Cheillé dans un cadre paisible, elle allie charme des pierres apparentes et confort moderne. Grand espace de vie avec cheminée, cuisine ouverte, suite parentale en RDC avec dressing, 3 chambres à l'étage et une mezzanine lumineuse. Terrasse, piscine, et stationnement. Classe énergie : C



**SAVONNIÈRES**

Honoraires charge vendeur

**475 000 €**

Maison de 1985, 155m<sup>2</sup> sur 2100m<sup>2</sup> de terrain, offrant 6 pièces dont 4 chambres. RDC : cuisine moderne ouverte sur séjour avec cheminée, grande pièce de 24m<sup>2</sup>, WC et climatisation. À l'étage, 3 chambres, bureau, salle de bains et dressing. Garage avec studio indépendant (27m<sup>2</sup>), cuisine d'été, une terrasse exposée plein sud et un 2<sup>ème</sup> garage. Classe énergie : C

# 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.



# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère  
Immobilier parisien



Dans le Val de Loire comme à Paris et partout en France, nous proposons à la vente hôtels particuliers, immeubles, maisons de villes, appartements, pied-à-terre, ainsi que tout édifice de caractère.

En vente près de Tours



À cœur d'un village à 25 min de Tours, une élégante demeure du 19e s., ses dépendances et son jardin clos  
Ref 104904 - DPE D/D

695 000 €

En vente proche d'Amboise



Une propriété vouée aux réceptions, ses deux habitations, ses deux salles et sa grange à transformer, sur près de 2,5 ha avec plans d'eau  
Ref 666794 - DPE D/D

895 000 €

En vente en Centre-Val de Loire



À mi-chemin entre Azay-le-Rideau et Chinon, un ensemble de trois habitations restaurées avec dépendance, piscine et jardin de 2300 m<sup>2</sup>  
Ref 704989 - DPE D/B

635 000 €

En vente en Centre-Val de Loire



En région Centre-Val de Loire, à 25 min de Vendôme, une maison bourgeoise du 18e s., avec dépendance et jardin  
Ref 214810 - DPE D/D

498 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

[www.patrice-besse.com](http://www.patrice-besse.com)



## 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.



# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## SAINT-AIGNAN - HÔTEL PARTICULIER DU XVIII<sup>e</sup>

Situé au cœur du village historique de Saint-Aignan, ce bel hôtel particulier bénéficie d'une double exposition, avec une vue sur le Cher, ainsi que sur le château et la collégiale du XI<sup>e</sup> siècle. Proche du Zoo de Beauval, son emplacement est un lieu stratégique pour y développer une activité d'hébergement. Il se compose d'un vaste salon, d'une salle à manger, d'un bureau, d'une cuisine, de huit chambres et de quatre salles de bains. L'ensemble des pièces bénéficie d'une très belle luminosité ainsi que de belles hauteurs sous plafond. Les éléments d'architecture de l'époque comme les parquets chênes, les moulures, les soubassements bois et les cheminées ont été conservés. Deux grandes terrasses, dont une végétalisée et trois garages complètent ce bien. DPE : E/E

Prix HAI : 657 000 € (Prix net vendeur : 620 000 € - Honoraires agence de 6 % à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté en exclusivité par Monsieur Cédric COCHETON (EI) : +33(0)6.56.67.57.49 - c.cocheton@barnes-international.com.

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com

BARNES-INTERNATIONAL.COM

## 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.



**EXCLUSIVITÉ**



**CHAMBRAY-LÈS-TOURS**

**599 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.28% TTC (Prix 580 000 € hors honoraires)  
Proche Hippodrome de Chambray maison sur un parc de 6 800 m<sup>2</sup> boisé comprenant : une pièce à vivre, cinq chambres, deux salles d'eau, un grand sous-sol. Environnement boisé exceptionnel proche des grands axes. Ecurieils compris :-)  
Classe énergie : E Réf 24

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

**399 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.14% TTC (Prix 384 000 € hors honoraires)  
Saint-Cyr-sur-Loire. Belle maison traditionnelle de 130 m<sup>2</sup>, nichée sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup>, offrant une vue imprenable sur la verdure. Cette demeure vous propose 7 pièces dont 4 chambres. Sous-sol complet de 80 m<sup>2</sup>. Environnement exceptionnel.  
Classe énergie : D Réf 51

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

**COUP DE COEUR**



**LUYNES**

**398 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.74% TTC (Prix 380 000 € hors honoraires)  
Coup de cœur pour cette habitation semi troglodyte, offrant des volumes, une exposition plein sud sur un jardin arboré et la campagne à l'horizon. 3 belles chambres et possibilité de gîtes. Cadre exceptionnel.  
Classe énergie : E Réf 59

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**EXCLUSIVITÉ**



**LUYNES**

**248 865 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 235 000 € hors honoraires)  
Un art de vivre pour cette maison troglodyte offrant un séjour salon, 3 chambres, une cuisine, une salle de bains, un jardin, une terrasse au fond d'un chemin. Un habitat idéal pour un retour aux sources.  
Classe énergie : E Réf 43

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**RARE**



**SAINT-LAURENT-EN-GÂTINES**

**339 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.94% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)  
Le charme d'une longère en parfait état de 145 m<sup>2</sup> et son gîte de 50 m<sup>2</sup> (revenus locatifs), sur un terrain arboré. Avec vue sur la campagne sans être isolée (mitoyenne sans vis à vis), avec une piscine hors sol.  
Classe énergie : C Réf 52

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**168 381 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 159 000 € hors honoraires)  
Secteur Tranchée à Tours, cet appartement T2 vous offre un cadre de vie idéal. L'appartement dispose d'une chambre, d'une salle d'eau, d'un jardin privatif et d'un garage fermé. Conforme aux normes PMR. DPE C.  
Classe énergie : C Réf VA2057-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**PRÉBENDES**



**TOURS**

**524 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 500 000 € hors honoraires)  
Maison de charme aux PrébenDES offrant 120 m<sup>2</sup> habitables, présentant 6 pièces dont 4 chambres. Un jardin, une cave et un grand garage complètent ce bien. Située entre le parc et l'avenue de Grammont. Proche de tout.  
Classe énergie : E Réf VM475-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**NOUVEAU PROGRAMME IMMOBILIER**

Au cœur du quartier  
des Prébendes

# Perspective <sup>Ⓐ</sup>





Associant le charme de l'ancien et la modernité du neuf, Perspective s'intègre parfaitement dans son environnement premium tout en offrant des prestations de haute qualité fidèles au standing du quartier des Prébendes.

Composée de grands appartements, principalement destinés à la résidence principale, cette résidence intime vous offrira une vie harmonieuse et tranquille tout en résidant dans l'hyper-centre de Tours.



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

02 47 70 22 32  
secretariat@artprom.fr



A R T P R O M

# Plus-value immobilière : CALCUL ET EXONÉRATIONS

La plus-value immobilière réalisée à l'occasion d'une vente immobilière est imposable à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux. Cependant, de nombreuses exonérations existent.

## Comment se calcule une plus-value immobilière ?

La plus-value immobilière est imposable lorsqu'elle provient d'une cession à titre onéreux : vente d'un bien immobilier ou des droits attachés, échange, apport en société, etc.

La plus-value brute est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Le prix de vente est le prix mentionné dans l'acte de vente majoré des charges et indemnités réglées par l'acheteur et diminué sur justificatifs des frais

supportés par le vendeur. Quant au prix d'acquisition, il correspond au prix d'achat ou à la valeur qui figure dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation. Il est majoré :

Des frais d'acquisition d'un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat ou aux frais réels sur justificatifs ;

Des travaux pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'achat pour un bien détenu depuis plus de cinq ans ou

aux frais réels sur justificatifs. À cette plus-value brute s'appliquent des abattements pour durée de détention, à partir de la 6e année. La plus-value est exonérée au-delà de la 22e année (IR) et de la 30e année (prélèvements sociaux). Par exemple, pour un bien détenu depuis 15 ans révolus, le vendeur profite d'un abattement de 60 % pour l'IR et de 16,5 % pour les prélèvements sociaux.

## Quel est le taux de taxation des plus-values ?

Après abattement, la plus-value est imposée à l'IR au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Une taxe complémentaire est due pour les plus-values supérieures à 50 000 € après abattement. Elle est de 2 % à 6 %

selon le montant de la plus-value.

## Quelles sont les exonérations ?

Il existe de nombreuses exonérations concernant la plus-value immobilière, chacune obéissant à des conditions particulières. Ainsi, les ventes de résidences principales, celles dont le prix est inférieur à 15 000 € ou les ventes au profit d'organismes chargés du logement

social. La plus-value est également exonérée lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale et qu'il utilise l'argent du prix de vente pour en acquérir une ou lorsqu'un non-résident cède un logement situé en France.

Par ailleurs, les retraités et les personnes qui résident dans des établissements sociaux, médico-sociaux, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés peuvent bénéficier d'une exonération sous conditions de revenus.

## Pourquoi consulter un notaire ?

Le notaire se charge de calculer le montant de la taxation sur la plus-value et d'effectuer le paiement auprès

des services de la publicité foncière. Par ailleurs, avant toute opération, il conseille ses clients sur les choix à faire

entre les montants forfaitaires et les frais réels pour la détermination du prix et les informe sur les exonérations existantes.



## CHAMBRAY-LES-TOURS

**140 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8,15 % TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 12268  
Classe énergie : E

«HORIZON VERT» venez découvrir cet appartement 2 pièces confortable 62 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, cellier, cuisine semi-ouverte sur séjour, salle de bains, WC séparé, grande chambre de 18 m<sup>2</sup>. 2 loggias Au sous-sol, un emplacement de parking privatif et une cave complètent le tout. Tel 02 47 70 15 00



## JOUE-LES-TOURS

**89 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9,51 % TTC**  
(Prix 82 000 € hors honoraires)

Réf 8563  
Classe énergie : C

Idéalement situé au cœur de Joué-lès-Tours. En parfait état, cet espace de 56,21 m<sup>2</sup> offre une chambre confortable et un salon spacieux, cuisine aménagée, salle d'eau et dressing. Construit en 1969, il bénéficie d'un ascenseur et d'une cave. Profitez de la proximité d'une école et des transports en commun pour un quotidien facilité. Tel 02 47 73 73 73



## LA RICHE

**133 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,40 % TTC**  
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 529  
Classe énergie : B

JARDIN BOTANIQUE, Spacieux T1bis, dans copropriété récente, offrant entrée avec placard, séjour lumineux, cuisine ouverte non aménagée, grande terrasse avec vue dégagée, salle d'eau avec wc. Place de parking privative. Chauffage individuel gaz VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE, LOYER MENSUEL DE 449 € + 42 € de charges. Tel 02 47 61 54 54



## TOURS

**150 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7,91 % TTC**  
(Prix 139 000 € hors honoraires)

Réf 12461  
Classe énergie : D

«TRANCHÉE-MAGINOT» Dans petit immeuble des années 30, au 2<sup>ème</sup> étage, appartement 3 pièces 58m<sup>2</sup> comprenant : entrée, cuisine indépendante, séjour, 2 chambres, salle d'eau avec WC, dressing. Classe énergétique «D». Chauffage individuel au gaz. Tel 02 47 70 15 00



## JOUE-LES-TOURS

**146 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8,15 % TTC**  
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 8580  
Classe énergie : D

Charmant appartement de 73,53 m<sup>2</sup> situé en hypercentre de Joué-lès-Tours. Proche de toutes les commodités et du tramway. Construit en 1976 et en très bon état, cet appartement offre deux chambres confortables et un salon spacieux, un garage et une cave. Idéal pour une vie urbaine dynamique. Tel 02 47 73 73 73



## TOURS

**182 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7,53 % TTC**  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 534  
Classe énergie : F

Appartement trois pièces traversant et lumineux entre dans le quartier des Prébendes et le quartier Rabelais, proche des commodités. Il offre une entrée au rez de chaussée donnant accès sur un premier étage avec cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau et WC. Bien idéal pour une première acquisition avec travaux. Tel 02 47 61 54 54



## TOURS

**109 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8,35 % TTC**  
(Prix 100 600 € hors honoraires)

Réf 200  
Classe énergie : D

Bien placé, bel appartement à vendre avec balcon, parking extérieur et ascenseur. Construit en 1980, de 64,09m<sup>2</sup> en bon état. Situé au 237 Rue Édouard Vaillant, Tours Indre-et-Loire. Prix demandé: 109 000 EUR (net vendeur 100000€). 2 chambres. Proche toutes commodités, transports, commerces etc.... Tel 02 47 74 00 05



## AUZOUER EN TOURAINE

**221 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,76 % TTC**  
(Prix 207 000 € hors honoraires)

Réf 297  
Classe énergie : C

Maison moderne de 106 m<sup>2</sup> – 4 chambres construite en 2012, située dans un quartier calme et recherché d'Auzouer-en-Touraine. En parfait état, elle offre des prestations modernes et conformes aux normes Bâtiment Basse Consommation (BBC 2012 ), garantissant confort et économies d'énergie. Tel 02 47 74 00 05

# 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.





*L'immobilier autrement*

86 Rue d'Entraigues  
37000 Tours  
**06 83 19 31 85**

[www.action-vente37.fr](http://www.action-vente37.fr)

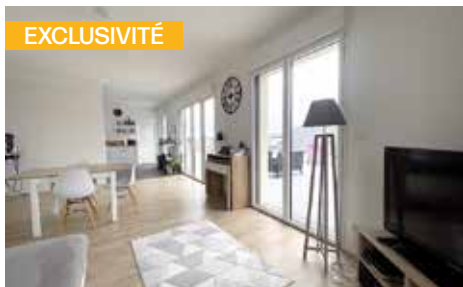


*Au cœur de vos projets, 10 ans d'agence  
et 25 ans de passion pour vous guider avec professionnalisme*  
**N. DELALANDE**

### SAINT CYR SUR LOIRE

**499 000 €**

EXCLUSIVITÉ



dont 21 000 € TTC  
d'honoraires à charge acquéreur

Appartement de 101 m<sup>2</sup> situé au dernier étage d'une résidence récente à Saint-Cyr-sur-Loire. Il offre une réception de 42 m<sup>2</sup>, 3 chambres dont une suite, 2 salles de bains, terrasses dont une de 65 m<sup>2</sup>, 2 parkings. Lumineux, prestations de qualité. Charges annuelles : 1 690 €. REF 2024158

DPE : C

### SAINT CYR SUR LOIRE

**186 375 €**



dont 11 375 € TTC  
d'honoraires à charge acquéreur

Appartement de 81 m<sup>2</sup>, lumineux et bien situé, comprenant une pièce à vivre parquetée avec balcon Sud, cuisine équipée, 3 chambres, salle de douches, rangements, cave et garage avec prise pour véhicule électrique. Charges annuelles : 1 446 €. REF 2024159

DPE : E

### TOURS TRANCHEE

**426 000 €**

EXCLUSIVITÉ DELEG



dont 16 000 € TTC  
d'honoraires à charge acquéreur

Belle CONTEMPORAINE offrant une entrée ouvrant sur sa pièce de vie, 3 chambres, toilettes, salle de bains et salle de douches. Garage et jardin clos d'environ 200m<sup>2</sup> dans résidence fermée de 4 lots, charges annuelles 730€. Tram à 500mètres arrêt tranchée. REF 2024155

DPE : C

### MONTLOUIS SUR LOIRE

**160 500 €**

EXCLUSIVITÉ



dont 10 500 € TTC  
d'honoraires à charge acquéreur

Appartement de 68m<sup>2</sup> avec entrée, séjour de 21m<sup>2</sup>, cuisine de 9m<sup>2</sup>, terrasse de 10m<sup>2</sup>, 2 chambres (10m<sup>2</sup> et 8,95m<sup>2</sup>), salle de bains, rangements. Résidence sécurisée avec ascenseur, cave et parking privé. À 8 min de la Mairie, charges annuelles 2630€. REF 2025163

DPE : D

### TOURS LAC

**225 000 €**

EXCLUSIVITÉ



dont 11 500 € TTC  
d'honoraires à charge acquéreur

Appartement lumineux de 75,38m<sup>2</sup> avec séjour de 24m<sup>2</sup>, cuisine aménagée de 6,7m<sup>2</sup>, 2 chambres (11,9m<sup>2</sup> et 13,25m<sup>2</sup>, dont une avec dressing), salle de bains, rangements, toilettes séparés. Terrasse de 26m<sup>2</sup> avec vue sur patio, parking sous-sol. Résidence récente sécurisée avec ascenseur. Charges annuelles 1982€. REF 2023146

DPE : C

### JOUE - SECTEUR 4 BORNES

**66 000 €**

EXCLUSIVITÉ



6000 € TTC  
d'honoraires à charge acquéreur

IDEAL INVESTISSEUR - Dans résidence sécurisée, studio de 24m<sup>2</sup> donnant sur le jardin de la résidence, un parking privatif, vendu loué, locataire sérieux, loyer 4031 €/AN + charges locatives. Copropriété de 96 lots sur 7 bâtiments- Charges courantes annuelles 530 €. Proche transports et commerces. REF 2024162

DPE : F

## 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.



## APPARTEMENTS / MAISONS

- + Prix compétitifs
- + Large gamme de produits
- + Pas de frais d'agence
- + Accompagnement personnalisé
- + Achat sécurisé

Contactez notre équipe de vente  
de logements - 02 47 87 14 96  
[service.ventes@valtourainehabitat.fr](mailto:service.ventes@valtourainehabitat.fr)



## TERRAINS À BÂTIR

100 % viabilisés  
Libres de constructeur

De 219 m<sup>2</sup> à 825 m<sup>2</sup>  
à partir de **26 000 €**

Contactez M. De Faria  
06 59 67 86 89  
[ventes.terrains@valtourainehabitat.fr](mailto:ventes.terrains@valtourainehabitat.fr)



FLASHEZ-MOI

## 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 ?



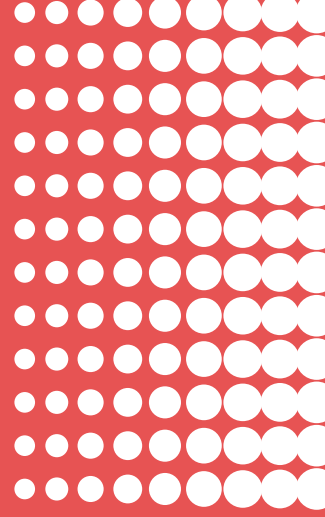
Comme pour un mandat de vente, un mandat de recherche peut être simple ou exclusif. Dans le premier cas, l'acquéreur peut demander à plusieurs agents immobiliers de rechercher un bien pour lui. Il peut aussi mener des recherches de son côté. Celui qui trouve le bien adéquat remporte la timbale.

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.





UNE AGENCE PROCHE DE VOUS



**NOUVELLE  
ANNÉE**

**NOUVELLE  
AGENCE**

**AGENCE 100%**

— DIGITAL ET HUMAIN —

**Partenaires de confiance**

**Connaissance du marché et du secteur**

**Transparence**

**Interlocuteur unique**

**Proximité et écoute active**

**Angélique - 06 25 05 19 96**

**Aurélie - 06 25 05 44 08**





## Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

### Quel gain de pouvoir d'achat immobilier en Indre-et-Loire ?

#### *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 Tours ont légèrement baissé. Le prix moyen du mètre carré s'établit à 3 080 €, en baisse d'environ 3 % en un an (-2,7 %, selon la Fnaim, novembre 2024).

#### *Six mètres carrés en plus à Tours*

A Tours, la baisse des taux d'intérêt cumulée à la légère baisse des prix de l'immobilier, correspond à un gain de pouvoir d'achat immobilier de 6 m<sup>2</sup> en un an. Avec une mensualité de 1 000 €/mois, on peut aujourd'hui acquérir 57 m<sup>2</sup>. C'est un peu mieux à Joullès-Tours, où cette mensualité donne droit à 71 m<sup>2</sup> en moyenne, contre 64 m<sup>2</sup> il y a un an. C'est moins bien, en revanche, dans une commune prisée comme

Fondettes. Là, le gain est de seulement 4,5 m<sup>2</sup>. A Saint-Avertin, qui a connu une très faible baisse de prix, le gain est faible, à peine 4 m<sup>2</sup> en un an. Le schéma est le même à La Riche, où les prix ont même progressé de 1 % environ.

#### *Quel gain ailleurs dans le département ?*

A Amboise, avec les mêmes données de base, les acquéreurs ont gagné 7,5 m<sup>2</sup> en un an. Mais les prix restent à un niveau élevé, puisqu'une mensualité de 1 000 € ne donne droit qu'à un achat de 69,5 m<sup>2</sup>. C'est beaucoup moins bien à Chinon où les prix ont continué à progresser en 2024, d'environ 3 %. Le gain ne dépasse pas les 4,5 m<sup>2</sup>. La situation est identique à Loches. Dans le sud Touraine et, plus généralement dans les secteurs ruraux, les prix au mètre carré ne dépassent pas 1 000 € en moyenne. Le gain lié à la baisse des taux d'intérêt est donc très sensible. Sur notre exemple, en considérant que les prix sont restés stables depuis un an, il peut atteindre 13 m<sup>2</sup>, soit un pièce supplémentaire dans la maison.



M. Pays / Agence Projectil

**BAISSE DES TAUX**

Préparez vos **projets immobiliers**



10 Av. de la République - 37170 Chambray-lès-Tours  
02 47 22 49 12

**meilleurtaux**

# Cuisines Avenue

*Cuisines · Bains · Rangements*



## 10 ans de passion et d'expertise à Montlouis-sur-Loire

Depuis **10 ans**,

Cuisines Avenue accompagne ses clients dans la conception et la réalisation de cuisines et rangements sur mesure, adaptés à leur mode de vie.

Une **expertise** complète

L'équipe vous guide à chaque étape, de la conception à l'installation, assurée par un poseur qualifié. Chaque détail est soigné pour un résultat esthétique, ergonomique et fonctionnel.

Venez découvrir leur **Showroom**

Visitez leur espace à Montlouis-sur-Loire pour explorer les modèles et échanger avec des professionnels passionnés, prêts à donner vie à vos idées.

Des solutions  
sur mesure  
pour une cuisine  
qui vous ressemble.

7 Bis Quai de la Gare  
37 270 MONTLOUIS-sur-LOIRE

**Cuisines Avenue**  
*Cuisines · Bains · Rangements*

02 47 56 69 18  
tours@cuisinesavenue.fr  
<https://cuisinesavenue.fr>

# 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.

**VillaCity**

**LIVRAISON 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2026**



Architecte : Philippe MONTANDON

**PROCHAINEMENT  
RÉSIDENCE DE GRAND STANDING**

**PLEIN CENTRE DE TOURS - QUARTIER FEBVOTTE**

**10 LOGEMENTS DU T2 AU T4**

**Parkings • Terrasses • Celliers**

Commercialisation Promoteur JLB Immobilier

**02 47 67 10 33 - 06 60 38 43 50** [jlb.immobilier@gmail.com](mailto:jlb.immobilier@gmail.com) [jlb-immobilier.com](http://jlb-immobilier.com)

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset



**Spécialiste de l'Immobilier de Prestige**



## TOURS PREBENDES

EXCLUSIVITE Jolie Maison Particulière ~ 132 m<sup>2</sup> avec jardin Sud. Entrée, séjour avec cuisine aménagée. Aux étages : 4 chambres, bains, douches. Cave. Classe énergie C. Classe climat C. **644 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 620 000 € hors honoraires) Réf T3089



## TOURS CLOCHEVILLE

EXCLUSIVITE Bel Hôtel Particulier ~ 213 m<sup>2</sup> avec cour. Vaste entrée, séjour ~ 40 m<sup>2</sup>, salle à manger/cuisine aménagée ~30m<sup>2</sup>, 4 chambres, bureau, 3 salles de douche, salle de bains. Cave. Possibilité d'acquérir un garage à proximité. Classe énergie D. Classe climat D. **988 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 950 000 € hors honoraires) Réf T3090



## TOURS DEUX LIONS

Charmant Appartement/Maison de 88m<sup>2</sup> dans résidence 200 lots avec terrasse 25m<sup>2</sup> et jardin privatif 40m<sup>2</sup>. Entrée, séjour, cuisine A, 2 chambres, bains. 2 parkings extérieurs. Charges annuelles ~ 2 200 €. Classe énergie C. Classe climat B. **273 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires) Réf T3047



## TOURS PREBENDES NORD

Bel appartement de 113 m<sup>2</sup> (LC) dans petite résidence de standing (31 lots) avec asc, cave et garage. Entrée, séjour ~ 28 m<sup>2</sup>, cuisine, 2 chambres, douche. A l'étage : mezzanine / bureau, chambre, bains. Charges annuelles ~ 2 500 €. Chauffage ind au gaz. Classe énergie C. Classe climat C. **468 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 450 000 € hors honoraires) Réf T3052



## TOURS PREBENDES NORD

Maison Particulière de 1930 ~ 144 m<sup>2</sup> avec jardin. Entrée, belle espace salon/salle à manger donnant sur terrasse avec superbe verrière, cuisine A/E, douches. A l'étage : 4 chambres, bains, douches. Jardin avec accès véhicule. Atelier. Classe énergie D. Classe climat D. **655 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.97% TTC (Prix 630 000 € hors honoraires) Réf T3086



## JOUE LES TOURS

Propriété 18 siècle ~265m<sup>2</sup> avec dépendance ~200m<sup>2</sup> édifée sur un parc ~ 3 800m<sup>2</sup>. La demeure est composée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, 4 chambres, bureau, bains. Logement à consommation énergétique excessive : classe F Classe climat F. **790 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 760 000 € hors honoraires) Réf T3087

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**Location - Gestion Locative**



20 et 21 rue d'Entraigues  
37000 TOURS - 02 47 66 05 66

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



SIREN 45272004