

LE MAGAZINE IMMOBILIER

▶ DE VOTRE QUARTIER

▶ IMPOT 2017 : L'IMMOBILIER DANS VOTRE DECLARATION

▶ QUELLE COULEUR POUR LA CHAMBRE DE BEBE

▶ PRELEVEMENT À LA SOURCE : MODE D'EMPLOI

▶ 5 CONSEILS POUR VENDRE RAPIDEMENT



CEPAGE

Immobilier

100 % EXPERT IMMOBILIER CATALAN

www.cepage.immo

EDITION SPÉCIALE - N° 14 PRINTEMPS 2017



Impôts 2017 : l'immobilier dans votre déclaration d'impôt...

Les déclarations des impôts de 2017 arrivent en avril, dans le 66 (zone 3) vous avez jusqu'au mardi 7 juin à minuit, et vous allez devoir prochainement, comme tous les particuliers, déclarer vos revenus perçus en 2016. De nombreux éléments de votre déclaration d'impôt concernent l'immobilier, aussi bien pour la défiscalisation immobilière, que le crédit d'impôt immobilier ou encore les revenus locatifs. Retrouvez tous les éléments de réduction ou de déduction d'impôts liés à l'immobilier en 2017.

Déclaration de ses impôts en 2017 :

Vous pouvez déjà faire le calcul de vos impôts 2017 sur le site impots.gouv.fr et commencer à faire la déclaration de vos revenus 2016 en ligne. Les feuilles papiers des déclarations d'impôts pour 2017 pour les revenus des particuliers commencent à arriver dans les boîtes aux lettres. Il est donc temps de nous pencher sur les éléments immobiliers que vous devrez saisir dans cette déclaration. L'immobilier est l'un des secteurs qui propose le plus de produits de défiscalisation. Le nombre de réductions ou de crédits d'impôt accordés pour des opérations immobilières est très important, il convient donc de bien les déclarer. Par ailleurs, regardez ce qu'il faut déclarer aux impôts lors d'un achat immobilier.

Vous avez acheté une maison ou un appartement en France et vous vous demandez comment cela va se passer au niveau des impôts ? Voici toutes les réponses à vos questions sur tout ce qui touche aux impôts lors d'un achat immobilier : faut-il faire une déclaration ? Faut-il payer des impôts ? Peut-on bénéficier d'un crédit d'impôt ou d'une réduction sur cet achat ? Comment sont calculés les impôts fonciers ?

Comment faire savoir aux impôts que vous avez acheté un bien immobilier ?

Beaucoup de personnes s'interrogent au moment de faire leur déclaration de revenus aux impôts au printemps pour savoir s'il faut déclarer l'achat d'une maison ou d'un appartement. Il n'y a pas particulièrement d'élément à remplir pour cela. La seule chose que vous devez faire est de spécifier si vous avez déménagé depuis votre dernière déclaration d'impôt. Cette information sert à savoir où vous habitez au 1er janvier de l'année afin de savoir sur quel logement vous allez être redevable de la taxe d'habitation. Votre nouvel acte de propriété est déjà connu des services administratifs car toute transaction immobilière en France doit être enregistrée et validée par les notaires. Ils sont des représentants de l'État qui officialisent votre achat immobilier et qui collectent différentes taxes et impôts pour l'État et certaines collectivités territoriales. C'est également le notaire qui s'occupe de l'inscription de votre bien aux hypothèques.

Les impôts inclus dans les «frais de notaire» :

Lorsque vous officialisez votre acte d'achat définitif chez le notaire, vous devez payer certains frais. Ils représentent entre 7 et 8 % pour un logement ancien et 2 à 3 % pour un logement neuf. Seulement, il y a différents éléments qui rentrent dans le calcul des frais de notaire : les honoraires du notaire, des débours, des droits de mutation. Ce sont ces derniers qui constituent ce que l'on peut considérer comme un impôt sur votre achat immobilier. Il s'agit d'une taxe qui est à payer au prorata du montant de votre achat. Le montant de cette taxe est ensuite réparti entre la commune, le département et l'État. Mis à part cela, il n'y a aucun impôt supplémentaire à payer lors de l'achat d'une maison ou d'un appartement. Néanmoins vous devrez ensuite vous acquitter tous les ans de la taxe foncière et de la taxe d'habitation (si vous habitez dans ce nouveau logement).

Comment savoir à combien s'élèveront les impôts fonciers ?

Chaque année, en tant que propriétaire vous devrez payer une taxe foncière. Celle-ci dépend de la valeur locative du logement acheté et des taux d'imposition en vigueur dans votre commune. Pour avoir une bonne idée du montant de la taxe foncière, il suffit de demander au vendeur combien il a payé pour sa dernière taxe foncière. Il n'y a pas de distinction en fonction des revenus du ménage pour la taxe foncière, vous devrez donc payer sensiblement la même chose que l'ancien propriétaire. Il faudra seulement s'informer sur l'augmentation annuelle globale des valeurs locatives (généralement du niveau de l'inflation sur un an) et surveiller à ce que la commune n'augmente pas trop son taux d'imposition. Ce type d'information fait partie des informations indispensables à demander au vendeur lors d'un achat immobilier comme pour les questions sur les charges de copropriété. Pour la taxe d'habitation, il sera beaucoup plus difficile de savoir à l'avance à combien elle s'élèvera. Ceci provient du fait que son montant dépend de la composition de votre ménage, de vos revenus, de votre situation personnelle, etc. Il y a des abattements qui dépendent de ces éléments. Vous ne pouvez donc pas forcément comparer avec celle de l'ancien propriétaire... Avez-vous droit à un crédit ou à une réduction d'impôts pour cet achat ?



Pour rappel, il existe une différence très importante entre un crédit d'impôt et une réduction. En effet, une réduction permet seulement de retirer du montant de vos impôts la somme déductible. Si vous ne payez pas d'impôts ou d'un montant inférieur à la somme déductible, votre avantage sera réduit (par exemple pour une réduction d'impôts de 1 000 € lorsque vous ne payez que 500 € d'impôts, vous n'aurez pas d'impôts à payer, mais vous auriez pu déduire 500 € de plus). En revanche, pour un crédit d'impôt, l'administration fiscale vous rembourse la différence si son montant est supérieur au montant de vos impôts. Ce qui est donc beaucoup plus intéressant pour ceux qui ne payent pas, ou peu, d'impôts.

Les crédits d'impôts : Il n'existe plus de crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Cette aide n'était applicable que pour un achat entre 2007 et le 31 décembre 2010. Seuls ceux qui ont acheté pendant cette période ont pu bénéficier de ce crédit d'impôt pour déduire de leurs impôts les intérêts de leur crédit immobilier pendant 5 ans. Pour votre déclaration de 2017 sur les revenus de 2016, il n'y a donc plus aucune possibilité de déduire les intérêts d'emprunt payés pour financer l'achat de votre résidence principale. En revanche, il est toujours possible de le faire en fonction de votre régime fiscal pour vos investissements locatifs. Désormais, les seuls crédits d'impôts auxquels vous pouvez prétendre sont ceux pour la réalisation de certains travaux de rénovation énergétique.

Crédit d'impôt pour des travaux de performance énergétique : Si vous avez réalisé des travaux visant à améliorer la performance énergétique de votre logement, vous pouvez peut-être bénéficier du crédit d'impôt développement durable. Ce crédit d'impôt vise à encourager les propriétaires à engager des travaux pour réduire les dépenses énergétiques de leur logement. Il est accordé pour différents types de travaux : panneaux solaires, pompe à chaleur, éolienne, appareils de régulation de chauffage, isolation, les équipements de récupération des eaux de pluie, etc. Si vous n'avez pas encore entrepris des travaux de ce type, vous pouvez obtenir des devis travaux gratuits et étudier l'utilisation de ce crédit d'impôt pour l'année prochaine.

Les réductions d'impôts : Un seul cas particulier permet d'obtenir une réduction d'impôt. C'est lorsque vous effectuez un achat immobilier dans le neuf pour mettre le bien en location et que vous respectez certaines contraintes. Il s'agit d'un investissement défiscalisé en loi Pinel. En ce moment, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt d'un montant de 18 % du prix d'achat du logement neuf étalée sur 9 ans et dans la limite de 9 000 € par an. Ceci peut donc être très intéressant pour réduire ses impôts, notamment pour ceux qui en payent beaucoup. De nombreux autres programmes d'investissement en immobilier sont éligibles à un dispositif de défiscalisation immobilière (Pinel, Dufflot, Scellier, Robien, Bouvard ou encore Borloo). La déclaration de vos impôts en 2017 doit donc se faire avec la plus grande rigueur pour bénéficier du maximum de réduction d'impôt auquel vous avez le droit en fonction du dispositif choisi. N'hésitez pas à vous faire conseiller par notre expert Cépâge immobilier voire même par des experts en fiscalité, ou votre comptable, pour toutes vos déclarations d'impôts sur le revenu qui comprennent des investissements immobiliers défiscalisés afin de remplir correctement votre feuille d'imposition.

Cas d'un achat pour de l'investissement locatif :

Si vous avez réalisé un investissement locatif, vous devez déclarer vos revenus fonciers aux impôts. Vous devez donc calculer le montant total des loyers bruts que vous avez perçus. Tous vos loyers issus d'une mise en location de l'un de vos biens doivent être déclarés, même la location de parkings. Vous pourrez déduire, des revenus procurés par ces loyers, de nombreuses charges déductibles si vous déclarez ces revenus au régime réel ou bénéficiez d'un abattement forfaitaire pour charges de 30 % en régime micro foncier. La plupart des charges non imputables aux locataires sont déductibles de vos revenus imposables : honoraires de gestion, frais des diagnostics immobiliers, intérêts de crédit immobilier, taxes foncières, travaux, assurances (assurance vacance locative, assurance loyer impayé, etc.). De même, si vous possédez des parts de SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés, vous devez déclarer les revenus 2016 de vos parts de société civile immobilière.

Imposition à prévoir lors de la revente :

Pour votre achat immobilier, il y a donc différents impôts à prévoir de payer : Les droits de mutation, Les impôts fonciers, Les revenus fonciers si vous mettez ce bien en location. En outre, il y aura peut-être en plus des impôts à payer en moment de la revente de ce logement. Il y a effectivement des frais à payer lors de la vente d'un logement. Parmi ces frais, il y a notamment tout ce qui touche à l'imposition des plus-values immobilières. Actuellement, seules les résidences principales en sont totalement exonérées, pour les autres types de biens, il faudra tenir compte des abattements pour durée de détention.

Actualisation de votre lieu de résidence principale :

C'est lors de votre déclaration de revenus aux impôts que vous avez la possibilité chaque année d'annoncer à l'administration fiscale un déménagement. L'information sur votre lieu actuelle de résidence principale sert notamment à adresser les avis de taxe d'habitation et de taxe foncière qui seront à payer durant l'automne en fonction de votre lieu de résidence et de vos titres de propriétés au 1er janvier de l'année en cours. N'oubliez pas que la résidence principale est l'une des plus grandes niches fiscales, notamment parce que jusqu'à ce jour vous ne payez pas d'impôts sur les loyers fictifs que vous vous versez et parce que les plus-values immobilières réalisées sur la vente de votre résidence principale sont entièrement exonérées d'impôts et de prélèvements sociaux.

L'immobilier est donc très présent dans votre déclaration d'impôts en 2017, prenez le temps de bien étudier chaque élément et de tout déclarer correctement. A ce propos nos clients Bailleurs, qui ont confié la gestion de leurs biens locatifs à notre service « Gérance », recevront courant avril un état déclaratif de leurs revenus fonciers comme chaque année. N'hésitez pas à questionner nos conseillers CEPAGE Immobilier sur ces différents sujets, nous sommes toujours là pour vous aider dans vos démarches...



Guy Beaumont
Administrateur de Biens



Une année de changement...

En numérogie, 2017 est une année « un », le début d'un nouveau cycle qui nous mènera jusqu'en 2025. Sans aller si loin, on peut se dire que cette année est une année de changement à commencer par les prochaines élections. Plus terre à terre, les crédits d'impôts pour la rénovation énergétique reconduits, ainsi que le dispositif dit « Pinel », le prêt à taux zéro, l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions de la loi ALUR et pour clôturer : votre déclaration de revenus qui sera la dernière d'une grande lignée après le passage du « prélèvements à la source » qui entrera en vigueur le 1er janvier 2018 et qui vise à adapter le recouvrement de l'impôt aux événements de la vie, sans en modifier les règles de calcul.

Du côté du « dynamisme du marché », neuf et ancien, outre des conditions de crédit toujours aussi bonnes, le secteur a bénéficié d'une offre bancaire exceptionnelle. Après deux années durant lesquelles les ventes de logements anciens ont été très dynamiques, les premiers mois de 2017 confirment la bonne orientation du marché. Encouragée par des conditions de crédit qui restent excellentes et par le dynamisme de l'offre bancaire, la demande ne s'est pas repliée, comme cela est souvent le cas durant les mois d'hiver.

Depuis décembre 2016, les taux ont commencé à remonter, lentement. Mais en dépit des tensions qui se sont renforcées sur les marchés obligataires depuis la fin de l'été, la hausse des taux des crédits immobiliers est très modérée : elle est d'ailleurs nettement plus lente que les remontées qui s'étaient constatées par le passé, lors d'épisodes de déséquilibre des marchés financiers comparables. La révision des barèmes commerciaux des banques reste en effet très mesurée, jusqu'à présent, la plupart des établissements ayant maintenu des objectifs de production ambitieux pour 2017. Ainsi, la faiblesse des taux des crédits soutient toujours la demande des ménages, et la solvabilité de cette dernière est préservée.

Les conditions de crédit restent donc excellentes, permettant à la demande de réaliser ses projets dans de très bonnes conditions. D'ailleurs en février, les taux s'établissent à un niveau comparable à celui qui s'observait à la fin de l'été 2016, lorsque tous les observateurs s'accordaient pour souligner leur faiblesse « historique ». Le dynamisme du marché a bénéficié de conditions de crédits exceptionnelles, bien sûr. Mais la demande a aussi pu s'appuyer sur une offre bancaire qui lui a permis de réaliser très largement ses projets immobiliers.

Rarement un début d'année n'aura connu une telle augmentation de l'activité : il faut d'ailleurs remonter en 2010 pour retrouver de tels rythmes de croissance, mais alors le marché sortait de la grande dépression !

Les prix signés augmentent maintenant de 3,1 % sur un an, en niveau annuel glissant. Et ce sont toujours les prix des maisons qui progressent le plus rapidement avec + 3,7 %, contribuant largement à l'accélération de la progression de l'indice des prix telle que constatée depuis le début de 2016. Alors que les prix des appartements s'accroissent toujours plus lentement, de 2,8 % sur un an, après avoir stagné une grande partie de l'année 2015.

Alors arrêtons le suspense, OUI, il est toujours temps d'acheter car les prix ET les taux restent bas, et la conjoncture économique ne peut qu'aller vers le mieux. La période est à la confiance en la pierre pour beaucoup de français. C'est le moment de vous lancer si vous hésitez encore !

Et si le changement commençait par la décoration de votre intérieur ? Alors, au moment du renouveau de la nature, si on commençait par la chambre de bébé...

Bonne lecture à tous,
L'équipe CEPAGE.



CEPAGE Immobilier



DEUX AGENCES À VOTRE SERVICE :

- RIVESALTES :
ACHAT - VENTE - EXPERTISE
LOCATION

- LE SOLER :
ACHAT - VENTE - EXPERTISE
LOCATION - GESTION

Notre équipe



Lucie VIDAL
Expert
Immobilier



Paméla BOCHÉ
Assistante
Commerciale

Équipe TRANSACTION



Catherine RICARD
Agent Commercial



Mélanie SORIA
Agent Commercial



Elisabeth CHALOIN
Agent Commercial

Équipe GESTION LOCATIVE



Sylvie BEAUMONT
Agent Commercial



Dominique VATTAN
Agent
Gestion Locative



Guy Beaumont
Administrateur de Biens

sommaire

- Nos Exclusivités • Nos Locations
- Nos derniers Biens Vendus
- Nos Commerçants Partenaires

2 Impôts 2017
l'immobilier dans
votre déclaration d'impôt



4 Quelle couleur choisir
pour la chambre de bébé

6 5 conseils pour
vendre rapidement



10 Acheter un bien pour
la seconde fois

12 Logement décent
les critères évoluent



Quelle couleur choisir pour une chambre de bébé ?

S'il est un plaisir divin, c'est bien de choisir la couleur de la chambre de bébé. Aujourd'hui, les sempiternels rose et bleu layette sont remplacés par des nuances douces, souvent naturelles, relevées de quelques accents colorés.

L'arrivée d'un bébé est un événement important qui demande beaucoup de préparation. Voici quelques astuces pour ne rien oublier des essentiels et lui préparer un joli cocon.

L'éclairage d'une chambre de bébé doit être pensé avec soin : il doit être doux pour l'apaiser et le rassurer, ludique, participant ainsi à son éveil et son développement, mais aussi fonctionnel.

Conseils pour un éclairage sur mesure.

Les couleurs tendance actuelles sont parfaites pour une chambre de bébé. La douceur d'un gris perle, d'un taupe ou d'un beige léger apporte l'ambiance paisible et cocoon que l'on souhaite offrir à son bébé. La neutralité de ces tons permet de leur adjoindre des touches de couleur vive, de celles que bébé peut voir en premier et qui participent à son éveil.

Comment utiliser les couleurs dans une chambre de bébé ?

Pour bien choisir la couleur d'une chambre pour bébé, il est important de tenir compte de sa taille et de sa luminosité. Une chambre un peu sombre doit être éclairée par des tons légers ou du blanc. Une bande de couleur soutenue, courant sur les murs, donne une impression d'espace tout en structurant l'ensemble. Cependant, pensez que les jouets et les meubles font partie du décor. Il est important de garder une harmonie à l'ensemble.

Bien associer les couleurs d'une chambre de bébé...

Ce qui marche toujours : des murs blancs et des éléments de décor de couleurs, vives pour le peps, ou pastel pour la douceur ambiante. Sans risque, le camaïeu anime la chambre tout en créant une atmosphère rassurante. Parmi les associations réussies, on peut citer des éléments gris, taupe ou beiges rehaussés de touches vert anis données par les étagères, voilages, tapis... Ce ton acidulé apporte fraîcheur et poésie. Couleur intermédiaire, chaude et lumineuse, le orange égale la chambre, et convient aussi bien aux garçons qu'aux filles. Si vous souhaitez une atmosphère plus feutrée, optez pour le violet, tapis foncé et rideaux clairs par exemple.



Tout savoir sur une décoration tendance de couleur gris perle...

À mi-chemin entre le blanc et le noir, la teinte gris perle sait conquérir les cœurs, et trouve sa place dans de nombreux intérieurs.

Une décoration avec la couleur gris perle : la symbolique et les effets renvoyés par cette couleur.

Les décorations avec la couleur gris perle sont très tendance ! La teinte grise, symbole de calme et de tristesse, est moins forte que le noir, et apporte plus de cachet que le blanc. Dans une pièce, le gris perle apporte de la douceur, du calme, de la clarté et beaucoup de luminosité, et ce, en parfaite élégance. Mais alors, comment utiliser la couleur gris perle en déco ? Les décorations à base de couleur gris perle sont possibles à peu près... partout ! Salon, salle de bains, chambre à coucher, cuisine, entrée, bibliothèque..., cette couleur n'est pas difficile à intégrer. Sur les murs, le mobilier, les objets de décoration, le linge de

lit, les rideaux..., la couleur se fond très bien. Selon l'ambiance que vous souhaitez donner à la pièce, il vous faudra associer le gris perle à des couleurs et matériaux divers.

Une décoration avec la couleur gris perle : bien l'associer avec d'autres couleurs.

Si vous avez opté pour une décoration à base de couleur gris perle, mariez-la à du blanc et à un mobilier en bois clair pour créer une ambiance so chic et très cocooning. Pour plus de caractère, déclinez le



gris dans ses différentes nuances, et utilisez le gris anthracite pour un style industriel. De plus, le gris perle peut très bien s'associer au bleu ciel ou au rose poudré pour un effet pastel.

La couleur beige en déco...

Couleur neutre, le beige est très utilisé en décoration. Plus chaleureux que le blanc pur et idéal comme toile de fond, il est le symbole d'un intérieur simple et élégant.

Comment faire rayonner le beige en déco ?

Non présent dans le cercle chromatique, le beige est une couleur très utilisée en décoration. Plus agréable que la teinte blanche, il permet en effet de créer une atmosphère douce et relaxante, tout en permettant de nombreuses associations. Face à la profusion des couleurs vives, il est le symbole de la simplicité et de l'élégance.

Les vertus du beige :

Vous souhaitez un intérieur sobre mais trouvez que, à haute dose, le blanc a tendance à faire un peu «hôpital» ? Craquez alors pour la couleur beige. À l'origine, cette teinte provient de la couleur naturelle de la laine. C'est donc une teinte assez lumineuse dans les tons jaune-brun. De plus en plus présente en décoration, elle se révèle être une alternative idéale au blanc comme toile de fond. Élégant, naturel et indémodable, le beige, s'il est proche du blanc, est également une teinte plus permissive. Il se décline dans un grand nombre de coloris différents, allant d'un rendu assez neutre à des tonalités plus jaunâtres ou roses, assez intenses, en passant par des marrons clairs ou dorés. Parmi toutes ces possibilités, on retrouve des appellations imagées : pierre, sable, miel, paille, caramel, coquille d'œuf... S'il n'est pas neutre, le beige n'est pas non plus une couleur tonique car il reste malgré tout très dénaté.

Le beige, comme les autres teintes neutres, est utilisé dans les maisons ou appartements témoins afin d'attirer les éventuels acheteurs. Il apporte confort et luminosité à une pièce tout en donnant une impression d'espace. Côté ambiance, le beige est une couleur facile à vivre qui favorise la détente. L'harmonie engendrée par ses nuances procure calme et sérénité. De plus, cette teinte indémodable - symbole de la simplicité et de l'élégance - correspondra toujours aux tendances du moment, même dans la chambre de bébé.

Avec quelle couleur associer le beige ?

Autre avantage de la teinte beige : elle s'accorde facilement avec un grand nombre de couleurs. C'est l'une de ses principales qualités. En effet, le beige sera

parfait pour atténuer les couleurs les plus soutenues et permettra de meubler une pièce dans des styles bien différents. On peut très bien créer l'harmonie dans un intérieur en l'associant avec des tons neutres ou, au contraire, avec du bleu, du magenta, du vert... Tout est question de nuances. Parmi elles, la couleur la plus souvent utilisée avec le beige est incontestablement le brun, qui est à l'opposé en termes de luminosité. Un intérieur chocolat et beige évoquera une ambiance douce et sereine. Cette teinte naturelle aime aussi être associée avec des couleurs fortes issues de la terre, comme un rouge-brun, brique ou un rose indien. Le bleu clair à également tendance à donner une pointe de dynamisme à l'ensemble.

Pour quels styles déco adopter le beige ?

- Pour un esprit cocon et une ambiance bien-être, optez pour un camaïeu de beige auquel viendront s'ajouter des touches de blanc. Pensez aussi à jouer avec les matières, en choisissant des textures soyeuses, douces et confortables.
- Vous souhaitez un intérieur chic et moderne ? Il faudra alors décliner plusieurs nuances de beige en l'associant à un beau marron chocolat. Ajoutez à l'ensemble quelques notes d'argenté grâce aux accessoires.
- Avec le beige comme toile de fond, vous pourrez également créer un espace contemporain. Associez-le à votre couleur vive préférée : turquoise, prune, vert, bleu... Vous ne serez pas déçue du résultat ! Préférez les teintes chaudes pour une ambiance plus chaleureuse.
- Pour un style précieux, craquez pour une teinte dorée, mise en avant par des marron et beiges plus sombres. Pour parfaire l'ensemble, choisissez des accessoires de couleur «or».
- Pour obtenir une atmosphère plus masculine, vous pouvez allier le beige au gris sans craindre la faute de goût. Ce duo sera apaisant et lumineux. Quelques notes de noir et d'anthracite seront également les bienvenues.

La palette des couleurs neutres en déco.

Douces et subtiles, les teintes neutres dessinent un décor plein de finesse. Les tonalités neutres servent de base dans la décoration d'un intérieur. Elles peuvent être imaginées comme une toile de fond sur laquelle vous pouvez exprimer toute votre originalité et votre personnalité. Lorsqu'on parle de couleurs neutres, il s'agit de tonalités comme le blanc, le crème, le chocolat, le charbon, le taupe, le grès ou le gris moucheté. Les décorations avec des couleurs neutres sont apaisantes, calmes, reposantes et très élégantes, car ces tonalités font preuve de discrétion, de subtilité et de délicatesse. Par ailleurs, elles peuvent aussi apporter de la chaleur, du confort, du dynamisme et de l'énergie à un lieu. Assez classiques, elles parviennent à traverser les époques en étant toujours à la mode, et vous aideront à créer des ambiances harmonieuses et conviviales, dans la plus grande simplicité. C'est pour toutes ces raisons que la chambre de bébé n'y échappera pas...



PONTEILLA

11 400 €



VUE DÉGAGÉE

Ce terrain agricole, situé à 2 minutes du Centre du Village de Ponteilla sera idéal pour créer un jardin d'agrément, accueillir un potager, un verger ou bien d'en développer une activité agricole. Le terrain a été borné par géomètre. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3307

Classe énergie NA

PEZILLA LA RIVIERE

11 500 €



VUE CANIGOU

Ce terrain agricole de plus 12 000 m² vous convaincra par son panorama magnifique et son environnement calme et reposant. Vous pourrez vous y prélasser et passer des moments agréables en famille ou entre amis ou encore y pratiquer des activités ludiques. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3230

Classe énergie NA

ESPIRA DE L'AGLY

39 900 €



PRIX ESTIME !

Maison de village R+2 d'environ 42 m² habitables. Au rdc, une pièce de vie avec cuisine et wc. Au 1er étage, une chambre avec douche. Au dernier étage, une chambre avec un point d'eau. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3364

Classe énergie vierge

VINGRAU

45 500 €



ELIGIBLE PTZ

Maison de village d'une surface d'environ 88 m² à rénover, possédant une grange, attenante et communicante par le rez-de-chaussée, d'environ 40m² au sol, dispose d'un potentiel certain. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : P3335

Classe énergie VIERGE

SAINT FELIU D'AVALL

49 400 €



PRIX ESTIME !

Cette maison de village est idéale pour vous, primo-accédants ou pour vous investisseurs. Elle dispose d'env 100 m² exploitables sur 3 niveaux plus une mezzanine de 15 m². Vous avez la possibilité de stationner à proximité de la maison. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : P3308

Classe énergie vierge

SALSÉS LE CHATEAU

53 000 €



ELIGIBLE PTZ

Maison de village 1 face d'une surface habitable d'environ 46m². Au RDC, le séjour avec sa cuisine aménagée. Au 1er étage ; une chambre et un grand dégagement. Au 2ème étage, une chambre et une salle de bains avec toilettes. Honoraire à la charge vendeur

Réf. : P3206

Classe énergie NA



5 CONSEILS POUR VENDRE RAPIDEMENT...

Ça y est, vous êtes décidé... Vous voulez vendre votre maison.

Quand on décide de vendre, c'est que l'on a déjà un autre projet en tête, alors autant battre le fer tant qu'il est chaud ! Pour booster le nombre de visites, vendre rapidement et, qui plus est, à un prix satisfaisant, voici 5 techniques imparables pour boucler votre transaction rapidement et efficacement...

Bien positionner votre prix de vente

Ne surestimez jamais la valeur de votre habitation. Adaptez votre prix à celui du marché et ne vous montrez pas trop gourmand. Plus une annonce « traîne » dans le temps, plus cela provoque de la méfiance... Vous éviterez ainsi de perdre du temps, de l'argent et des acheteurs potentiels. Le mieux est de faire réaliser une estimation de valeur par un Expert Immobilier reconnu localement, qui connaît bien votre quartier et qui vous remettra rapidement la valeur vénale de votre maison, en toute impartialité. Ça tombe bien, chez CEPAGE Immobilier, nous avons cette double compétence.

Dévoiler votre habitation par l'image

Choisissez une belle journée lumineuse et faites un maximum de photos HD, voire de vidéos, pour votre annonce, la façade et les pièces sont impératives. En présentant votre bien sous toutes les coutures, vous susciterez

l'envie et la confiance des futurs visiteurs. Soyez précis et attractif dans votre description et diffusez le plus largement possible votre annonce. Chez CEPAGE Immobilier nous réalisons un reportage photos en haute définition voire une visite en immersion dans certains cas. De plus, nos textes annonces sont rédigés avec une technique qui vise à optimiser le référencement dans Google.

Faire de votre bien une maison témoin

Faites le ménage en grand, effectuez les petites réparations, sans entreprendre de grandes rénovations, remettez à neuf ce qui a besoin de l'être, rangez, dépersonnalisez, harmonisez et allégez la décoration au maximum. Ne laissez que le mobilier indispensable afin d'optimiser l'espace. Là encore, chez CEPAGE Immobilier, nos conseillers vous aiderons à « Home-stage » votre bien en vous accompagnant sans aucun coût supplémentaire.

Créer le coup de cœur lors des visites

Constituez un dossier en béton : diagnostics techniques, factures des équipements, charges, taxes, infos diverses, ... Une multitude d'autres détails peuvent également mettre votre bien en valeur : localisation des commerces, écoles et transports en commun à proximité, vie de quartier, projets de grande envergure dans votre commune sont une mine d'or à exploiter pour optimiser vos possibilités de

vente. Mettez-vous dans la peau du visiteur qui aimera tout savoir. Attention au désordre et aux odeurs. Tout est important. Aérez, allumez des bougies, créez une ambiance chaleureuse. Soignez particulièrement l'accès à la porte d'entrée, le hall et le séjour : les 3 premières minutes de la visite sont décisives. Votre visiteur doit pouvoir se projeter dans votre habitation et s'y sentir bien. Tout comme pour le conseil précédent, CEPAGE Immobilier vous accompagnera à chaque étape de votre démarche « séduction ». Vous pourrez même obtenir une remise de 50% sur les diagnostics techniques avec un paiement en 3 fois sans frais, si vous les faites réaliser dès la mise en vente.

Choisir une agence bien en vue, c'est en fait le premier conseil

Vous l'aurez compris, plus l'agence paraît incontournable dans votre secteur, plus vous aurez de chances de vendre vite et bien. Un agent immobilier qui travaille dans les règles de l'art prendra le temps de visiter votre bien et de connaître le maximum de détails sur votre logement et le quartier environnant. Il sera également à même de vous donner les prix actuels du marché sans vous faire miroiter une somme mirobolante. Il vous apportera tous les conseils avisés dont vous avez besoin et sera toujours là pour vous écouter. En ce qui concerne l'affichage de votre bien dans les annonces magazine et web, il réalisera de jolies photos de votre bien en surveillant quelques points de base comme la luminosité dans les pièces, le rangement, les plans larges pour donner une idée du volume, les journées ensoleillées pour réaliser vos clichés d'extérieur, etc... Chez CEPAGE Immobilier, tout est fait pour vous satisfaire. Ainsi nous nous engageons sur 16 ACTIONS COMMERCIALES afin d'atteindre VOTRE BUT : Vendre vite et bien !

Et ce sont nos clients qui en parlent le mieux : notre taux de satisfaction et de recommandations approche les 90 %.



LE BARCARES

56 200 €



A LA MER

Appartement en rdc, env 23 m² hab, dans une résidence privée avec piscine. Il est composé d'un séjour ouvert sur la cuisine, un coin nuit et une salle d'eau avec wc. Vous pourrez également profiter d'une terrasse exposée Est, en toute tranquillité et d'une place de parking privative. Honoraires charge vendeur. Nombre de lots en copropriété : 135 Charges courantes annuelles copropriété : 672.72 euros

Réf. : P3361

Classe énergie E

LE BARCARES

58 200 €



DIRECT MARINA

Ce joli appartement, d'env 33 m², est situé au dernier étage dans une résidence sécurisée avec piscine. Il dispose d'un séjour avec kitchenette, chambre, salle d'eau et toilette séparé, ainsi qu'une loggia offrant une vue sur le lac marin. Honoraires à la charge du vendeur. Nombre de lots en copropriété : 3 Charges courantes annuelles copropriété : 850 euros

Réf. : P3221

Classe énergie D

RIVESALTES

59 500 €



PETIT PRIX

Maison de village 2 faces d'environ 63 m², sur 3 niveaux. Elle dispose d'une pièce de vie, 3 chambres, un cellier et une cave. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3323

Classe énergie vierge

PEZILLA LA RIVIERE

66 600 €



ZERO TRAVAUX

Cette coquette maison rénovée d'une superficie d'environ 75 m², située dans une impasse au calme, dispose d'une entrée, une cave, un débarras, une salle d'eau, des toilettes, une pièce de vie avec cuisine, 2 chambres ainsi qu'un bureau. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : P3345

Classe énergie Vierge

SAINT-FÉLIU-D'AVALL

109 500 €



DU CHARME

Maison de village de plus de 90 m² habitable offrant un garage, hall d'entrée et atelier, un espace de vie avec un salon, un bureau, une cuisine, 2 chambres, une salle d'eau et des toilettes. Honoraires à la charge du vendeur

Réf. : P3363

Classe énergie D

OPOUL PERILLOS

112 200 €



BEL ENVIRONNEMENT

Ancienne bergerie à vendre, implantée sur un joli terrain d'environ 275m², bénéficiant d'une superbe vue dégagée. Un projet avait été déposé et accepté afin de créer une habitation principale d'environ 140 m² avec piscine. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : P3233

Classe énergie NA



CASE DE PÈNE

124 000 €



BEAU POTENTIEL

Maison d'environ 151 m² sur 3 niveaux composée : Une entrée, une cuisine, un salon, un cellier, un débarras, 6 chambres, des toilettes, une salle de bains, et un grenier. En face de la maison, un garage avec jardinet. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : P3340

Classe énergie VIERGE

BAHO

149 900 €



IDEAL INVESTISSEUR

Cette ancienne bâtisse a été entièrement rénovée en 2000 et scindée en 2 appartements T2/T3 mezzanine dont un dispose d'une terrasse de 12 m², avec un garage et 2 places de parkings. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3236

Classe énergie D

PIA

150 000 €



IDEAL INVESTISSEURS

Immeuble composé de 3 appartements, un T1 bis, un T2 bis et un T3, respectivement d'environ 40 m², 57 m² et 60 m². Une possibilité de revenu net mensuel de +/- 1300 euros hors charges. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3349

Classe énergie VIERGE

ESPIRA DE L'AGLY

165 000 €



MAISON 4 FACES

Cette ancienne bâtisse en 4 faces a su conserver son charme et son authenticité. Elle développe une surface habitable de près de 90 m² avec un séjour, une cuisine, 3 chambres, une salle de bains, des toilettes, un garage et une lingerie. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3320

Classe énergie vierge

BAIXAS

172 100 €



GARAGE + EXTERIEURS

Maison d'environ 150 m² habitables, composée d'une entrée, un garage, un bureau, une buanderie, un séjour ouvert sur la cuisine et une suite parentale avec terrasse, 2 chambres dont une avec une salle d'eau avec wc et donnant au solarium de 10 m². Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3348

Classe énergie C

BAHO

188 500 €



QUARTIER RESIDENTIEL

Villa traditionnelle 3 faces T4 / T5 dans quartier résidentiel. Au RDC : hall d'entrée, 2 chambres, véranda, wc et un garage. À l'étage, cuisine équipée ouverte sur séjour, 1 chambre, salon et salle d'eau. Bâtie sur 360 m² de terrain clôturé. Le mobilier pourra être compris dans la vente. Honoraires à la charge du vendeur

Réf. : 3339

Classe énergie D

RIVESALTES

192 700 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

GARAGE + TERRASSES

Spacieuse maison à vendre, d'environ 244 m², située au coeur du village. Elle se compose de 10 pièces dont 6 chambres. Chaque niveau possède sa terrasse. Ce bien nécessite d'être redistribué et rénové. Honoraires à la charge du vendeur

Réf. : 3232

Classe énergie D

RIVESALTES

192 700 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

GARAGE + TERRASSES

Immeuble à redistribuer d'environ 244 m² habitables sur 4 niveaux, représentant un bel investissement et un potentiel locatif certain. Ce bien nécessite d'être rénové et redistribué. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3232b

Classe énergie D

LE SOLER

212 500 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

PLAIN PIED

Cette villa plain pied, bâtie sur 400 m² de terrain en 3 faces, dispose d'un bel espace de vie bien exposé, une cuisine, 2 chambres, buanderie, salle de bains et wc séparé ainsi qu'un spacieux garage. La villa est vendue avec un jardin d'agrément, juste en face, de plus de 600 m². Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. 3313

Classe énergie D

BOMPAS

233 300 €



QUARTIER TRANQUILLE

Villa 3 faces d'environ 100 m², située dans un quartier résidentiel calme. Elle offre une cuisine, une buanderie, une spacieuse pièce de vie, 3 chambres, une salle de bain et des toilettes, une terrasse avec barbecue ainsi qu'un jardin clos d'environ 200 m² exposé plein sud. Honoraires à la charge du vendeur. Catherine RICARD, agent commercial 06.62.19.83.06

Réf. : 3342

Classe énergie C

BOMPAS

254 200 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

AU CALME

Villa d'env 132 m². Rez-de-chaussée: une cuisine, un séjour, une véranda avec barbecue, des toilettes et un garage avec douche et lavabo. 1er étage: quatre chambres, un bureau, une salle d'eau et des toilettes séparés. Jardin d'environ 270 m². Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3358

Classe énergie C

**Seulement 5 % des Agents Immobilier
sont aussi Experts Immobilier...**



Double Compétence

*Chez CEPAGE, vous êtes certain
de tomber sur un
Expert Immobilier Certifié !*



Acheter un bien immobilier pour la seconde fois



Vous connaissez peut-être déjà le terme « primo accédant », qui désigne les personnes qui achètent pour la première fois un bien immobilier. Pour les ménages qui achètent un second bien immobilier, le terme « secundo-accédant » existe lui aussi.

Cette appellation permet de désigner plus particulièrement les ménages qui achètent pour la seconde fois leur résidence principale, ce qui implique une situation différente comparée au tout premier achat. Quelles sont les différences ? Quelles conséquences ont ces différences sur les conditions du crédit ? Voici toutes les réponses à vos questions.

Secundo accedant

Quand est-on « secundo-accédant » en matière d'achat immobilier ?

Si vous êtes déjà propriétaire (ou en train de le devenir car vous remboursez un crédit immobilier), vous connaissez déjà les joies de la propriété. Avoir son « chez soi », se construire un patrimoine. Mais les choses évoluent. La vie nous amène bien souvent à ne pas rester dans le même bien immobilier.

Alors, lorsque la famille s'agrandit avec l'arrivée d'un enfant, voire d'un second enfant, si un changement professionnel intervient, ou pour toute autres raisons, il est fréquent de devoir acheter pour une seconde fois sa résidence principale.

On parle de ménages « secundo-accédant ». Déjà

propriétaires de leur logement, ils se lancent pour la deuxième fois dans le processus d'achat, en conservant (ou non) le premier bien. Ce deuxième achat est souvent bien différent du premier...

Première différence majeure, le rapport à l'argent. Parce que dans la grande majorité des cas, le premier bien est revendu, alors les ménages disposent d'un apport pour acquérir la nouvelle maison ou le nouvel appartement. Cela signifie un besoin en crédit parfois plus réduit, la possibilité d'acheter un bien plus cher, et des conditions d'emprunt aménagées (durée moins longue, taux plus attractif). Mais ce n'est pas la seule différence.

Quelles différences entre primo et secundo-accédant ?

L'achat d'un deuxième bien immobilier survient, et c'est logique, en moyenne plus tard que le tout premier achat. Alors que le premier achat intervient souvent après le passage de la trentaine, les secundo-accédants sont plutôt voisins de la quarantaine. La part de célibataires est plus réduite, alors que la part de ménages avec enfants est, elle, bien plus forte. Logique.

Toujours selon la logique de la progression des ménages, la part de cadres est plus forte parmi les secundo-accédants, et dépasse celle des employés, majoritaire au sein des primo-accédants.

En clair, les secundo-accédants ont des situations professionnelles meilleures, des revenus plus confortables, et donc des envies immobilières nouvelles.

Les primo-accédants et les secundo-accédants achètent en majorité des maisons. Mais la proportion est bien plus forte (plus de 70%) pour les secundo-accédants. Du fait de la présence d'enfants, de l'envie de plus de place, mais aussi parfois d'un éloignement du centre-ville et d'un nouveau mode de vie, la maison est la cible privilégiée.

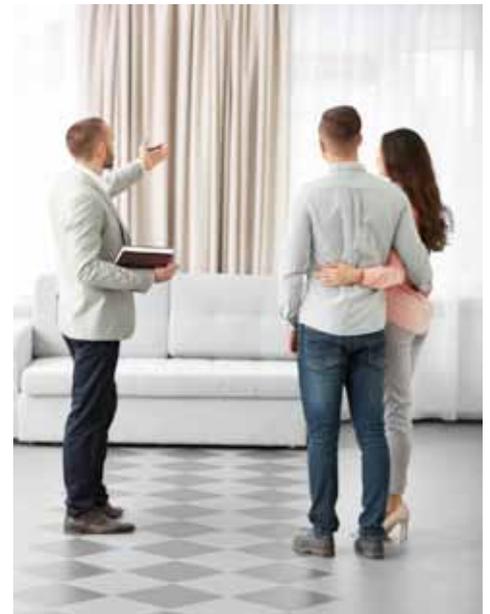
Le budget moyen est de 200 000 euros alors qu'il est à peine supérieur, en moyenne, des 130 000 euros, pour les primo-accédants. La part des frais de notaire est ainsi plus importante, mais la part des travaux est, elle, moindre. Passé les 40 ans, et pour un second bien immobilier, l'envie de « faire des travaux » semble se calmer un peu... Autre information, les secundo-accédants sont bien moins nombreux à acheter neuf.

Quel crédit immobilier pour un secundo-accédant ?

Parce qu'il s'agit d'un deuxième achat, il est fréquent pour un secundo-accédant de disposer d'un apport. Sauf si les deux achats sont très rapprochés, et que le contexte économique n'a pas permis de réaliser de plus-value, il est normalement possible de récupérer une belle somme à réinjecter dans le projet. Cela signifie que le recours au crédit immobilier peut-être égal ou inférieur au premier achat.

Les situations sont très différentes selon le contexte, l'évolution des prix, les envies... mais un second achat est souvent une nouvelle aventure, avec peu de points communs par rapport au tout premier achat.

Alors pour adapter au mieux votre financement à votre situation personnelle, nous sommes à votre disposition pour étudier votre nouveau projet.



« Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. »

meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

MEILLEURTAUX.COM PERPIGNAN 70, Rue du Maréchal Foch • 66000 PERPIGNAN

Tél : 04 68 37 45 20 perpignan@meilleurtaux.com

MEILLEURTAUX.COM ELNE 95, Rue Nationale • 66200 ELNE

Tél : 04 68 36 59 02 elne@meilleurtaux.com



DERNIERS BIENS VENDUS

RIVESALTES 199 600 €



VENDU AU PRIX

A l'entrée de la commune, Maison de village R+1 d'environ 81m² habitables + 90 m² au rez de chaussée à aménager, ainsi qu'un grand jardin (en zone urbaine) clôturé par des murs en pierres de rivière avec porte de garage et terrasses. Gros potentiel pour cette bâtisse.

Réf. : 3201

Classe énergie C

LE SOLER 64 000 €



VENDU PRIX ESTIME

C'est au coeur du village, proche des commodités qu'est située cette maison. Elle dispose au rez-de-chaussée d'un salon avec coin cuisine, au premier étage une chambre avec placard, une salle d'eau et des toilettes séparés. Le dernier niveau propose une autre chambre et un bureau. r.

Réf. : P3224

Classe énergie vierge

LE SOLER 150 000 €



VENDU EN EXCLU

Proche des écoles, Spacieuse villa des années 60 à moderniser, 3 faces parfaitement exposés, elle développe près de 140 m² habitables comptant 3 chambres et un bureau, plus un garage sur un terrain de 500 m² piscinable.

Réf. : P3251

Classe énergie D

CORNEILLA LA RIVIÈRE 113 500 €



VENDU PRIX ESTIME

Cet immeuble se trouve au coeur de la commune, proche des commerces de proximité. Il comprend 2 appartements, un petit T3 de 56 m² avec terrasse et un T2 de 43 m², tous les 2 sont en très bon état général et en cours de relocation. L'immeuble dispose également, pour ses locataires d'un garage commun avec emplacements de parking et points d'eau.

Réf. : C3216

Classe énergie vierge

LE SOLER 110 400 €



VENDU AU PRIX

Appartement F3 d'env 70 m² hab avec une terrasse d'env 14 m² exposée plein sud possédant un barbecue, garage de 16 m² avec une mezzanine et un jardin privé. Lucie VIDAL, Expert Immobilier. Classe énergie : Vierge Nombre de lots en copropriété : 9

Réf. : C3254

Classe énergie Vierge

LE SOLER 239 000€



VENDU EN EXCLU!

Cette grande maison traditionnelle se localise dans un lotissement paisible proche du Centre-Ville. Elle développe une surface de près de 130m²; l'extérieur, parfaitement aménagé dispose d'une véranda, un coin barbecue, une agréable pergola et une piscine traditionnelle couverte. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3246

Classe énergie D

MILLAS 64 000 €



PRIX ESTIME

C'est tout proche des commerces, sur l'avenue principale qu'est localisée cette spacieuse maison de village. Édifiée en 3 faces et sur 2 niveaux elle développe une surface habitable de près de 110 m² plus garage et grenier. Des travaux sont à prévoir sauf l'électricité et les menuiseries.

Réf. : 3189

Classe énergie Vierge

VINGRAU 327 000 €



VENDU EN EXCLU

Villa 4 faces sur un terrain d'environ 2450 m². Elle se compose au rdc : entrée, buanderie, spacieux séjour avec cuisine, deux chambres et salle d'eau. Au premier étage, deux autres chambres, une salle d'eau une mezzanine et une terrasse. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3239

Classe énergie D

ESPIRA DE LAGLY 47 000 €



VENDU EN EXCLU

Maison à vendre d'environ 41 m², sur trois niveaux se compose : une cuisine et rangements, une chambre, des toilettes avec lave mains, une seconde chambre et une salle d'eau avec wc. Le dernier étage dispose de combles aménagés. Honoraires à la charge du vendeur

Réf. : 3301

Classe énergie vierge

SITUÉ À 15' DE PERPIGNAN 14 500 €



VENDU EN EXCLU

Situé à 15min de PERPIGNAN, vous serez charmés par l'environnement calme de ce terrain agricole de + de 3000m², localisé tout à côté des plans d'eau du village. Idéal pour verger ou potager car il est irrigué par un canal d'arrosage. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3194

Classe énergie Vierge

LE SOLER 188 000 €



VENDU EN 1 MOIS

Villa de construction traditionnelle dans paisible lotissement. Composée d'un spacieux séjour avec accès sur terrasse plein sud, cuisine, buanderie, salle d'eau, salle de bains, 3 chambres, atelier et garage. Vous pourrez profiter en famille de ses agréables espaces extérieurs. Honoraires à la charge du vendeur

Réf. : 3331

Classe énergie D

LE SOLER 157 300 €



VENDU EN 4 MOIS !

Non loin des commodités, maison de ville d'environ 80m² plus un garage de 60m². L'avant de la maison dispose d'une allée de garage et un jardinet ; au rdc : hall d'entrée et garage, permettant l'accès sur le grand jardin arrière. L'étage : séjour, cuisine fermée et aménagée, 2 chambres, la salle d'eau et les wc. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3332

Classe énergie D



Logement décent : les critères vont évoluer en 2018...

D'ici le 1er juillet 2018, les propriétaires doivent mettre leurs logements offerts à la location en conformité avec l'évolution des caractéristiques de décence pour une meilleure performance énergétique. Quelles sont-elles ?

De nouvelles dispositions visent à assurer aux logements un niveau minimum de performance énergétique, qui sont liées à l'application de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Ainsi, les critères de logement décent évoluent. A partir du 1er juillet 2018, tous les logements loués :

- devront disposer de dispositifs d'ouverture et d'éventuels dispositifs de ventilation en bon état qui permettront un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement ainsi qu'au fonctionnement des équipements,
- devront être protégés contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres ainsi que les murs et parois donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés devront présenter une étanchéité à l'air suffisante (À partir du 1er janvier 2018), dont les ouvertures des pièces donnent sur des locaux annexes non chauffés, devront être munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées devront être munies de trappes.

Les autres critères d'un logement décent...

Les critères de décence sont nombreux, ils permettent d'assurer la sécurité et un confort minimal au locataire.

Sécurité et santé

Un logement décent assure le clos et le couvert et doit être protégé contre les eaux de ruissellement et les infiltrations. Il doit en plus disposer des éléments suivants :

- des garde-corps aux fenêtres, escaliers, loggias, balcons...
- des branchements électriques et gaz, des équipements de chauffage et d'eau chaude conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement,
- fenêtres, ventilations... qui permettent d'aérer et de renouveler l'air,
- des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements aux normes et sans risques pour la santé,
- des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant.

Surface du logement

La surface habitable du logement doit être d'au moins 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,20 mètres minimum, ou un volume habitable de 20 m³.

Equipements

Le logement doit aussi être équipé au minimum de :

- un système de robinetterie assurant l'alimentation en eau potable (à l'intérieur du logement),
- un système d'évacuation des eaux empêchant le reflux de des odeurs et muni de siphon,
- une cuisine ou un coin cuisine (kitchenette) comprenant un évier avec alimentation en eau chaude et froide et une installation d'évacuation des eaux usées. Elle doit également être aménagée pour recevoir un appareil de cuisson,
- une installation sanitaire intérieure comprenant un WC, une baignoire ou une douche, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas. Une installation sanitaire extérieure au logement est autorisée s'il n'y a qu'une seule pièce et à condition qu'il soit dans le bâtiment et accessible facilement,
- une installation permettant un chauffage normal et suffisant,
- une installation électrique permettant un éclairage suffisant ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants.

Textes de référence :

Décret du 9 mars 2017 modifiant le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Et aussi sur service-public.fr, Location : mise à disposition d'un logement décent

Pour en savoir plus, Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte



LOUEZ vos biens en toute TRANQUILITE...

Vous avez besoin d'un Gestionnaire compétent à vos côtés sur qui vous pourrez compter !

VOUS VOUS POSEZ DES QUESTIONS ?

- Comment trouver des locataires solvables et soigneux ?
- Comment augmenter le loyer et sur quel indice ?
- Qu'est-ce qui est à ma charge et Qu'est-ce qui est à la charge de mon locataire ?
- Comment faire la régularisation annuelle du compte de charges ?
- Comment m'occuper de toutes les formalités administratives, juridiques et fiscales ?

Nos Agences et nos équipes...
Tout est mis en oeuvre pour
mériter votre confiance !

CEPAGE

Immobilier

- Agence Rivesaltes
04 68 64 10 67
- Agence Le Soler
04 68 73 44 75



PACK GESTION « CEPAGE »

Gestion des sinistres PJ PNO ou GLI :

Déclarations, Suivis, Encaissements, Versements des indemnités, Devis, Travaux de réfection...

Protection Juridique (PJ PNO) :

Propriétaire Non Occupant, cette garantie « Alsina » par CFPD Assurances, assiste juridiquement le bailleur et couvre tous les frais de contentieux et coûts juridiques divers, si impayés ou dégradations, ainsi que la prise en charge, en relation avec le gestionnaire, de toutes les procédures contentieuses et judiciaires que vous devriez assumer vous-même si un tel problème se produisait. Son coût n'est que de 60 € TTC par an et par lot.

Garantie des Loyers Impayés :

La GLI, si vous choisissez cette option, couvre le remboursement des loyers et charges, si impayés, sans franchise, sans délai de carence et sans limite de sommes, les détériorations immobilières, ainsi que la prise en charge de toutes les procédures contentieuses et judiciaires. Son coût est de 3 à 4 % du montant des loyers. Nous vous la recommandons surtout pour les villas récentes.

* des loyers mensuels charges comprises

Gestion financière :

Encaissement des loyers et des charges, Traitement CAF, virement propriétaire le 20 de chaque mois, révision des loyers, régularisation des provisions sur charges...

Gestion comptable :

Avis d'échéance et quittancement, Comptes de gérance, Tenue des comptes locataires et propriétaires, Préparation état fiscal...

Gestion du juridique :

Renouvellement des Baux et Avenants, Etats des Lieux exceptionnels, Cautionnement, Missions Expertises selon réglementation...

Gestion du contentieux :

Traitement des impayés, Relances, Transmission du dossier aux instances juridiques compétentes (Avocats, Huissiers, Assurances...)

Gestion Technique :

Petit entretien courant et/ou urgent, Demande d'interventions avec devis préalables, Ordres de services, Suivi d'interventions, Contrôle des dépenses...

LE SOLERS 864 € CC



COQUETTE MAISON DE VILLAGE

A louer maison de village T4 d'environ 101m² habitable. Comprenant cuisine, séjour-salon, 3 chambres, 2 salles d'eau, 2 WC, garage, buanderie, un espace de séchage et une belle terrasse. Libre au 1er juin. DG: 836€ + HCL : 535,31€ + EDL 200,64€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14.

Réf. : 298

Classe énergie vierge

CALCE 685 € CC



TOTALEMENT RENOVEE

Maison de village de 101m² habitable avec cuisine, séjour, salon, 2 chambres, 2 mezzanines, salle d'eau + wc, salle de bain + wc et 2 caves. Libre à partir du 15 mai 2017. DG : 670€. + HCL: 429,01€ + EDL : 160,80€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14.

Réf. : 128

Classe énergie vierge

OPOUL PERILLOS 515 € CC



TRANQUILLE

Cet appartement F3 de 53 m² habitable, vous ravira par son calme. Il comprend: séjour-cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, wc, cellier, place de parking dans garage. DG : 500€. + HCL : 320,16€. + EDL : 120€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14

Réf. : 145

Classe énergie C

LE SOLER 490 € CC



SYMPATHIQUE DUPLEX

A louer appartement duplex F3, d'environ 42 m² habitable, situé au coeur de Le Soler. Il comprend un séjour-cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, une salle d'eau, 2 WC. DG : 460€+ HCL 294,55€+ EDL : 110,40€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14.

Réf. : 318

Classe énergie vierge

CLAIRA 620 € CC



RÉSIDENCE AVEC PISCINE

A louer appartement F3 de 55 m² habitable, situé au 1er étage, comprenant un hall, un séjour-coin cuisine, 2 chambres + placards, une salle de bains, un WC, un balcon, 2 emplacements de parking. Libre au 26 juin 2017. DG : 505€, HCL : 323,36€ + EDL : 121,20€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14.

Réf. : 216

Classe énergie D

SALSES LE CHATEAU 595 € CC



PLEINE DE CHARME

A louer agréable maison de village 2 faces de 65m² habitables comprenant, séjour ouvert sur cuisine aménagée, 2 chambres + placards, 2 salles d'eau + WC, buanderie, garage. Libre au 10 juin 2017. DG : 583€ + HCL : 373,31€ + EDL : 139,92€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14

Réf. : 325

Classe énergie C

OPOUL PERILLOS 540 € CC



BEAU VOLUME

Cette sympathique maison de village d'environ 87 m² habitable, dispose en rdc, d'un hall, débarras, salle d'eau /wc. Au 1er étage, cuisine, séjour véranda et au 2ème étage, une chambre. Libre de suite. DG : 530€ + HCL : 339,37€ + EDL : 127,20€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14.

Réf. : 350

Classe énergie D

RIVESALTES 430 € CC



BELLE TERRASSE

A louer cet agréable appartement F2 de 39m² comprenant un séjour - cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un dressing, et une sympathique terrasse. Libre au 01 juillet 2017. DG : 400€+ HCL : 256,13€+ EDL : 96€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14.

Réf. : 258

Classe énergie F

RIVESALTES 595 € CC



CENTRE VILLE

A louer appartement F3 bis, entièrement rénové, de 66m² habitable, comprenant un séjour, une cuisine séparée avec placards, 2 chambres, un bureau, une salle d'eau avec des toilettes. Il est actuellement libre. Classe énergie D. DG: 560€ + HCL : 358,58€ + EDL : 134,40€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14

Réf. : 172

Classe énergie D

OPOUL PERILLOS 420 € CC



AU CALME

Maison de village de 35 m² habitable avec séjour-cuisine, 1 chambre, salle d'eau + wc, garage et terrasse. DG : 413€+ HCL : 264,45€+ EDL : 99,12€. Sylvie BEAUMONT agent commercial 06.65.66.68.14.

Réf. : 160

Classe énergie C

RIVESALTES 890 € CC



NEUF

A louer local commercial neuf de 106m² comprenant un entrepôt, 2 bureaux, une salle d'eau/wc. Volets roulants électriques partout. Libre. DG 1600 €+ HCL : 800€. Sylvie BEAUMONT agent commercial 06.65.66.68.14

Réf. : 357

Classe énergie en cours

TAUTAVEL 640 € CC



BEAU VOLUME

A louer grand appartement F4 de 106 m² habitable avec cour et balcon comprenant : cuisine séparée et équipée, 3 chambres + placards, séjour, salle de bains, wc, cellier. Libre de suite, DG : 620€ + HCL : 397€ + EDL : 148,80€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14.

Réf. : 356

Classe énergie D

RIVESALTES 695 € CC



DU CHARME

A louer cet agréable appartement F3 de 77 m² comprenant un séjour-cuisine aménagée, de 2 chambres, d'un dressing-bureau, d'une salle de bains-WC et d'un grand garage. Libre. DG : 660€ + HCL : 211,30€ + EDL : 79,20€. Sylvie BEAUMONT agent commercial 06.65.66.68.14

Réf. : 341

Classe énergie D

OPOUL PERILLOS 985 € CC



PLAIN PIED

A louer cette charmante villa neuve d'environ 95m² habitable et de plain pied. Elle comprend séjour/cuisine aménagée, 3 chambres, salle d'eau, salle de bains, 2 WC et garage. Libre le 01/06/2017. Classe énergie vierge. DG: 960€ + HCL : 614,71€+ EDL : 230,40€. Sylvie BEAUMONT agent commercial au 06.65.66.68.14

Réf. : 360

Classe énergie vierge

PEZILLA LA RIVIERE 690 € CC



RENOVE - LUMINEUX

A louer ce lumineux appartement, d'une surface de 75m², rénové, de type 4. Il offre un spacieux séjour, une cuisine, 2 chambres, un salon-bureau, une salle d'eau, une buanderie avec des toilettes. Il est actuellement libre. DG : 670 € + HCL : 429,01 € + EDL : 160,80 €

Réf. : 3355

Classe énergie D



NOS PARTENAIRES SUR AGLY



AU PÉTRIN D'ANCI - RIVESALTES



AUTOSUR RIVESALTES



BOUCHERIE CHARCUTERIE
DU MARÉCHAL RIVESALTES



BOULANGERIE CASES DE PENE



BOULANGERIE CLAIRA



BOULANGERIE ESPIRA



BOULANGERIE LA CATALANE CLAIRA



BOULANGERIE SALSES



COIFFEUR RIVESALTES



CORDONNERIE RIVESALTES



CRÈMERIE RIVESALTES



ÉPICERIE SALSES



L'ARROSOIR FLEURISTE RIVESALTES



LA FRIANDERIE RIVESALTES



LE FOURNIL DE PIA



LES 2 VALLÉES PEYRESTORTES



PREGONES AUTO - RIVESALTES



PRESSING LE MARÉCHAL RIVESALTES



SPAR ESPIRA



VILLA VERDE RIVESALTES

NOS PARTENAIRES SUR GD ST-CHARLES



ALU HABITAT 66 CANOHES



AMBELLY DOG ST-ESTÈVE



AU PAIN GOURMAND CANOHES



BELLE ET ZEN CANOHES



BOUCHERIE DE LA PLACE ST-ESTÈVE



BRASSERIE LE MAS CANOHES



CŒUR DE FLEURS CANOHES



CRÊPERIE SUCRÉE SALÉE ST-ESTÈVE



DOMAINE DEVEJIAN TOULOUGES



JFM COIFFURE ST-ESTÈVE



L'ÉPICERIE DES SAVEURS - ST ESTÈVE



L'HAIR DU TEMPS TOULOUGES



LA HUCHE À PAIN TOULOUGES



LA PIZZA TOULOUGES



LADY BOY CANOHES



LE BACCHUS GOURMAND ST-ESTÈVE



LE JARDIN DE SARAH TOULOUGES



LES JARDINS DU CANIGOU ST-ESTÈVE



LES VINS DE PYRENE CANOHES



MAISON VILA TOULOUGES



MENUISERIE AUBERT CANOHES



OPTIC 2000 CANOHES



SALON PHILIPPE ST-ESTÈVE



SECRETS DE PAINS SAINT-ESTÈVE



SUPERMARCHÉ SITIS SAINT-ESTÈVE

NOS PARTENAIRES SUR TET



ASSURANCE SWISS LIFE LE SOLER



BOULANGERIE LA PALINE BAÏO



BOUCHERIE CHEZ ARNAUD LE SOLER



DROGUERIE LE SOLER



CHEZ AGNES - MAREK LE SOLER



GARAGE NEVES LE SOLER



SUBLIM'BEAUTÉ ST FELU D'AVALL



L'AMI DU PAIN
VILLENEUVE LA RIVIÈRE



L'ENCAS LE SOLER



L'INSTANT COIFFURE LE SOLER



LA BRASSERIE DU VILLAGE LE SOLER



MAISON CAIGNART - LE SOLER



LE FRESCO LE SOLER



LE PAIN D'ORFLA ST FELU D'AVALL



MERCERIE LE SOLER



PRESSING LE SOLER



RESTAURANT LA CASA LE SOLER



TABAC ALIMENTATION
ST FELU D'AMONT



PIZZA TOP LE SOLER



AUX FLEURS SOLÉRIENNES LE SOLER

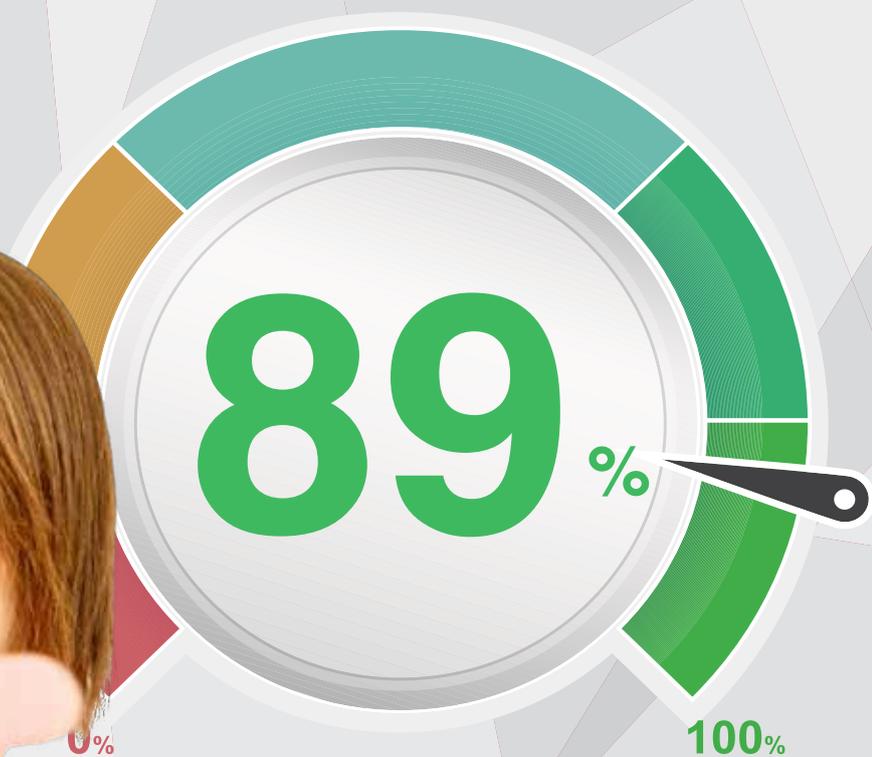


Opinion System atteste que

LE NEBBIOLO
satisfait ses clients

NIVEAU DE SATISFACTION

attribué par **115** clients à la date du **20/03/2017**



Pour consulter ou déposer un avis,
Flasher ou rendez vous sur
lenebbiolo.opinionsystem.fr

Le processus de recueil et de contrôle des avis
utilisé par Opinion System est certifié Afnor

Entreprise adhérente à Opinion System n° 661491

