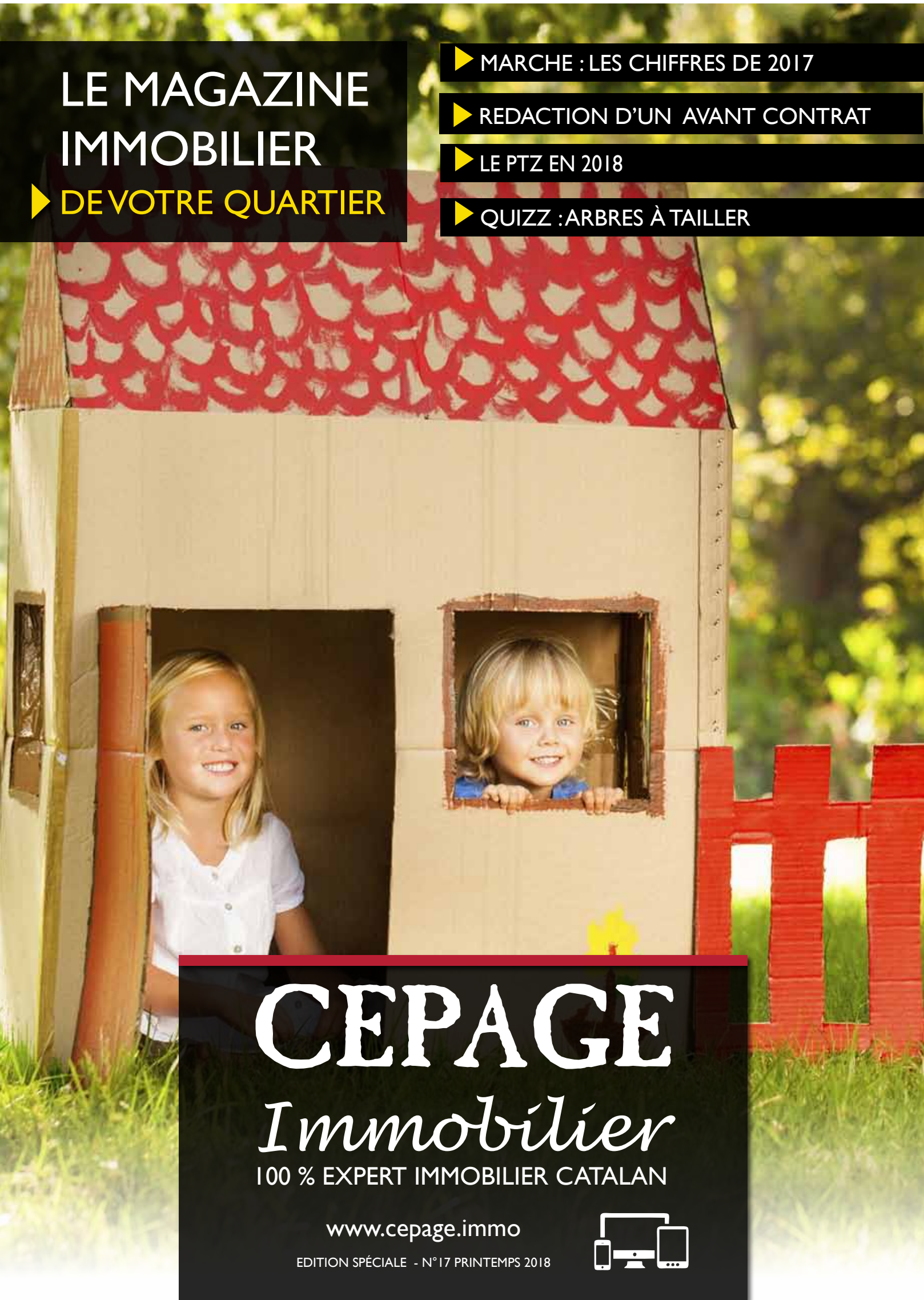
LE MAGAZINE IMMOBILIER

DE VOTRE QUARTIER

- MARCHE : LES CHIFFRES DE 2017
- REDACTION D'UN AVANT CONTRAT
- LE PTZ EN 2018
- QUIZZ : ARBRES À TAILLER



CEPAGE

Immobilier

100 % EXPERT IMMOBILIER CATALAN

www.cepage.immo

EDITION SPÉCIALE - N°17 PRINTEMPS 2018

JACQUES A DIT :

VENDEZ MA MAISON

EN MOINS DE 6 MOIS !

CHEZ CEPAGE 90 % DE NOS BIENS VENDUS
LE SONT EN MOINS DE 6 MOIS ET EN EXCLUSIVITE !

édito

Guy Beaumont
Business Developer

Après une crise immobilière nationale qui a duré dix ans, le marché immobilier a finalement atterri pour reprendre lentement en 2017. Faisons le point rapidement sur les chiffres qui viennent de tomber, dans notre région, et qui démontrent que ce secteur d'activité semble retrouver des couleurs. Ainsi pour la première fois depuis 2008, les prix sont repartis à la hausse.

En effet, en 2017 sur le département, le prix médian des appartements a progressé de 2,8 % pour s'établir à 1760 € / m² alors que la baisse sur dix ans s'établissait à moins 19 %. Les maisons enregistrent une hausse plus sensible de 3,3 % pour un prix médian de 172 500 €, avec tout de même une baisse sur dix ans de 7,3 %. Enfin, les terrains à bâtir, leur prix médian est de 76 400 €, en hausse de 9,8 % et en chute de près de 20 % sur dix ans.

Il est clair que le marché des maisons individuelles s'est bien mieux tenu sur dix ans que celui des appartements, ou des terrains, et que la hausse reste supérieure à celle des appartements mais inférieure à celle des terrains. C'est certainement ce qui explique que certains villages autour de Perpignan, comprenant plus de maisons individuelles que d'appartements, présentent des hausses record en 2017. Par exemple, Canohès affiche une hausse de 17,7 % ; Saleilles +9,1 % ; St Estève +7,3 % ; Le Soler + 5,8 % ; Toulouges + 1,2 %. A contrario, d'autres villages sont en retrait tel que Céret -18 % ; St Hippolyte -16,2 % ; Claira avec -15,3 % ; Pia -14,4 % ; Elne -8,3 % ; St Laurent -3,7 % ; Prades -3,8% ; Cabestany – 2,7 % ...

Il est à noter que les séniors (+ 50 ans) reviennent en force avec environ 50 % des acquisitions. Les retraités sont donc les premiers à acheter dans la pierre avec près de 30 % de parts de marché. D'autre part, les acquéreurs dans l'ancien proviennent à 30 % de notre département et même à hauteur de 25 % de la même commune. Les étrangers eux ne représentent qu'à peine 4 % des acheteurs.

Les facteurs qui laissent présager une bonne année 2018 sont au nombre de 4 :

1. L'épargne (livrets) non rentable,
2. Taux d'intérêts toujours bas,
3. Notre département représente la meilleure rentabilité locative de France
4. Acquéreurs qui ont vu leur pouvoir d'achat sensiblement augmenter.

Afin de vous faire profiter de cette embellie en augmentant toujours les services rendus à nos clients, nous vous proposons deux nouvelles prestations :

- Le Home-staging virtuel 3D (voir page 6)
- La visite 3D en immersion (voir page 16)

Qui vous permettront de réduire encore vos délais de vente.

En page 4 vous découvrirez notre réflexion sur « QUE RETENIR DE LA RÉDACTION D'UN AVANT-CONTRAT ? » et en page 12, un petit quizz sympa « Côté jardin » vous amènera à vous poser les bonnes questions sur les règles à tenir entre voisins...

Bonne lecture à tous et à toutes. A bientôt dans nos agences.

Magazine-Immo.com / Wilfrid Paynel 06 25 21 45 07

CEPAGE Immobilier

DEUX AGENCES À VOTRE SERVICE :

RIVESALTES / ACHAT – VENTE
EXPERTISE – LOCATION – GESTION

LE SOLER / ACHAT – VENTE
EXPERTISE – LOCATION – GESTION

Notre équipe

Équipe **TRANSACTION**

Lucie VIDAL
Expert Immobilier

Bruno PENA
Conseiller Immobilier

Maxime CREUS
Conseiller Immobilier

Elisabeth CHALOIN
Agent Commercial

Équipe **GESTION LOCATIVE**

Sylvie BEAUMONT
Responsable Gestion Locative

Paméla BOCHÉ
Conseiller Gestion Locative

sommaire

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

4 Rédaction d'un avant contrat Que retenir ?

10 LE PTZ en 2018

meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

Quizz : Arbres à tailler 12

QUE RETENIR DE LA RÉDACTION D'UN AVANT-CONTRAT ?

Les pièces et informations à fournir sont nombreuses ! Et surtout, un dossier complet dès la mise en vente de votre logement permet de signer l'avant contrat plus rapidement !

Votre agent immobilier cepage vous aidera à vous y retrouver et fera le point avec vous sur le dossier à constituer des la prise de mandat.

LES DIAGNOSTICS NÉCESSAIRES POUR VENDRE UN BIEN IMMOBILIER

Tout dépend du bien à vendre et de sa localisation, Certains des diagnostics rassemblés dans le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) concernent toutes les ventes de biens bâtis, comme le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) par exemple. Ceux qui portent sur l'installation intérieure d'électricité et de gaz ne concernent que les habitations et les installations de plus de 15 ans. Un diagnostic spécifique est exigé dans les départements dits « termités », comme le nôtre, ou reconnus comme infestés par le mérule. Les biens construits avant 1997 sont visés par les contrôles de l'amiante et ceux construits avant 1949 par le plomb. Pour les maisons individuelles non raccordées au réseau public d'assainissement, un diagnostic supplémentaire est nécessaire. Enfin, un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols est exigé dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques, comme chez nous.

L'AVANT-CONTRAT CÔTÉ VENDEUR

En plus des diagnostics obligatoires, le vendeur doit remettre les pièces permettant de justifier de son identité (carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité) et de sa situation conjugale : livret de famille, contrat de mariage ou convention de pacs, le cas échéant. Il doit également fournir son titre de propriété, c'est-à-dire la copie intégrale de l'acte qu'il a signé lors de son acquisition.
Le vendeur a un devoir d'information très large. Par conséquent, il doit remettre l'ensemble des documents concernant le bien vendu en sa possession, tel que les factures des travaux réalisés, les autorisations d'urbanisme sollicitées, les plans, etc…

LES OBLIGATIONS DES ACQUÉREURS

L'acquéreur, tout comme le vendeur, doit justifier de son identité et de sa situation conjugale. Lorsqu'il envisage de recourir à un emprunt, il doit pouvoir préciser les caractéristiques principales du prêt qu'il sollicitera, c'est-à-dire son montant, sa durée et son taux maximum, Cela permet d'encadrer la future demande de prêt dans l'avant-contrat, mais aussi de s'assurer de sa cohérence avec l'acquisition projetée.

LES PIÈCES SPÉCIFIQUES À LA VENTE D'UN BIEN EN COPROPRIÉTÉ

La loi Alur a imposé la communication de nombreuses pièces, parfois longues à obtenir du syndic. Il s'agit notamment du pré-état daté renseignant l'acquéreur sur la santé financière de la copropriété, du carnet d'entretien reprenant l'historique des travaux réalisés dans la copropriété et des contrats de maintenance. Toutefois, certaines de ces pièces sont en possession des vendeurs : le règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs, ainsi que les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

Chez CEPAGE, nous nous engageons :

• A Réunir dès le mandat un dossier complet réunissant toutes les pièces utiles et nécessaires afin de répondre aux règlementations en vigueur.
• A vous accompagner et vous conseiller jusqu'à la signature de l'acte authentique chez le Notaire, voire même bien au-delà.

EXCLUSIVITÉS

PEZILLA LA RIVIERE — 9 400€

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. Tèl : 0468734475

Réf. : 3413 — Classe énergie NA

ESPIRA DE L AGLY — 29 500€

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. Tèl : 0468641067

Réf. : 3508 — Classe énergie VIERGE

LE SOLER — 29 000€

Au centre de village, vous découvrirez cette bâtisse à rénover en totalité. qui se compose d'un garage avec grenier, d'une habitation principale d'environ 73 m2 et de combles aménageables, c'est une maison de village avec un réel potentiel qui mérite une visite. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3452 — Classe énergie NON REQUIS

SALSES LE CHATEAU — 39 600€

Maison de village d'une surface habitable d'environ 46m ² comprenant un séjour avec sa cuisine aménagée, 2 chambres et une salle de bains avec toilettes. Honoraires à la charge du vendeur. Tèl : 0468641067

Réf. : 3385 — Classe énergie non assujettie

PEZILLA LA RIVIERE — 56 000€

ette 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. Tèl : 0468734475

Réf. : 3480 — Classe énergie VIERGE

ST FELIU D AVALL — 64 000€

Dans une impasse, maison de village R+2 de 73 m² qui dispose d'un séjour cuisine, 2 chambres, une salle d'eau et WC séparé, ainsi qu'un hall d'entrée. Honoraires à la charge du vendeur. Tèl : 0468734475

Réf. : 3373 — Classe énergie D

HOME STAGING 3D

NOUVEAU SERVICE OFFERT PAR L'AGENCE

EXCLUSIVITÉS

TAUTAVEL — 97 900€

La commune de Tautavel est devenu un pôle touristique important qui se développe autour de la Préhistoire, de la Culture, du Terroir et de la Nature. C'est au coeur de ce village atypique, que vous découvrirez cette maison de maître édifiée sur 3 niveaux et qui développe env 170 m² hab, ainsi que des combles aménageables. Elle vous charmera par ses beaux éléments d'époque et ses importants volumes. Honoraires charge vendeur. Tèl : 0468641067

Réf. : 3478 — Classe énergie D

PEZILLA LA RIVIERE — 113 500€

Immeuble de rapport composé de 2 studios et d'un 3eme avec mezzanine d'environ 37 m². Les logements pourront être loués respectivement 250 euros, 300 euros et 350 euros soit 900 euros de revenus net mensuel. Cette immeuble de rapport est idéal pour une investissement locatif. Honoraires à la charge du vendeur. Tèl : 0468734475

Réf. : 3498 — Classe énergie D

BAIXAS — 115 000€

Maison de village de 5 pièces, 145m² habitable. Avec un séjour, une cuisine, 3 chambres, une salle d'eau avec des toilettes, une salle de bain et des toilettes indépendant. Elle bénéficie également d'un spacieux salon de 35 m² pouvant être aménager en chambre ou salle de jeux. Honoraires à la charge du vendeur - Tèl : 0468641067

Réf. : 3436 — Classe énergie non requis

PERPIGNAN — 119 000€

Charmant T3 de 80m² avec une spacieuse pièce de vie de 31 m², et cheminé à insert. Il comprend une cuisine équipée , 2 chambres , une salle de bain , un w.c, et un dressing . Honoraires à la charge du vendeur. Nombre de lots en copropriété : 10/12 - Tèl : 046873447

Réf. : 3391 — Classe énergie D

SAINT HYPPOLITE — 125 900€

Maison familiale en R+3 d'environ 135 m². Au RDC: un séjour cuisine, une cave et des WC. Au premier étage, une chambre, une buanderie et une salle d 'eau. Au deuxième étage, un T2 en duplex. Honoraires à la charge du vendeur. Tèl : 0468641067

Réf. : 3384 — Classe énergie D

LE SOLER — 139 500€

Jolie maison de charme qui ne demande qu'à entrer dans la modernité tout en gardant son esprit originel. Sur trois niveaux elle développe une surface de plus de 250 m². 4 chambres, des combles aménageables et un séjour cuisine sont autant d'atouts qui mériteront de voir ce bien sans plus tarder. Honoraires charge vendeur.

Réf. : 3511 — Classe énergie VIERGE

LE SOLER 146 500€

Maison de 115 m² avec allée de garage jardin hall d'entrée séjour-cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, garage et une arrière cour. A l'étage séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bain et toilettes. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3506 Classe énergie EN COURS

TROUILLAS 160 400€

Maison de village d'environ 103 m² avec séjour, cuisine aménagée, w.c, 3 chambres, salle d'eau avec w.c, garage et sous-sol aménagé avec coin buanderie et un w.c indépendant d'environ 20 m², qui pourra accueillir, à votre guise, un espace bureau ou bien une salle de jeu. Honoraire charge vendeur.Tèl : 0468734475

Réf. : 3483 Classe énergie vierge

SAINT FELIU D AMONT 160 400€

Villa plain-pied d'environ 70 m² habitables avec entrée, séjour cuisine, 2 chambres avec placards de rangements, salle d'eau avec w-c et un garage. vous pourrez profiter à l'extérieurs d'un jardin. Villa sous garantie décennale. Honoraires à la charge du vendeur.Tèl : 0468734475

Réf. : 3477 Classe énergie D

VINGRAU 160 400€

Terrain 4 faces de 2553m², viabilisé , avec COS permettant 500m² de construction. Possibilité de diviser le terrain en deux parcelles. Vue imprenable et à couper le souffle sur toute la vallée et notamment TAUTAVEL. Honoraires charge vendeur. Tèl : 0468641067

Réf. : 3494 Classe énergie NA

RIVESALTES 189 500€

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. Tèl : 0468641067

Réf. : 3424b Classe énergie D

BOMPAS 212 500€

Villa 3 faces d'environ 100 m², offre une cuisine, une buanderie , un séjour , 3 chambres , une salle de bain, des toilettes, une terrasse avec barbecue ainsi qu'un jardin clos d'environ 200 m² exposé plein sud. Honoraires à la charge du vendeur. Tèl : 0468641067

Réf. : 3479 Classe énergie C

EXCLUSIVITÉS

LE SOLER — 212 500€

Belle villa traditionnelle 3 faces qui dispose au rez de chaussée d'un hall d'entrée, d'un espace de vie de plus de 30 m² avec accès sur terrasse et jardin joliment arboré, d'une cuisine aménagée, d'un wc, d'une chaufferie et d'un garage. A l'étage : 4 chambres, une salle de bains, une salle d'eau et des toilettes séparés. Honoraires charge vendeur - Tèl : 0468734475

Réf. : 3492 — Classe énergie C

SAINT FELIU D AVALL — 259 000€

Villa avec séjour-cuisine, 2 chambres, salle d'eau, w.c indépendant,salon, arrière cuisine et salle à manger. Le jardin de 2000 m² dispose quant à lui de 2 garages et d'un appenti, Des travaux seront à prévoir pour vous y installer confortablement. Honoraires à la charge du vendeur. Tèl : 0468734475

Réf. : 3489 — Classe énergie E

CASES DE PENE — 295 300€

Villa plain pied de 150m² avec jardin et grand garage. Grand séjour de 60m² avec cuisine ouverte de 13m². Coin nuit, 3 chambres. Salle de bain et WC séparés. Jardin de plus de 700m². Honoraires à la charge vendeur. Tèl : 0468641067

Réf. : 3490 — Classe énergie B

VINGRAU — 317 000€

villa plain-pied 4 faces avec terrain d'environ 3200 m². Composé d'un séjour avec cuisine équipée semi ouverte, de 3 chambres, d'une salle d'eau moderne, d'une chambre parentale avec salle d'eau, d'un bureau, et garage. Le jardin possède son coin pool house, avec douche, terrasse. Honoraires à la charge du vendeur. Tèl : 0468641067

Réf. : 3411 — Classe énergie C

LE SOLER — 419 800€

Grande demeure de près de 180 m² bâtie sur un terrain d'environ 6000 m² avec piscine. En entrant, vous découvrirez une pièce de vie de près de 50 m² avec cuisine aménagée et équipée, WC , 4 chambres, salle de bains et salle d'eau. À l'étage une mezzanine avec dressing et salle d'eau.Honoraires à la charge du vendeur - Tèl : 0468734475

Réf. : 3415 — Classe énergie D

PEZILLA LA RIVIÈRE — 420 800€

Villa 4 faces avec entrée, cuisine, séjour avec verrière et patio, 3 salles d'eau, 4 w.c, 4 chambres plus une chambre parentale et une mezzanine de 30 m². Construite sur un terrain de plus de 1500 m² sans vis à vis, terrasse, piscine ect. Honoraires à la charge du vendeur. Tèl : 0468734475

Réf. : 3504 — Classe énergie C

Le PTZ en 2018

Le **PTZ**, également appelé **prêt à taux zéro**, est destiné aux emprunteurs souhaitant financer l'acquisition de leur première résidence principale. Ce prêt est soumis à conditions de ressources et s'applique lors de l'acquisition d'un logement **neuf** ; ou d'un logement **ancien** avec travaux (d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'opération) ; ou d'un **logement social** existant par ses occupants.

Détails sur le PTZ +, ou prêt à taux zéro renforcé

À l'image de son prédécesseur, le **PTZ** a été mis en place afin d'aider les ménages dans l'acquisition ou la construction de leur résidence principale. Subventionné par l'État, le **PTZ+ peut être octroyé sur l'ensemble du territoire français** (France métropolitaine et DOM). Il fait partie de la série de mesures mises en place par les gouvernements successifs dans le but de soutenir l'accession à la propriété.

Le prêt à taux zéro en 2018 : les zones B2 et C continuent à bénéficier du dispositif dans le neuf et sont les seules à proposer le dipositif dans l'ancien

Le PTZ, après avoir été déjà renforcé à partir du 1er octobre 2014 et avoir connu la mise en place d'un nouveau zonage (classification des communes en zones A, B1, B2 ou C), subit une nouvelle évolution en 2016, en étendant le dispositif **dans l'ancien à toutes les communes du territoire.**

Auparavant, en 2015, seules **5 920 communes** rurales (de moins de 10 000 habitants) voyaient **leurs opérations immobilières dans l'ancien accéder au PTZ** (au même niveau, selon les mêmes barèmes qu'une opération dans le neuf), à la condition que celles-ci s'accompagnent de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'acquisition. Cette condition de travaux à réaliser perdure en 2016.

En 2018, **l'ancien avec travaux est conservé dans les zones rurales et villes moyennes** (en zones B2 et C) mais supprimé en zones dites «tendues», soit en zones A et B1.
A contrario, **le dispositif dans le neuf est maintenu sur tout le territoire** mais les quotités diffèrent selon les zones :

- Zones A et B1 : 40 % du montant de l'opération peut être financé par un PTZ

- Zones B2 et C : seulement 20 % du montant de l'opération peut être financé par un PTZ

Concernant le dispositif dans l'ancien, les travaux d'amélioration auxquels les emprunteurs s'engageront en fournissant une attestation sur l'honneur sont les suivants :

- la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes ;
- la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ;
- les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux financés grâce à un éco-PTZ.

Les travaux devront être réalisés dans un délai maximum de 3 ans.

Un PTZ peut donc financer :

- une opération dans le neuf,
- une opération dans l'ancien avec conditions de travaux (dont la la Vente en l'Etat Futur de Rénovation - soit «VEFR» - , c'est-à-dire l'achat d'un bien auprès d'un promoteur rénovant un immeuble, éligible au PTZ depuis le 1er janvier 2018)
- ainsi que l'achat d'un logement HLM par ses occupants.

Ce prêt à taux zéro renforcé présente 4 autres conditions restrictives :

- Le prêt à taux zéro est réservé aux primo-accédants. Autrement dit, aux personnes qui n'étaient pas propriétaires de leur résidence principale durant les deux années précédant la demande de prêt,
- Depuis le 1er janvier 2012, des conditions de ressources sont imposées (elles doivent être inférieures à un certain plafond - augmenté d'ailleurs pour 2016/2017),
- Il ne peut être souscrit seul et il est cumulable avec tous les types de prêts (par exemple un prêt épargne logement, un prêt conventionné, un prêt d'accession sociale, un prêt Action logement – auparavant 1 % Logement – ou un prêt bancaire classique),
- Un ménage ne peut obtenir qu'un seul PTZ+ par opération.

Le montant du prêt à taux zéro

Nourrisson déguisé en super bébé PTZ 0%
L'octroi et le montant du PTZ+ varient en fonction de 5 critères :

- **Le coût total de l'opération** toutes taxes comprises,
- Le **nombre d'occupants** du logement au titre de résidence principale,
- Le **montant total des ressources** desdites personnes,
- La **situation géographique du logement** selon le zonage ABC (A, B1, B2 et C),
- L'**état** (neuf ou ancien) du logement.

Sauf exception, les acquéreurs ont l'obligation d'utiliser le logement financé par le PTZ+ comme résidence principale pendant au minimum 6 ans (alors que cette obligation courait auparavant sur toute la durée du prêt)

Dans le cadre du PTZ+, la définition de « résidence principale » est attribuée à un logement dans lequel ses habitants résident au moins huit mois sur douze, sauf :

- En cas de force majeure,
- Pour des raisons de santé,
- Pour des raisons de contrainte professionnelle,
- En cas de mise en location du logement, procédure soumise à des conditions bien précises : plafond de ressource des locataires, loyer inférieur au plafond du logement locatif social...

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

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

DERNIERS BIENS VENDUS

BARCARES — 39 000€

Appartement en rdc, d'environ 23 m² habitable, 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, une terrasse exposée Est et d'une place de parking privative. Honoraires charge vendeur. Nombre de lots en copropriété : 135 Charges courantes annuelles copropriété : 672.72 €

Réf. : 3361 — **Classe énergie E**

ST FELIU D'AVALL — 47 000€

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. : 3459 — **Classe énergie non assujettie**

CASES DE PENE — 52 000€

Maison de village T3 d'environ 56 m2 habitables avec garage, séjour-cuisine, 2 chambres, toilettes, salle de bain. La maison est équipée du double vitrage.

Réf. : 3423 — **Classe énergie VIERGE**

CASES DE PENE — 61 500€

Maison de village en 3 faces sur deux niveaux composée d'un séjour cuisine d'environ 22 m², d'un bureau, de deux chambres, de WC ainsi que d'une salle d'eau. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3380 — **Classe énergie E**

VILLENEUVE LA RIVIERE — 80 000€

Maison de village d'environ 120 m² composée d'un hall d'entrée, d'une salle de bain w.c d'un cellier et d'un w.c indépendant. A l'étage un séjour cuisine suivit d'une salle à manger et d'une chambre. Au dernier étage se trouve 3 chambres ainsi qu'un bureau. Honoraires charge vendeur.

Réf. : 3438 — **Classe énergie Néant**

OPOUL PERILLOS — 95 000€

Maison de ville d'environ 101 m² avec garage composé d'un séjour avec cuisine , une salle d'eau, des toilettes séparé et trois chambres. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3437 — **Classe énergie D**

ST ESTEVE — 108 000€

T3 d'environ 73 m² au premier étage d'une maison divisée en deux lots. spacieux séjour cuisine de près de 40 m², loggia, 2 chambres, salle d'eau et w.c indépendant. A l'extérieur, jardin privé de près de 100 m². syndic bénévole. Honoraires à la charge du vendeur. Elisabeth CHALOIN au 06.48.00.19.84. Agent commercial, n° RSAC 825 082 191. Nombre de lots en copropriété : 2

Réf. : 3471 — **Classe énergie D**

ESPIRA DE L'AGLY — 132 600€

Maison de village environ 133m². au RDC, grand garage. Au 1er, salon-séjour, cuisine fermée, 1 chambre, SDE et 1 terrasse. Au 2eme, 3 chambres et SDB. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3488 — **Classe énergie C**

LE SOLER — 147 000€

Villa plain-pied et terrain arboré d'environ 500 m² avec séjour, véranda, cuisine aménagée, chambre, salle d'eau, w.c, cellier, cuisine d'été, garage. jardin avec forage. Des travaux seront à prévoir pour vous y installer confortablement. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3485 — **Classe énergie E**

LE SOLER — 181 200€

Villa plain pied , bâtie sur 400 m² de terrain en 3 faces, composée d'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. : 3457 — **Classe énergie D**

LE SOLER — 319 000€

Villa contemporaine d'environ 152 m² habitable offrant un séjour ouvert sur une cuisine aménagée et équipée , buanderie, suite parentale, 4 chambres, salle d'eau, toilettes, une terrasse sans vis à vis, garage . Bâtie sur un terrain d'environ 700m². Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3396 — **Classe énergie B**

LE SOLER — 311 400€

villa plain-pied sur parcelle clôturée de près de 5000 m². Beaux volumes, très bon agencement et parfaitement exposée plein Sud. Spacieux séjour cuisine avec cheminée, 3 belles chambres, une salle de bain avec une douche et une baignoire, un w.c, ainsi qu'un cellier et plusieurs terrasses. Honoraires à la charge du vendeur

Réf. : 3466 — **Classe énergie C**

Vrai - Faux
Arbres à tailler...

Le printemps arrive et la nature a envahi nos jardins. La question de la taille des arbres et autres plantations se pose. Y a-t-il des règles à suivre ou chaque propriétaire peut-il agir en toute liberté ?

Je peux me charger seul de l'entretien d'une haie mitoyenne

Si la haie est mitoyenne, c'est à dire à cheval sur votre terrain et celui de votre voisin, vous devrez la tailler chacun de votre côté. En revanche, si elle est sur votre terrain, mais en limite séparative, la taille vous incombera.

Quand je loue une maison avec jardin, c'est à mon propriétaire d'élaguer les arbres

Quand on est locataire, on doit élaguer les arbres figurant dans le jardin. Il s'agit d'une réparation locative, au même titre que l'entretien de la pelouse, par exemple, ou du jardin en général. Votre jardin ne doit pas se transformer en forêt vierge.

Pour toute plantation dépassant 2 mètre, une distance minimum avec la propriété voisine doit être respectée.

La distance à laquelle les arbres et arbustes doivent être plantés est de 2 mètres. Cette distance se mesure à parti r du milieu du tronc (sauf réglementations locales particulières)

En lotissement, on peut déroger à la règle des 2 mètres pour planter des arbres

Cette régle est édictée par le code civie, mais vous pouvez parfaitement y déroger par un règlement privé, comme le règlement d'un lotissement, par exemple ou plus largement par un arrêté municipal

Lorsque les branches de mon arbre dépassent chez le voisin, ce dernier peut m'obliger à les couper

La loi n'autorise pas un particulier à élaguer les arbres de son voisin. En revanche, si en tant que propriétaire vous ne remplissez pas votre obligation en élaguant vos arbres, votre voisin peut vous demander de vous mettre en règle.

EDF ne peut pas vous contraindre à abattre un arbre

EDF peux exiger, pour garantir la sécurité des biens et des personnes et prévenir tout accident du système électrique, de couper les arbres ou branches d'arbres qui pourraient par leur mouvement ou leur chute occassionner des coupures d'électricité ou endommager les ouvrages.

CANET EN ROUSSILLON 425€

A louer studio cabine de 27m² offrant une entrée avec placard, un séjour avec sa kitchenette, une cabine avec placard, un wc et sa salle de bains, un balcon. Emplacement de parking fermé. Libre.. Loyer mensuel HC : 380€ + Provision mensuelle sur charges : 45 € + DG : 380 € + HCL : 243.32 € + EDL : 91.20 €.

Réf. : G372 **Classe énergie vierge**

OPOUL PERILLOS 465€

Cet appartement F3 de 53 m² habitable, vous ravira par son calme. Il comprend: séjour-cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, wc, cellier . Classe énergie C. Loyer mensuel HC : 450€ + Provision sur charges mensuelle : 15€ + DG : 450€ + HCL : 288.14€ + EDL : 108€. Sylvie BEAUMONT au 06.65.66.68.14.

Réf. : G145 **Classe énergie C**

OPOUL PERILLOS 465€

Cet appartement F3 de 49 m² habitable, vous ravira par son calme. Il comprend: séjour-cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, wc, cellier . Classe énergie C. Loyer mensuel : 450 € + Charges mensuel : 15€ + DG : 450 € + HCL : 288.14€ + EDL : 108 €.

Réf. : G145 bis **Classe énergie D**

CLAIRA 577€

Appartement F2 d'environ 42m² en RDC offrant séjour/cuisine aménagée, une chambre avec un placard, une salle d'eau, des toilettes, un balcon et 2 places de parking. Libre le 22 mars 2018. Loyer HC 487€ + Provision mensuelle sur charges : 90 € + DG : 487 € + HCL : 311.84 € + EDL : 116.88 €.

Réf. : G232 **Classe énergie D**

ESPIRA DE L AGLY 550€

A louer cet appartement F3 d'environ 56 m² entièrement refait à neuf offrant séjour/cuisine aménagée, 2 chambres dont une donnant accès sur un patio, salle d'eau, wc. Libre. Loyer mensuel HC : 500 € + Provision mensuelle sur charges : 50 € + DG : 500 € + HCL : 320.16 € + EDL : 120 €.

Réf. : G374 **Classe énergie VIERGE**

PIA 550€

A louer T2 bis de 43 m² avec un séjour-cuisine aménagée et équipée, une chambre, un bureau-dressing et une salle de bains. Une place de parking dans le garage commun. Classe énergie vierge. Libre en juin. Loyer mensuel HC : 520 € + Provision mensuelle sur charges : 30 € + DG : 520 € + HCL : 332.97 € + EDL : 124.80 €.

Réf. : G363 **Classe énergie vierge**

PERPIGNAN 570€

A louer appartement F2 d'environ 65 m² offrant entrée, séjour/cuisine , 1 chambre, salle d'eau/wc, terrasse. Libre,. Loyer mensuel HC : 520 € + Provision mensuelle sur charges : 50 € + DG : 520 € + HCL : 332.97 € + EDL : 124.80 €.

Réf. : G378 **Classe énergie vierge**

RIVESALTES 590€

A louer ce bel appartement F3 au 1er étage d'environ 67 m ² au centre de Rivesaltes comprenant entrée, séjour, cuisine, 2 chambres , salle d'eau, toilettes. Libre. Loyer mensuel HC : 550 € + Provision mensuelle sur charges récupérable : 40 € + DG : 550€ + HCL : 352.18€ + état des lieux : 132€ .

Réf. : G172 **Classe énergie E**

SALSES LE CHATEAU 617€

Bel appartement de 66m² comprenant un séjour-cuisine, 3 chambres, une salle d'eau, 2 wc, une terrasse avec barbecue et un garage. Libre 1er mai 2018. Loyer mensuel HC : 567 € + Provision mensuelle sur charges récupérable : 50 € + DG : 567€ + HCL : 363.06€ + état des lieux : 136.08€ .

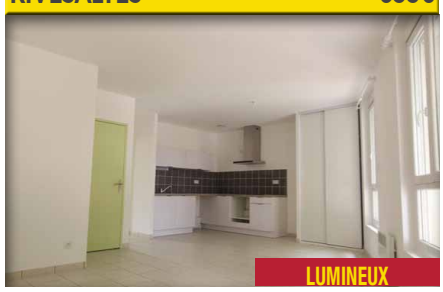
Réf. : G269 **Classe énergie F**

PEZILLA LA RIVIERE 637€

Cet appartement neuf en RDC avec terrasse de 3 pièces en loi Pinel sur la commune de PEZILLA LA RIVIERE. Il comprend: un hall, séjour/cuisine, 2 chambres, wc, salle d'eau, terrasse, emplacement de parking. Libre en juillet, loyer 637 € CC. Contactez Sylvie BEAUMONT au 06.65.66.68.14

Réf. : G376 **Classe énergie bbc**

RIVESALTES 655€



Appartement F3 d'environ 75 m² offrant séjour - cuisine, 2 chambres, dressing, salle d'eau, wc. Libre. Loyer mensuel HC : 620 € + Charges mensuelle : 35 € + DG : 620 € + HCL : 397 € + EDL : 148.80 €.

Réf. : G341 **Classe énergie VIERGE**

RIVESALTES 735€

Appartement F4 d'environ 90m² habitable offrant une entrée, un séjour, une cuisine, 3 chambres, 2 WC, une salle de bains, un jardin, une cave et une place de parking. Classe énergie en cours. Libre. Loyer mensuel HC : 675€ + Provision mensuelle sur charges : 60€ + DG : 675€ + HCL : 432.22€ + EDL : 162€.

Réf. : G185 **Classe énergie Vierge**

PARTENAIRES AGLY

AU BONTON D'OR RIVESALTES

AU P'TIT MAG PEYRESTORTES

AUX PAINS DE LA PLACE

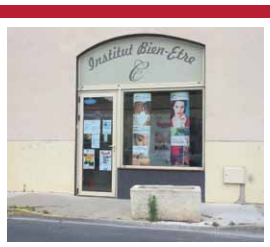
BAR TABAC RIVESALTES

BOULANGERIE CASES DE PENE

CATALAVAP - RIVESALTES

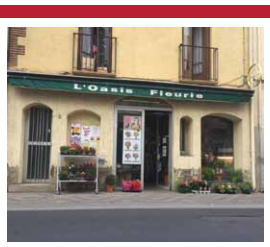
COIFFEUR RIVESALTES

CREMERIE RIVESALTES



INSTITUT BIEN ETRE RIVESALTES

L'ETOILE DE MERS - RIVESALTES



L'OASIS FLEURIE RIVESALTES

LA FRIANDERIE RIVESALTES

LA TURTLE RIVESALTES

LILI ART RIVESALTES

PRESSING LE MARECHAL RIVESALTES

PARTENAIRES SALANQUE

ALU CATALAN CLAIRA

AU JARDIN D'ELISE PIA

VILLA VERDE PIA

BOULANGERIE CLAIRA

BOULANGERIE LA CATALANE CLAIRA

BUFFET A VOLONTE CLAIRA

FOURNIL L'EPI D'OR BOMPAS

KALITERA CLAIRA

L'EPI DU MOULIN PIA

LE FOURNIL DE PIA

LEROY MERLIN CLAIRA

PISCINES IBIZA PIA

SPAR CLAIRA

SUPER U BOMPAS

VIGNOBLES PIA

PARTENAIRES GRAND SAINT CHARLES

AU PAIN GOURMAND CANOHES

BELLE ET ZEN CANOHES

BOUCHERIE DE LA PLACE SAINT ESTEVE

BRASSERIE LE MAS CANOHES

COIFFURE CREATION V TOULOUGES

DOMAINE DE VEZIAN TOULOUGES

JFM COIFFURE SAINT-ESTEVE

L'HAIR DU TEMPS TOULOUGES

LA HUCHE A PAIN TOULOUGES

LA PIZZA TOULOUGES

LE BACCHUS GOURMAND SAINT-ESTEVE

LE JARDIN DE SARAH TOULOUGES

LES VINS DE PYRENE CANOHES

SALON PHILIPPE SAINT-ESTEVE

SECRETS DE PAINS SAINT-ESTEVE

PARTENAIRES TET

ASSURANCE SWISS LIFE LE SOLER

AUX FLEURS SOLERIENNES LE SOLER

Boulangerie La Paline Baho

Chez Arnaud Boucherie Traiteur LE SOLER

DROGUERIE LE SOLER

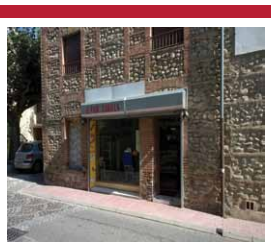
EPICERIE CHEZ AGNES MAREK LE SOLER

GARAGE NEVES LE SOLER

INSTITUT SUBLIM'BEAUTE ST FELIU D'AVALL

L'INSTANT COIFFURE LE SOLER

LA BRASSERIE DU VILLAGE LE SOLER


LE PAIN D'ORIFLA ST FELIU D'AVALL

MAISON CAIGNART (BOULANGERIE) LE SOLER

MERCERIE LE SOLER

PIZZA TOP LE SOLER

PRESSING LE SOLER

PASSEZ À L'AGENCE TESTER LA

VISITE VIRTUELLE 3D

VISITEZ CHEZ NOUS, OU
DE CHEZ VOUS, UN BIEN
COMME SI VOUS Y ÉTIEZ !

04 11 81 60 90

CEPAGE IMMOBILIER

RIVESALTES
LE SOLER
contact@cepage.immo

CEPAGE
Immobilier