

ACHAT IMMOBILIER : LE RÉUSSIR GRÂCE À VOTRE NOTAIRE

Concrétiser son rêve d'accession à la propriété est une étape essentielle dans une vie. Pour que ce projet se réalise dans les meilleures conditions, une réflexion préalable est nécessaire. On vous explique comment le notaire pourra vous y aider en vous alertant sur les points essentiels à examiner.

Quels sont les critères à privilégier dans le choix d'un bien immobilier ?

L'un des critères les plus importants de votre recherche sera l'emplacement de votre bien immobilier. Fondamentalement, votre achat répond à un objectif : l'usage que vous en aurez en tant que propriétaire. S'agit-il d'acquérir votre résidence principale pour émettre avec votre famille ou plutôt de proposer un bien à la location pour vous créer un patrimoine ? Dans un cas, vous chercherez peut-être à privilégier la proximité avec votre lieu de travail ou les moyens de transport à proximité (gare, ligne de bus...), tandis que dans l'autre, un appartement destiné à un étudiant devra se situer à proximité d'une école ou dans un quartier plus animé. Par ailleurs, vous devrez définir votre besoin : quelle serait la superficie idéale ? Combien de pièces sont nécessaires ? Avez-vous besoin d'une place de parking ? Un jardin répondra-t-il à vos attentes ? Cette définition est primordiale, car les professionnels de l'immobilier vous accompagneront d'autant mieux s'ils connaissent vos attentes. Lorsqu'un bien aura retenu votre attention, vous devrez ensuite analyser la qualité du logement : est-il en bon état ou devez-vous prévoir des travaux d'entretien, voire de mise aux normes ? La performance énergétique doit également être regardée avec attention. Enfin, si le prix de vente est déterminant, il faut aussi tenir compte de tous les frais qui découlent de l'acquisition. Vous devrez inclure dans votre financement les frais d'acte notarié, les honoraires de courtage, les frais de prêt... mais aussi toutes les charges qui

impacteront votre budget de façon régulière (charges de copropriété, assurance, taxe foncière...).

Comment savoir si le bien se trouve au prix du marché ?

Si l'estimation d'un logement ou d'un commerce n'est pas une science exacte, vous disposez de plusieurs solutions pour vérifier la valeur de votre bien. À partir du moment où vous commencerez votre recherche, vous aurez rapidement une idée du prix au mètre carré pratiqué suivant le type de bien et la localisation. Naturellement, il faudra nuancer suivant la typologie (maison, appartement...), l'état général du bien et son environnement. N'hésitez pas à consulter les supports à votre disposition, que ce soit les journaux, les prospectus, les devantures d'agence, etc... pour vous faire une idée des prix pratiqués dans votre secteur. L'administration fiscale tient à votre disposition une base de données (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>), qui recense une grande partie des transactions réalisées. Sa consultation vous aiguillera dans votre choix.

Quels aspects participent à la qualité d'un bien ?

Qu'il s'agisse d'un local commercial ou d'un logement, la qualité du bien va s'exprimer au travers de son état général et de son environnement immédiat. Un bien en parfait état, dans lequel vous n'aurez plus qu'à « poser vos valises », sera probablement plus recherché qu'un autre dans lequel l'enveloppe de travaux sera plus conséquente (d'autant plus si vous devez toucher au gros-œuvre, comme la charpente ou les menuiseries). La proximité de services et commerces constitue aussi un véritable atout. Il ne faut pas pour autant écarter de votre recherche des biens dont la qualité paraît moins évidente. Des travaux de peinture, d'installation d'une cuisine... sont parfois suffisants pour valoriser votre nouvelle acquisition et ce à moindre coût.

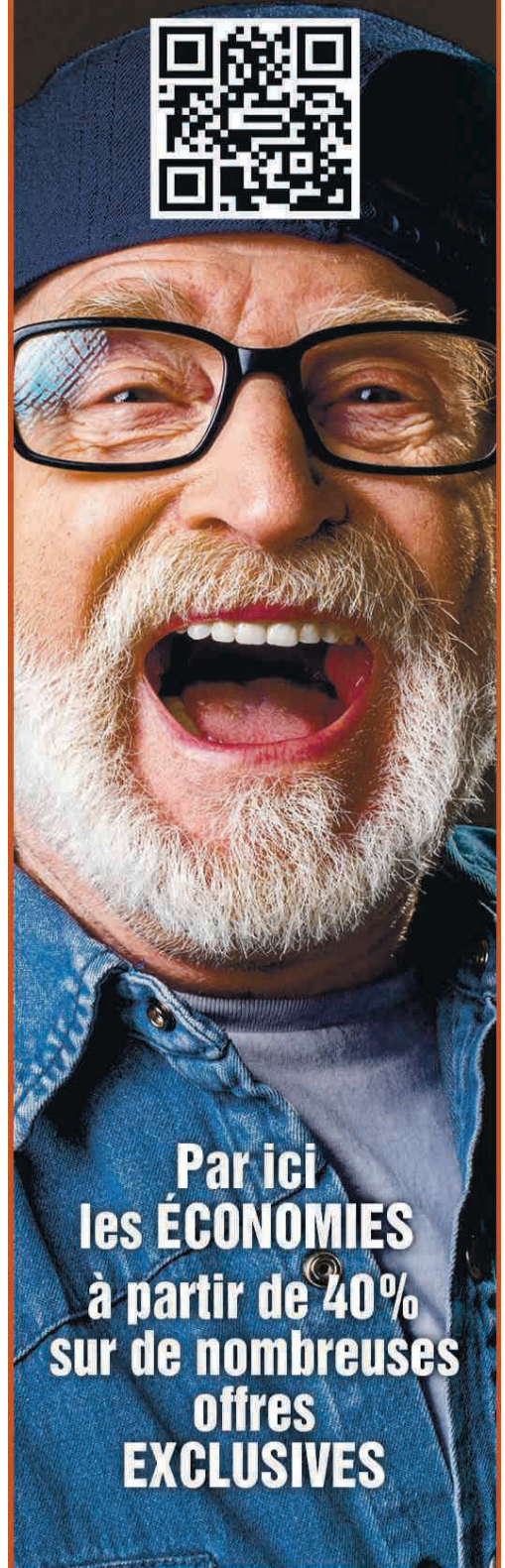
Le notaire est votre interlocuteur privilégié car il connaît le marché immobilier local. N'hésitez pas à le consulter !

Quelles précautions s'imposent au plan juridique, urbanistique ou technique avant de s'engager ?

Il est indispensable de prendre connaissance de l'ensemble des documents qui vous seront remis et ne pas hésiter à solliciter vos interlocuteurs pour obtenir le plus de renseignements possible. Si vous achetez un appartement, vous aurez tout intérêt à lire avec attention les procès-verbaux des assemblées générales de copropriété. Vous saurez ainsi si des travaux seront votés prochainement (vous devrez alors les intégrer dans votre budget). Autre exemple, si vous achetez un bien loué, il est conseillé de vérifier qu'il se trouve à jour de ses loyers, de récupérer l'état des lieux d'entrée et que le local ne s'est pas dégradé depuis. Les travaux réalisés par le vendeur doivent faire l'objet d'une attention particulière (ont-ils été autorisés, sont-ils achevés, sont-ils toujours garantis...). La loi prévoit des sanctions particulières si des travaux ont été réalisés sans autorisation, et d'autant plus suivant les contraintes d'urbanisme propres à votre bien. En outre, il convient d'être informé des servitudes existantes. Si vous devez passer par la propriété de votre voisin pour accéder à votre logement, il vaut mieux vérifier qu'une servitude existe !



Boostez votre pouvoir d'achat et faites-vous PLAISIR sur rabaischocs.fr



Par ici les ÉCONOMIES à partir de 40% sur de nombreuses offres EXCLUSIVES

Midi Libre
L'INDEPENDANT
LA DÉPÊCHE
Centre Presse
evelyne.

IMMOBILIER VENTES
Appartements
Studio - T1

PERPIGNAN
UNIVERS VIAGER
Augmenter vos revenus pour mieux profiter de votre retraite. Étude offerte et sans engagement. Votre expert viager dans le 66 et le 11, Jean-François SOULA.
UNIVERS VIAGER 0632686945

Maisons
Maison - Villas

PERPIGNAN
UNIVERS VIAGER
Augmenter vos revenus pour mieux profiter de votre retraite. Étude offerte et sans engagement. Votre expert viager dans le 66 et le 11, Jean-François SOULA.
UNIVERS VIAGER 0632686945

Vente Résidence secondaire

PERPIGNAN
UNIVERS VIAGER
Augmenter vos revenus pour mieux profiter de votre retraite. Étude offerte et sans engagement. Votre expert viager dans le 66 et le 11, Jean-François SOULA.
UNIVERS VIAGER 0632686945

LE VIBAL 155000 €

Au cœur de la nature, PRL de la Peinardière : terrain + cottage, sur les berges du lac de Pont de Salars. Cie en main, confort 4 saisons, idéal pour se ressourcer.
SAS G.E.B LA PEINARDIERE

Divers immobilier
Viagers

PERPIGNAN
UNIVERS VIAGER
Augmenter vos revenus pour mieux profiter de votre retraite. Étude offerte et sans engagement. Votre expert viager dans le 66 et le 11, Jean-François SOULA.
UNIVERS VIAGER 0632686945

PERPIGNAN
UNIVERS VIAGER
Augmenter vos revenus pour mieux profiter de votre retraite. Étude offerte et sans engagement. Votre expert viager dans le 66 et le 11, Jean-François SOULA.
UNIVERS VIAGER 0632686945

Immobilier d'entreprise
Murs - Locaux comm.

AUDE 121000 €
ACTIPRO
Commune de LEUCATE, joli restaurant saisonnier, bien situé à prox des plages. Envi 100 m2 + terrasse. Logements de fonction.
CABINET ACTIPRO 04.68.66.71.18

PYRENEES ORIENTALES 750 €

ACTIPRO
À louer, dans le centre de POLLESTRES, un local commercial d'environ 30 m2, composé d'une pièce et un WC. Fidéau métallique. Activité non alimentaire.
CABINET ACTIPRO 04.68.66.71.18

PYRENEES ORIENTALES 74000 €

ACTIPRO
Local commercial dans CERET d'environ 48 m2, ancien restaurant, composé d'une pièce d'environ 30 m2 + un coin cuisine d'environ 15 m2 et un wc d'environ 2.7 m2.
CABINET ACTIPRO 04.68.66.71.18

IMMOBILIER LOCATION

Locations diverses

Immobilier d'entreprise

PYRENEES ORIENTALES 134000 €

ACTIPRO
Entrepôt neuf sur la commune de Pollestres, deux grands rideaux métalliques, une cour extérieure d'environ 51 m2. Idéal artisan. Possibilité de créer un bureau.
CABINET ACTIPRO 04.68.66.71.18

IMMOBILIER ACHAT DEMANDE

Commerces

Commerces

PYRENEES ORIENTALES 97800 €

ACTIPRO
À vendre, murs + fonds de commerce, à ST CYPRIEN, proche du port, d'environ 60 m2 en R + 1, chambre froide. Actuellement ouverte uniquement en saison.
CABINET ACTIPRO 04.68.66.71.18

Vous êtes dans l'espace privilégié des professionnels de l'immobilier
Ils ont sélectionné leurs meilleures offres pour vous...

BONNES AFFAIRES

Animaux
Chiens

Part vend 2 chiots Chihuahua 4 mois, très attachants, joyeux et joueurs. Cherchent famille aimante. Vaccinés et passeport européen. Puce mère 250268780573720. Sable 350€, Black 400€, Chocolat 700€ Tél : 06.70.94.74.66

Maison
Meuble Déco. et brocante

ACHÈTE timbres de collection

France, colonies, tous pays.
Expertises et déplacements gratuits.
06 49 33 26 31

Achète VIOLONS 1000 € minimum, VIOLONCELLES 3000 € minimum, même en mauvais état.
 Paiement comptant immédiat.
 Me déplace gratuitement. Contacter M. Dany 7/7
06 08 37 59 48

Vous vendez un chien, n'oubliez pas de préciser son numéro de tatouage ou, le cas échéant, celui de la mère.

Contacts Rencontres

Détente

Belle Brésillienne Trans, très sexy, 1re fois sur CASTELNAUDARY propose des massages. 06.24.27.83.75 (S 9788798070011)

Matrimonial Rencontre

71 ans Cheveux bouclés yeux bleu-vert
04 68 32 08 10

71ans CHEVEUX BOUCLÉS blonds, yeux bleu-vert, pas très grande. Un petit côté tactile et spontané. Div. ret. Agricultrice. Vous/çatin, fiable. FRANCE-DUO 04 68 32 08 10

Homme 66 ans Allure élégante sportif
04 68 32 08 10

66 ans ALLURE élégante et décontractée. Divorcé, retraité directeur. Bienveillant, sincère, VTT, marche, mer, nature, voyage. Vous/catin, Soignée. FRANCE-DUO 04 68 32 08 10

France Duo
04 68 32 08 10

67 ans PASSIONNÉE et passionnant ! Bonde, yeux bleus, formes féminines, charmante+. Jardinage, camping-car, activité manuelle. Vous: tendre. FRANCE-DUO 04 68 32 08 10

Antiquaire achète
Manteaux de fourrure, tableaux et meubles anciens, achat d'or, arts asiatiques, sculptures et pendules anciennes, montres et armes anciennes...
06 80 66 30 57 - 04 67 27 81 82
ysecula@orange.fr - site : www.antiquites-yves-secula.fr
Mr Yves SECULA

France duo
04 68 32 08 10
70 ans DIRECTEUR de production, ret. Bel art de vivre. Nature, golf, voyage. Joie de vivre, dynamisme. Stature 1.85m., soignée. Vous/élégance. FRANCEDUO 04 68 32 08 10

Rencontres

ni club ni agence ! POINT RENCONTRE MAGAZINE
+ de 3400 annonces h et f de particulier à particulier avec leur téléphone pour des rencontres sérieuses sur votre région documentation gratuite sous pli discret, appel gratuit
0 800 02 88 02
www.prmag.fr
Siren : 41898089

PAULETTE est un cœur à prendre ! Homme drôle et charmeur bienvenue, phys. indéf. Tél au 0895 10 03 33 (0,80 €/mn) (S487771388)

MÉLANIE
SIREN 424818615 (0,80€/mn)
Femme célibataire et très ouverte d'esprit, aimerait s'amuser avec un homme pour rompre quotidien.
Dispo soir/we sur le : **0895.10.15.81**

Voyance

PROFESSEUR BALLA VOYANT MÉDIUM
=> Vous éprouvez des difficultés dans votre vie en ce moment ?
=> Vous voulez en savoir plus sur votre avenir ?
=> Besoin d'une solution spirituelle rapide ?
SPÉCIALISTE DANS DE NOMBREUX DOMAINES : Réussite sociale, héritage, domaine sentimental, examens, etc. Grâce à ses clairvoyances, IL VOUS AIDERA À RÉSOUDRE VOS PROBLÈMES. CONTACTEZ-MOI POUR TOUTE QUESTION : 06 70 99 93 69

M. MADOU VOYANT - MÉDIUM
Connu pour son efficacité et son travail rapide. Aide à résoudre tous vos problèmes. Facilités de paiement.
07 54 59 39 09

Monsieur CABIR
Grand voyant - Médium
Résout vos problèmes amour, chance, travail... spécialiste dans le domaine sentimental Aide à résoudre tous vos problèmes
06.74.11.57.19

Loisirs
Art, collections, grands crus
PASSIONNÉE DE POUPEES ANCIENNES ANNÉES 1850/1930 ACHÈTE TRÈS CHERS suivant modèles, belle poupées à tête porcelaine ou tête seule **MÊME EN ÉTAT GRENIER.** Ainsi que petite poupée mignonnette en porcelaine ET AUTOMATE ANCIEN. Étudie toutes propositions. Tél. : 06 61 69 19 82

ANNONCES OFFICIELLES ET LÉGALES
L'Indépendant, journal habilité à publier les annonces légales et judiciaires par arrêté préfectoral sur les départements de l'Aude et des Pyrénées Orientales. Conformément à l'Arrêté du ministère de la culture et du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie du 16 décembre 2024 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales et au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012 relatif à l'insertion des annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce dans une base de données numérique centrale ; le tarif est fixé soit au caractère, à 0,187 € HT pour chaque signe ou espace, soit au forfait selon certaines catégories d'annonces.
Contact : evelyne, service Midi Légales, 05.62.11.37.37 - 04.67.07.69.53
Courriel : midi.legales@groupeladepeche.fr

AVIS PUBLICS
ENQUÊTES PUBLIQUES
204002
ENQUÊTE PUBLIQUE
Ville de Narbonne
La population est informée que par arrêté n° 20250077P en date du 12/02/2025, le Maire de la Ville de NARBONNE a ordonné une enquête publique relative au déclassement d'une emprise issue du domaine public communal située à l'angle des rues Faberot, Armand Carrel et Vignes Bâties sur le territoire de la Commune de NARBONNE.
Elle aura lieu : du Lundi 10/03/2025 à 8h30 au Lundi 24/03/2025 à 17h30
L'arrêté précité, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés aux Services Techniques municipaux, 10 quai Dillon à NARBONNE afin que chacun puisse en prendre connaissance les jours ouvrables aux heures d'ouverture (du lundi au jeudi : 8h30 – 12h / 13h30 – 17h30 ; le vendredi : 8h30 – 12h / 13h30 – 17h00). Le dossier d'enquête publique sera également accessible depuis le site internet de la Ville de Narbonne : www.narbonne.fr, sous la rubrique « Participation citoyenne – Enquête publique ».
Joël GRANDPERRIN a été désigné comme Commissaire Enquêteur et se tiendra à la disposition du public, aux Services Techniques municipaux, 10 quai Dillon à NARBONNE :
- Lundi 10/03/2025 de 8h30 à 12h00,
- Lundi 24/03/2025 de 13h30 à 17h30.

Nous vous assurons les meilleurs délais de parution
Nous vous délivrons rapidement une attestation de parution et des exemplaires justificatifs de journaux
LA RAPIDITÉ C'EST NOTRE QUOTIDIEN