



## Granville

Sa promenade de la plage du Plat Gousset, située en centre ville.  
Magnifique vue pour ce bel appartement de la Haute-ville.

Page 4

SCP BEX, QUIN-YHUELLO, VIGNERON  
Tél. 02 33 50 00 34



## Saint-Pellerin

Située à Carentan-les-Marais.

Page 2

OFFICE NOTARIAL FREDERIC FRERE - Tél. 02 33 56 80 04



## Vire Normandie

Située à 35 mn de Saint-Lô et 50 mn de Caen.

Page 3

NOT@IRE DU BOCAGE - Tél. 02 33 46 91 77



## Jullouville

La station balnéaire de la baie du Mt-St-Michel.

Page 4

SCP THOUROUDE, VIMOND-ORY, DANJOU - Tél. 02 33 61 63 76



Retrouvez  
les annonces des notaires  
sur internet [www.nota.fr](http://www.nota.fr)  
et sur vos applications mobiles



**nota.fr** L'immobilier  
des notaires







## Vente et achat en viager

**Pour augmenter ses revenus, compléter sa retraite, le viager permet au propriétaire d'un bien immobilier (maison, appartement ou autre) de le vendre en échange du versement par l'acheteur d'une rente à vie et possiblement d'un capital (on parle de bouquet).**

### Qu'est-ce que le viager immobilier ?

La vente en viager consiste en la vente d'un bien immobilier par un propriétaire (le créancier : celui qui reçoit la rente) à un acquéreur (appelé débirentier, celui qui doit la rente) qui va lui verser le prix sous forme d'une rente. Cette rente est dite "viagère" car elle s'éteindra au jour du décès du créancier.

### Viager occupé ou viager libre ?

Il est possible et même fréquent que le vendeur occupe son logement jusqu'à son décès. On parle alors de viager occupé. A l'inverse du viager occupé, le viager libre permet à l'acquéreur d'habiter immédiatement dans le logement dès la signature de la vente. Quant au vendeur, il n'a plus à se soucier du paiement de la taxe foncière, de la taxe d'habitation (si ce n'est pas sa résidence principale) et des éventuelles charges de copropriété. En cas de vente par un couple, il est possible de prévoir la réversion de la rente au profit du survivant.

### Le paiement du prix : rente et bouquet

D'une certaine façon, le vendeur fait crédit à l'acheteur, soit pour une partie du prix si l'acheteur verse une somme comptant appelée "bouquet", soit pour la totalité du prix s'il n'y a pas de bouquet.

Le notaire prend d'ailleurs une hypothèque appelée "hypothèque légale du vendeur" sur le bien vendu, ce qui permet à ce dernier de récupérer son bien en cas de non-paiement de la rente par l'acheteur. L'acheteur va donc s'acquitter de sa dette

envers le vendeur au moyen d'échéances (mensuelles, trimestrielles ou autres) dont le nombre n'est pas connu d'avance (puisqu'il dépend de la durée de vie du créancier). En effet, l'acheteur verse la rente au vendeur jusqu'au décès de celui-ci.

### L'aléa, élément essentiel

La vente en viager est un jeu de hasard qui

ment et donc ne pas beaucoup profiter de sa rente, et pour l'acheteur qui peut être amené à payer la rente plus longtemps qu'il ne l'imaginait si le vendeur dispose d'une longévité exceptionnelle. Ce risque, juridiquement appelé "aléa" est essentiel et obligatoire à la validité de ce type de contrat. Le juge annule la vente en viager dans la

### Vente en viager et succession

Les héritiers éventuels du vendeur n'hériteront pas de ce bien puisqu'il ne fait plus partie de son patrimoine. La décision de vendre en viager, la plupart du temps motivée par la nécessité de se mettre à l'abri du besoin, est parfois mal comprise de l'entourage familial.

### Viager : bonne ou mauvaise idée ?

Qu'est-ce qu'une vente en viager ? Comment se calcule la rente dans une vente en viager ? Viager libre ou occupé ? Quels sont les droits et devoirs de chacun dans une vente en viager ? N'hésitez pas à rencontrer votre notaire avant toute prise de décision.

### Achat en viager : calcul de l'échéance

Si le nombre d'échéances n'est pas connu d'avance, en revanche le montant des échéances de la première année est fixé dès le départ dans l'acte notarié. Il est calculé en tenant compte à la fois :

- de la valeur du bien vendu,
  - du fait que le bien est libre ou occupé,
  - du montant du versement comptant éventuel (le bouquet),
  - de l'âge du ou des vendeurs.
- Ensuite, la rente est révisée chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction le plus souvent. Un autre indice peut être retenu sous certaines conditions.

### Viager et impôt sur le revenu

Une partie des rentes viagères à titre onéreux est soumise à l'impôt sur le revenu. Cette partie est variable selon l'âge du cré-

dientier au moment du 1<sup>er</sup> versement de la rente.

La part qui est imposable est la suivante : Plus le vendeur est âgé, moins sa rente sera imposable.

- si le vendeur a moins de 50 ans au jour du premier versement de la rente, 70 % de la rente sera imposable ;
- si le vendeur a entre 50 et 59 ans, 50 % de la rente sera imposable ;
- Si le vendeur a entre 60 et 69 ans, 40 % de la rente sera imposable.
- si le vendeur a plus de 69 ans, 30 % de la rente sera imposable.

### Plus-value immobilière et vente en viager

Le régime de l'impôt sur la plus-value est le même que pour une vente ordinaire, notamment si vous vendez votre résidence principale vous serez totalement exonéré.

### Après la vente, quelle est la répartition des dépenses ?

Dès que la vente est signée chez le notaire, le bien ne fait plus partie du patrimoine du vendeur qui n'en aura plus la charge totale. L'acte notarié prévoit, selon que le bien a été vendu occupé ou libre, qui paiera les petits et les gros travaux, les taxes foncières et d'habitation.

### CERTIVIA : un fonds de gestion dédié au viager

La Caisse des Dépôts a lancé le 9 septembre 2014 le fonds CERTIVIA, dédié à l'acquisition et à la gestion de biens immobiliers en viager, en association avec le Conseil supérieur du notariat.



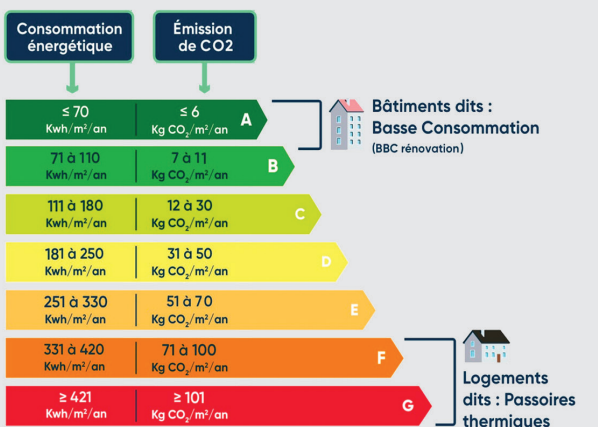
peut avantager soit le vendeur, soit l'acheteur, soit être neutre. Tout dépendra de la durée de la vie du vendeur.

La date de décès du vendeur, proche ou éloignée, représente un risque à la fois pour le vendeur qui peut décéder rapide-

quelle l'aléa n'existe pas (par exemple : si le vendeur est malade au jour de la vente et qu'il décède rapidement de sa maladie c'est-à-dire dans les 20 jours qui suivent la signature de l'acte).

Pour trouver un notaire, consultez le site des notaires de la Cour d'Appel de Caen [www.notaires2normandie.com](http://www.notaires2normandie.com)

## Information sur le classement énergétique



D'ici 2028, les logements classés F et G auront l'interdiction d'être loués. Les propriétaires sont encouragés à engager des travaux de rénovation énergétique pour améliorer leur DPE, avant de pouvoir de nouveau proposer leur bien à la location.

## Géorisques



- M'informer sur un risque** : Comprendre les risques
- Me préparer, me protéger** : Réduire ma vulnérabilité
- Être accompagné** : Connaître les aides financières et les démarches à effectuer (information acquéreur-locataire...)

Connaitre les risques près de chez moi sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## OFFICE NOTARIAL FREDERIC FRERE

16, rue Jean Grémillon - BP 5 - 50620 SAINT-JEAN-DE-DAYE et 34, rue du Moulin - 50680 SAINT-CLAIR-SUR-L'ELLE

Tél. 02.33.56.80.04 (Saint-Jean-de-Daye) - [www.notaire-morellec.com](http://www.notaire-morellec.com)

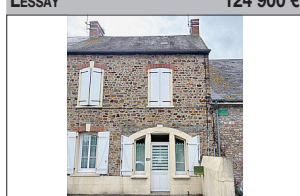
Consultez les risques de ces biens sur [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) - Siren 851 433 573

### CARENTAN-LES-MARAIS 429 000 €



SAINT-PELLERIN : maison 177 m<sup>2</sup> sur terr. arboré de 5.663 m<sup>2</sup> av. partie constructible, entr., salle/salon/chem., cuis. 1 ch., sde, wc. 1<sup>er</sup> : 3 ch., sdb/wc. Ss/sol. Prix hon. incl. 4,63% (410.000€ NV+19.000€ HN) ch. acq. DPE : E - GES : B Réf. 1053381 Tél. 02.33.56.80.04

### LESSAY 124 900 €



Plein bourg, maison de 80 m<sup>2</sup>, louée, mitoy. des 2 côtés; rdc : sàm, sal., cuis., buand./arr.-cuis. 1<sup>er</sup> : 2 ch., sdb. Grenier au dessus. Terrasse, jard., terr. 659 m<sup>2</sup>. Px hon. incl. 4,08% (120.000€ NV+4.900€ HN) ch. acq. DPE : E - GES : E Réf. 1050395 Tél. 02.33.56.80.04

### SAINT-ANDRÉ-DE-L'EPINE 204 000 €



Maison neuve de 95 m<sup>2</sup> compr. entrée, salle/salon, cuis., 1 chambre parentale (dress./sde), 2 chambres, wc. Garage, jardin, terr. de 497 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. 4,62% (195.000€ NV+9.000€ HN) ch. acq. DPE : B - GES : A Réf. 1053610 Tél. 02.33.56.80.04

### SAINT-JEAN-DE-DAYE 162 200 €



Maison compr. entrée, cuisine, salle/salon avec cheminée, 2 chambres, bureau, sdb, wc, arrière-cuisine. Garage, grenier au-dessus. Cour, jardin. Prix hon. incl. de 4,80% (155.000€ NV+7.200€ HN) charge acq. DPE : E - GES : E Réf. 1034177 Tél. 02.33.56.80.04

### LA MEAUFFE 204 000 €



Maison en pierre de 131 m<sup>2</sup> : séj., cuis./salon/chem. ouv., arr.-cuis., wc, sde. 1<sup>er</sup> : 3 ch. Gren. amén. Caves, anc. stabul., déép(s), cour, jard. Terr. 5.273 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. 4,62% (195.000€ NV+9.000€ HN) ch. acq. DPE : C - GES : C Réf. 1053604 Tél. 02.33.56.80.04

### LA BARRE-DE-SEMILLY 162 000 €



Ancien corps de ferme, à rénover : maison (sans chauffage) et divers dépendances. Cour, jardin, terrain de 6.012 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. de 4,52% (155.000€ NV+7.000€ HN) charge acquéreur. Réf. 1061684 Tél. 02.33.56.80.04

### SAINTE-MARGUERITE-D'ELLE 165 000 €



Maison sur s/sol : entrée, cuis., salle/salon chem., 3 ch., sde, wc. Ss/sol : arr.-cuis., garage. Abri bois. Potager. Cabanon. Jardin, poulailler. Prix honoraires inclus de 3,13% (160.000€ NV +5.000€ HN) ch. acq. DPE : C - GES : C Réf. 1045302 Tél. 02.33.56.80.04

### LA BARRE-DE-SEMILLY 57 500 €



Ancienne maison en pierre, à restaurer, avec bâtiment annexe en pierre. Terrain. Prix hon. incl. de 4,55% (55.000€ NV+2.500€ HN) charge acquéreur. Réf. 1061692 Tél. 02.33.56.80.04

### GRAIGNES-MESNIL-ANGOT 141 000 €



Maison compr. : rdc : entr., cuis., sàm., salon, buand., wc/douche. 1<sup>er</sup> : 4 chambres. Cave, atelier, gren. au-dess. Div. déép(s). Gdes parc. terre. Prix hon. incl. 4,80% (135.000€ NV+6.000€ HN) ch. acq. DPE : E - GES : B Réf. 1047306 Tél. 02.33.56.80.04

### SAINT-FROMOND 157 000 €



Maison pl-pied 97 m<sup>2</sup> compr entrée, cuis av poêle à gr., salle/salon av chem, sde/wc, buand, 3 ch. Au 1<sup>er</sup> : grenier amén. Atelier, gar, hangar, jardin poulailler, terrain 680 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. 4,67% (150.000€ NV+7.000€ HN) charge acq. DPE : E - GES : B Réf. 1055027 Tél. 02.33.56.80.04

### ISIGNY-SUR-MER 157 000 €



Maison de plain-pied de 69 m<sup>2</sup>, compr entrée, cuis., pièce de vie, 1 ch. sde, wc, arr.-cuis. Garage, atelier. Terrain autour de 493 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. de 4,67% (150.000€ NV+7.000€ HN) charge acquéreur. DPE : E - GES : B Réf. 1056548 Tél. 02.33.56.80.04

### COLOMBIÈRES 157 000 €



Maison mitoy. d'un côté de 81 m<sup>2</sup>, comp entrée, cuis, sàm, wc, 3 ch., sde. Au 1<sup>er</sup> : grenier amén. Hangar, poulailler, terrain de 1350 m<sup>2</sup> av div parc de terre. Prix hon. incl. 4,67% (150.000€ NV+7.000€ HN) ch. acq. DPE : E - GES : B Réf. 1055273 Tél. 02.33.56.80.04



**SCP Christophe & Tiphaine CORNILLE-ORVAIN**

16, rue du 8 Mai 1945 - Saint-Sauveur-Lendelin - 50490 SAINT-SAUVEUR-VILLAGES

Tél. 02.33.07.77.24 - [www.cornille-orvain.notaires.com](http://www.cornille-orvain.notaires.com)Consultez les risques de ces biens sur [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) - Siren 342 975 364**COURCY** 307 450 €Bourg, presbytère en pierre ss ardoise de 7pp., chauff. cent. fuel, dépend., gar., cour sur terr. clos de murs en pierre de 3.328 m<sup>2</sup>. Prix hon. inclus 4,22% (295.000€ NV+12.450€ HN) ch. acq.Réf. MA00815  
Tél. 02.33.07.78.16**RAIDS** 369 790 €Maison (ossat. bois an. 2013) ss ardoise, 6 pp., chauff. aérother., insert, vie pl-pied possible, terrasse, gar., dép., cour, terr. arb. 3.000 m<sup>2</sup> env. Px hon. inclus 4,17% (355.000€ NV+14.790€ HN) ch. acq.Réf. MAIS1168  
Tél. 02.33.07.78.16**GONFREVILLE** 187 965 €Maison en pierre ss ardoise de 8 pp., chauff. cent. fuel, chem. poêle à bois, terrasse, dépend., cour, sur terrain de 2.928 m<sup>2</sup>. Px hon. incl. 4,43% (180.000€ NV+7.965€ HN) ch. acq.DPE : E - GES : E  
Réf. MAIS1185  
Tél. 02.33.07.78.16**MARIGNY-LE-LOZON** 177 575 €Proche centre, pav. s/ss-sol en parpaing sous tuile, de pl.-pied, 4 pp., chem. insert, chauff. cent. gaz, cour, terrasse, puits, cabanon, terr. 777 m<sup>2</sup>. Px hon. incl. 4,46% (170.000€ NV+7.575€ HN) ch. acq.Réf. MAIS1164  
Tél. 02.33.07.78.16**CARENTAN-LES-MARAIS** 234 720 €Pav. 125 m<sup>2</sup> : entr. av. pl., cuis. A/E ouv. sur séj./salon av. chem., arr.-cuis., 1 ch., sde, wc. 1<sup>er</sup> : 3 ch., sdb, dress., wc. Gar., gren. Cour, terr. 713 m<sup>2</sup>. Prix hon. inclus 4,32% (225.000€ NV+9.720€ HN) ch. acq.DPE - GES : non renseigné  
Réf. MAIS1187  
Tél. 02.33.07.78.16**LA RONDE-HAYE** 115 235 €Maison d'habitation en pierre et masse sous ardoise fibro et tôles, 5 pp., chem. insert, chauff. élec., nb dépend., garage, cour, puits, terr. 2.679 m<sup>2</sup>. Prix hon. inclus 4,76% (110.000€ NV+5.235€ HN) ch. acq.Réf. MAIS1154  
Tél. 02.33.07.78.16**GEFFOSSES** 92 377 €Maison en pierre ss ardoise de 6 pp., à restaur., sur terrain de 1.800 m<sup>2</sup> env. av. dépend., sans eau, ni sanitaire, ni assainissement. Px hon. incl. 4,97% (88.000€ NV+4.377€ HN) ch. acq.Réf. MAIS1184  
Tél. 02.33.07.78.16**SAINTE-AUBIN DU PERRON** 161 990 €Saint-Sauveur-Villages : Mais. d'hab. en parpaings sous tuile, s/ss-sol de 6 pp., chem. insert, chauff. cent. fuel, cour, terr. de 2.081 m<sup>2</sup>. Prix hon. inclus de 4,51% (155.000€ NV+6.990€ HN) charge acq.Réf. MAIS1152  
Tél. 02.33.07.78.16**SAINTE-SÉBASTIEN-DE-RAIDS** 208 745 €Hangar bardé bois ss bac acier compr. 2 logts de 2 p. et 3 p., avec cuis. A/E, poêle à bois, appentis, cour, terr. de 2.155 m<sup>2</sup>. Prix hon. inclus de 4,37% (200.000€ NV+8.745€ HN) ch. acq.DPE : C - GES : A  
Réf. MAIS1169  
Tél. 02.33.07.78.16**PÉRIERS** 75 753 €

Centre ville, maison de 5 pp sous ardoise, chauffage électrique, garage. Prix hon. inclus de 5,21% (72.000€ NV+3.753€ HN) ch. acq.

DPE : E - GES : B  
Réf. MAIS1153  
Tél. 02.33.07.78.16**VAUDRIMESNIL** 63 285 €Maison en pierre, masse et briques sous tôles de 5 pp., chauff. élect., cellier, cour, sur terrain de 4.624 m<sup>2</sup> Prix honoraires inclus de 5,48% (60.000€ NV+3.285€ HN) ch. acq.DPE : G - GES : C  
Réf. MAIS1174  
Tél. 02.33.07.78.16**SAINTE-SAUVEUR-VILLAGES** 15 900 €

ST-SAUVEUR-LENDELIN : bourg, double garage construit en pierre, masse et agglomérés sur dalle béton, sous bac acier. Prix hon. inclus de 6% (15.000€ NV+900€ HN) charge acquéreur.

Réf. GAPA1179  
Tél. 02.33.07.78.16**Maître Loïc LECHAUX**

6, rue Alfred Regnault - BP 41 - 50190 PÉRIERS

Tél. 02.33.46.60.64 - [www.lechaux.manche.notaires.fr](http://www.lechaux.manche.notaires.fr)Consultez les risques de ces biens sur [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) - Siren 485 187 637**HEUGUEVILLE-SUR-SIENNE** 475 150 €Pav. an. 1979, de 169 m<sup>2</sup>, cuis. ouv., séj. av. insert, 2 ch., sde, wc, véranda. Et : 2 ch., bur., salle d'eau, wc. Gar., cave. Sur terr. de 1.499 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. 4,43% (455.000€ NV+20.150€ HN) charge acq.DPE : D - GES : B  
Réf. 23/1054  
Tél. 02.33.46.60.64**BAZENVILLE** 851 100 €Prop. de caract. de 1850 de 178 m<sup>2</sup> hab. av. piscine chauffée : 4 ch., salle de cinéma, cuis., sàm av. chem. Gîte, cave, grange. Terr. 2.307 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. 3,79% (820.000€ NV+31.100€ HN) charge acq.DPE : E - GES : E  
Réf. 24/1076  
Tél. 02.33.46.60.64**VIRE NORMANDIE** 240 200 €Proche Vire, au calme, longère en pierre, de 152 m<sup>2</sup> env., comp. : entr. av. placard, buand., wc, cuis. amén., sàm, salon av. chem., 4 ch, sde. Jardin, dép. Prix hon. incl. 4,43% (230.000€ NV+10.200€ HN) ch. acq.DPE : E - GES : C  
Réf. VM1541  
Tél. 02.33.46.88.39**PARIS 11<sup>e</sup>** 261 000 €Ds le 11<sup>e</sup> arrondissement, appt de 27 m<sup>2</sup>, dans résidence sécurisée, comprenant : séjour, cuisine amén., 1 ch. sde/wc. Prix hon. incl. 4,40% (250.000€ NV+11.000€ HN) ch. acquéreur.DPE : G - GES : C  
Réf. VA2029  
Tél. 02.33.46.88.39**PIROU** 352 060 €A 750 m plage, mais. de pl.-pied de 176 m<sup>2</sup> env. de 4 p. dt 3 ch. Cellier, cave, grenier. Cabanon et terrasses bois. Cour, jard., terr. clos 849 m<sup>2</sup>. Pann. solaires. Px hon. incl. 3,55% (340.000€ NV+12.060€ HN) ch. acq.DPE : C - GES : A  
Réf. 063-509  
Tél. 02.33.46.42.55**LESSAY** 328 646 €A 2 km du centre, 15 mn plages, mais. sur ss-sol, 167 m<sup>2</sup> : p. de vie av. insert, cuis. A/E donnant sur véranda et terrasse, 1 ch., wc. 1<sup>er</sup> : 3 ch., sdb, wc. S/sol 88 m<sup>2</sup>. Px hon. incl. 3,67% (317.000€ NV+11.646€ HN) ch. acq.DPE : D - GES : B  
Réf. 063-511  
Tél. 02.33.46.42.55**SAINTE-MARTIN-D'AUBIGNY** 190 500 €Pav. de 86 m<sup>2</sup>, an. 1997 : Séj. dble av. chem. insert av. cuis. ouv., sde, bur., 2 ch., wc. Gar., Hang. av. partie hab., atel., gar. Terr. de 3.051 m<sup>2</sup>. Px hon. inclus 5,83% (180.000€ NV+10.500€ HN) charge acq.DPE : E - GES : B  
Réf. 24/1078  
Tél. 02.33.46.60.64**PÉRIERS** 185 250 €Sur 347 m<sup>2</sup> de terr., pav. de 1996, 82 m<sup>2</sup> hab. : séj. av. cuis. ouv., ch., sdb av. wc, 1<sup>er</sup> : 2 ch. dt une communicante av. autre p. Gar., cour, jard. Px hon. inclus 5,86% (175.000€ NV+10.250€ HN) ch. acq.DPE : E - GES : B  
Réf. 24/1079  
Tél. 02.33.46.60.64**RONCEY** 157 000 €

En campagne, maison : entrée, salon, séjour av. chem., cuis., sde, wc, 4 ch., wc. Grenier aménageable. Chauff., gar., dép., cour, jardin. Expo Sud. Prix hon. inclus 4,67% (150.000€ NV+7.000€ HN) ch. acquéreur.

DPE : F - GES : F  
Réf. VM1535  
Tél. 02.33.46.88.39**SAINTE-DENIS-LE-VÉTU** 157 000 €Longère pierre : entr., sal., séj. av. chem., cuis., arr.-cuis., sde, wc. 1<sup>er</sup> : 3 ch., sde. Terr. 2.225 m<sup>2</sup>, gar., cave, grenier. Grange. Visite virtuelle dispo. Prix hon. inclus de 4,52% (150.000€ NV+7.000€ HN) ch. acq.DPE : F - GES : F  
Réf. VM1524  
Tél. 02.33.46.88.39**VESLY** 219 180 €Mais. de pl.-pied (2012/13) d'env. 101 m<sup>2</sup> : 4 pp dt 2 ch. Garage, grenier. Cour. Jard. Terr. 3.918 m<sup>2</sup> Dép. annuelles d'énergie : 1.000 à 1.420€ (base 2023). Px hon. incl. 4,37% (210.000€ NV+9.180€ HN) ch. acq.DPE : C - GES : A  
Réf. 063-520  
Tél. 02.33.46.42.55**MILLIÈRES** 136 852 €Maison d'habitation mitoy. d'env. 97 m<sup>2</sup> compr. 3 pp dt 2 ch. Terr., dép., jardin. Champs avec dép. Le tout sur un terrain de 9.724 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. 5,27% (130.000€ NV+6.852€ HN) ch. acq.DPE : D - GES : B  
Réf. 063-518  
Tél. 02.33.46.42.55**FEUGÈRES** 72 080 €

Mais. mitoy. compr. ch., wc, sdb, séj. av. chem., cuisine. A l'ét : 2 ch., wc av. lavabo, grenier. Cellier, chaufferie, jard, garages. Prix hon. inclus 6% (68.000€ NV+4.080€ HN) charge acquéreur.

DPE : F - GES : F  
Réf. 23/1039  
Tél. 02.33.46.60.64**ARROMANCHES-LES-BAINS** 274 500 €Mais. 50 m<sup>2</sup> de 1865 en rdc : séj. av. chem. et cuisine ouverte A/E. Au 1<sup>er</sup> : 1 ch., sdb av. wc. Au 2<sup>e</sup> : 2 ch. Cour avec Dépendances. Prix hon. inclus 5,58% (260.000€ NV+14.500€ HN) charge acquéreur.DPE : F - GES : C  
Réf. 24/1081  
Tél. 02.33.46.60.64**OUVILLE** 219 908 €

Siège d'exploitation agricole sur 75 ha env., en location : stabulation, bâtiment de stockage, bloc de traite, fosse, laiterie. Prix hon. inclus 4,48% (210.488€ NV+9.420€ HN) ch. acquéreur.

Réf. VP097  
Tél. 02.33.46.88.39**MONTPINCHON** 160 263 €

Ensemble de parcelles agricoles d'environ 17 ha. Labour et prairie. Libre le 31/12. Prix hon. inclus 4,65% (153.138€ NV+7.125€ HN) ch. acquéreur.

Réf. VT224  
Tél. 02.33.46.88.39**LA FEUILLIE** 157 740 €A 12 km mer, gde mais. à rénouv., divisée en 2. 1<sup>er</sup> : p. de vie/chem., cuis., 2 ch. 2<sup>e</sup> : p. de vie/chem., cuis., 2 ch. Combles am., garage stock. Terr. 1.920 m<sup>2</sup>. Px hon. incl. 5,16% (150.000€ NV+7.740€ HN) ch. acq.DPE : F - GES : C  
Réf. 063-505  
Tél. 02.33.46.42.55**LA FEUILLIE** 152 518 €Mais. d'env. 139 m<sup>2</sup>, compr. : 4 pp dt 3 ch. Garage d'env. 38 m<sup>2</sup>. Jardin. Le tout sur un terrain de 994 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. 5,18% (145.000€ NV+7.518€ HN) ch. acq.DPE : D - GES : B  
Réf. 063-516  
Tél. 02.33.46.42.55**Un classement en meublé de tourisme ne dispense pas d'une autorisation de changement d'usage****Une décision de classement en meublé de tourisme ne peut se substituer à l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation**

Une commune assigne en justice un propriétaire et son locataire pour obtenir le retour à l'habitation du logement et leur condamnation au paiement d'une amende civile pour en avoir changé l'usage en le louant de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élit pas domicile, en contravention avec les dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

La cour d'appel rejette ses demandes au motif que le propriétaire et son locataire bénéficient, en application de l'article L 324-1 du Code de tourisme, d'une décision de classement de l'appartement litigieux en meublé de tourisme délivrée par les Gîtes de France, ce qui les autorise à utiliser sans autre condition l'appartement litigieux à des fins de location meublée touristique et les dispense d'obtenir l'autorisation de changement d'usage.

Censure de la Haute Juridiction. La Cour de cassation rappelle que sur fondement des articles L 631-7 et L 651-2 du CCH, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis, dans certaines communes, à autorisation préalable. Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage. Toute personne, qui enfreint les dispositions de l'article L 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application de cet article, est condamnée à une amende civile.

Elle retient par ailleurs que l'État détermine les procédures de classement des meublés de tourisme selon des modalités fixées par décret, et la décision de classement d'un meublé de tourisme dans une catégorie est prononcée par l'organisme qui a effectué la visite de classement. Elle précise alors qu'une décision de classement en meublé de tourisme ne peut pas se substituer à l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'arrêt de cour d'appel ayant statué autrement est donc cassé.

**À noter**

Le classement d'un meublé de tourisme n'est pas obligatoire pour pouvoir pratiquer la location saisonnière ou touristique. En revanche, le régime d'autorisation établi par le Code de la construction et de l'habitation aux articles L 631-7 et L 651-2 pour les communes de plus de 200.000 habitants ou sur décision de l'autorité compétente est obligatoire dès lors qu'il y a location en meublé d'un local destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Le bailleur qui pratique la location meublée touristique sans autorisation s'expose à une amende civile, dont le montant peut atteindre 50.000€ par local irrégulièrement transformé, et à la remise en état des lieux, au besoin sous astreinte.

[www.notaires2normandie.com](http://www.notaires2normandie.com)**Maître Damien LEONARD**

Route de Périers - BP 2 - 50430 LESSAY

Tél. 02.33.46.42.55 - [www.lessay-notaires.com](http://www.lessay-notaires.com)Consultez les risques de ces biens sur [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) - Siren 828 346 550



## Histoires vraies : les notaires vous racontent

### Un vendredi qui claque !



ÉCOUTEZ L'ÉPISODE sur [notaires2normandie.com](https://notaires2normandie.com) > actualites > Podcasts

<https://cr-bassenormandie.notaires.fr/podcasts/2-un-vendredi-qui-claque>

Quand on aime on ne compte pas ! Mais que se passe-t-il quand cet amour ne rime pas avec toujours ? Dans ce second épisode de "Histoires vraies : les notaires vous racontent", M<sup>e</sup> Aymeric Cours-Mach alors jeune notaire, se souvient d'un après-midi qui l'a particulièrement marqué.

Les scènes auxquelles il a assisté, ont renforcé plus encore son rôle de conseil auprès des jeunes couples qu'il reçoit.

Retrouvez la saison #2 de Histoires vraies : les notaires vous racontent le 13 janvier 2022 ! Ce podcast est réalisé en partenariat avec la Banque des Territoires.



[www.notaires2normandie.com](http://www.notaires2normandie.com)

### SCP BEX, QUIN-YHUELLO, VIGNERON

6, avenue du Maréchal Leclerc - BP 209 - 50402 GRANVILLE cedex  
Tél. 02.33.50.00.34 - [www.vigner-on-associes-notaires.com](http://www.vigner-on-associes-notaires.com)  
Consultez les risques de ces biens sur [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) - Siren 340 858 042

GRANVILLE 344 500 €



Quartier de la Haute Ville avec très belle vue mer, appartement F2 traversant de 66 m<sup>2</sup> situé au 4<sup>e</sup> étage. Immeuble avec ascenseur. Prix hon. inclus de 6% (325.00€ NV+19.500€ HN) charge acquéreur.  
DPE : D - GES : D Réf. 028/1434  
Tél. 02.33.50.00.34

GENÈTS 828 800 €



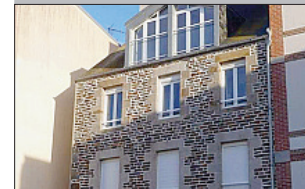
Dans la baie de Mont St-Michel, maison contemp. de 225 m<sup>2</sup> sur un terrain clos et arboré avec plan d'eau de 5.309 m<sup>2</sup>. Prix honoraires inclus de 3,60% (800.000€ NV+28.800€ HN) charge acquéreur.  
DPE : C - GES : A Réf. 028/1441  
Tél. 02.33.50.00.34

BRÉVILLE-SUR-MER 371 000 €



Sur hauteurs de Bréville/Mer, Maison de 8 pp, env. 140 m<sup>2</sup> sur terrain de 1.627 m<sup>2</sup> avec garage et préau. Niveau de vie de plain-pied. Prix honoraires inclus de 6% (350.000€ NV+21.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : C - GES : C Réf. 028/1442  
Tél. 02.33.50.00.34

SAINT-PAIR-SUR-MER 371 000 €



Dans cœur de ville avec vue mer, aptt avec asc. F3 en duplex d'une superficie de 70,91 m<sup>2</sup> avec cave et garage. Prix honoraires inclus de 6% (350.000€ NV+21.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : D - GES : A Réf. 028/1486  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 418 700 €



Dans le quartier historique, appartement F3 en duplex rénové de 79 m<sup>2</sup> avec cave. Petite vue mer. Prix hon. inclus de 6% (395.000€ NV+23.700€ HN) charge acquéreur.  
DPE : E - GES : B Réf. 028/1492  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 265 000 €



Prox. commerces, mais. lumineuse de 5 pp offrant 130 m<sup>2</sup> habitable sur un terrain clos de 599 m<sup>2</sup>. Prix honoraires inclus de 6% (250.000€ NV+15.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : En cours Réf. 028/1496  
Tél. 02.33.50.00.34

SAINT-PAIR SUR MER 546 000 €



Prox. commerces et plages avec vue mer, maison type F7, de 139 m<sup>2</sup> sur terrain clos de 572 m<sup>2</sup>, compr. 5 ch. Prix honoraires inclus de 5% (620.000€ NV+26.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : E - GES : D Réf. 028/1488  
Tél. 02.33.50.00.34

CÉRENCES 254 400 €



Prox. commerces, au calme, maison F6 d'env. 113 m<sup>2</sup> sur terr. clos de 972 m<sup>2</sup>, garage. Prix honoraires inclus de 6% (240.000€ NV+14.400€ HN) charge acquéreur.  
DPE : E - GES : B Réf. 028/1494  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 243 800 €



Cœur de ville, appartement T3 rénové de 49 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>e</sup> étage. Px hon. inclus 6% (230.000€ NV+13.800€ HN) charge acquéreur.  
DPE : E - GES : B Réf. 028/1490  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 265 000 €



A proximité du plat Gousset, dans immeuble avec ascenseur, appartement F3 loué situé au 2<sup>e</sup> étage de 81,08 m<sup>2</sup> avec garage. Prix honoraires inclus 6% (250.000€ NV+15.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : C - GES : C Réf. 028/1495  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 630 000 €



Immeuble de rapport de 280 m<sup>2</sup> comprenant 2 appts F3 dont 1 libre, plus 1 local professionnel loué et 1 studio à aménager. Prix honoraires inclus de 5% (600.000€ NV+30.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : E - GES : B Réf. 028/1489  
Tél. 02.33.50.00.34

LA HAYE-PESNEL 148 400 €



Maison mitoyenne de 5 pièces d'une surface habitable de 94 m<sup>2</sup> sur terrain clos de 207 m<sup>2</sup>. Prix honoraires inclus de 6% (140.000€ NV+8.400€ HN) charge acquéreur.  
DPE : E - GES : B Réf. 028/1485  
Tél. 02.33.50.00.34

### SCP THOUROUDE, VIMOND-ORY, DANJOU

9, rue Cl. Desmaisons - GRANVILLE et 63, rte de St-Martin - BRÉHAL  
Tél. 02.33.91.31.61 (Granville) - Tél. 02.33.61.63.76 (Bréhal) - [www.notaires2normandie.com](http://www.notaires2normandie.com)  
Consultez les risques de ces biens sur [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) - Siren 388 103 657

JULLOUVILLE 790 400 €



Mais. : entr., 1 s. parent. av. sde/wc, cuis. ouv. A/E, arr.-cuis., bur., sàm, sal., wc. 1<sup>er</sup> : 4 ch., sdb, wc. Gar. Chauff. aérothermie. Jard., terrasse 80 m<sup>2</sup>, pergola. Prix hon. incl. 4% (760.000€ NV+30.400€ HN) ch. acq.  
DPE : A - GES : A Réf. 1053574  
Tél. 02.33.61.63.76

QUETTREVILLE-SUR-SIENNE 390 000 €



Mais. av. piscine, 118 m<sup>2</sup> sur terr. 1.000 m<sup>2</sup> : entr., p. de vie : cuis. A/E ouv. sal./sèj./poêle, terrasse 50 m<sup>2</sup>, 1 ch. parent. 1<sup>er</sup> : mezzan., 3 ch., wc, sdb. Gar. Px hon. incl. 4% (375.000€ NV+15.000€ HN) ch. acq.  
DPE : C - GES : A Réf. 1023543  
Tél. 02.33.61.63.76

SAINT-PAIR-SUR-MER 426 400 €



Pav. de 152 m<sup>2</sup>, 2006 : terrasse de 30 m<sup>2</sup> au Sud et pergola bioclimatique de 20 m<sup>2</sup> : 5 ch. Jardin autour av. potager, terr. de 1.078 m<sup>2</sup>. 2 garages accolés, abri auto. Prix hon. incl. 4% (410.000€ NV+16.400€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : A Réf. 1057056  
Tél. 02.33.61.63.76

SAINT-JEAN-DES-CHAMPS 447 200 €



Maison 169 m<sup>2</sup>, 2019. rdc : entr.,sèj., ouv. sur cuis. A/E, sal., ch. av. sde, buand., p. loc. tech. Et : 4 ch., sdb. Gar. av. gren. Cabanon. Terr. Jard. au sud Chauff. PAC. Prix hon. incl. 4% (430.000€ NV+17.200€ HN) ch. acq.  
DPE : A - GES : A Réf. 1054898  
Tél. 02.33.61.63.76

BRÉHAL 364 000 €



Maison d'architecte sur ss-sol, 135 m<sup>2</sup> : véranda av. huisseries triple vitrage, sèj./chem., sal., cuis., 2 ch. sde/wc. S/sol : cuis., 3 ch., sde, wc, atelier. Gar., cave. Prix hon. incl. 4% (350.000€ NV+14.000€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : D Réf. 1022023  
Tél. 02.33.61.63.76

QUETTREVILLE-SUR-SIENNE 343 200 €



Proche cces, mais. : entr., sal./sèj. ouv. sur cuis. A/E, arr.-cuis., 3 ch., sde, buand., wc. 1<sup>er</sup> : mezzan., 1 p., 1 ch., sde/wc. Gar., 2 terrasses, terr. 8.693 m<sup>2</sup>. Prix hon. inclus 4% (330.000€ NV+13.200€ HN) ch. acq.  
DPE : C - GES : A Réf. 1054103  
Tél. 02.33.61.63.76

LONGUEVILLE 447 200 €



5 km plages, mais. 2021, pl-pied 119 m<sup>2</sup> : entr., sal-sèj. ouv. sur cuis. A/E, arr.-cuis., suite parent. dress. sdb, 2 ch., sde, 2 wc. Gar. Terr. perg. Terr. 543 m<sup>2</sup>. Prix hon. incl. 4% (430.000€ NV+17.200€ HN) ch. acq.  
DPE : A - GES : A Réf. 1058119  
Tél. 02.33.61.63.76

QUETTREVILLE-SUR-SIENNE 291 200 €



Maison sur s/sol de 115 m<sup>2</sup> : entr., cuis. A/E, sal./sèj./poêle av. accès terrasse, 3 ch., sde, wc. 1<sup>er</sup> : 1 ch., sde, gren. amén. S/sol : gar., 2 p., arr.-cuis. Dép., terrain. Prix hon. inclus 4% (280.000€ NV+11.200€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : B Réf. 1058638  
Tél. 02.33.61.63.76

SAINT-PIERRE-LANGERS 291 200 €



Mais. pierre, 135 m<sup>2</sup>, sur terr. 929 m<sup>2</sup> : entr., sal./sèj./poêle, cuis. A/E, wc, arr.-cuis., buand. 1<sup>er</sup> : 3 ch. dt 1 av. dress., sdb, wc. 2<sup>e</sup> : mezzan., 2 ch. Terrasse. Prix hon. incl. 4% (280.000€ NV+11.200€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : B Réf. 1056422  
Tél. 02.33.61.63.76

BRÉHAL 270 400 €



Maison sur s/sol, 149 m<sup>2</sup> : au rdc surélevé : entr., cuis. A/E, sèj./salon, 2 ch., sde, wc. 1<sup>er</sup> : buand., atelier, cuis. amén., 1 ch. av. sde, wc. Gar. Jardin, 2 gar. Prix hon. incl. 4% (260.000€ NV+10.400€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : E Réf. 1042673  
Tél. 02.33.61.63.76

LE LOREUR 249 600 €



Mais. 2008, 112 m<sup>2</sup> : entr., sal/sèj. av. poêle à bois, cuis. ouv. A/E, suite parent., wc. 1<sup>er</sup> : 3 ch., sdb, wc. Gar. av. gren. Terr. av. perg. terr., pisc. hors-sol. Pan. sol. Prix hon. inclus 4% (240.000€ NV+9.600€ HN) ch. acq.  
DPE : C - GES : A Réf. 1055666  
Tél. 02.33.61.63.76

CÉRENCES 95 400 €



Au calme, proche cces et écoles, maison mitoy. de 6 p., de 77 m<sup>2</sup> : salon/séjour, cuis. A/E, wc. 1<sup>er</sup> : 1 ch., sde/wc. 2<sup>e</sup> : 2 ch. Dépendance/cellier. Prix hon. incl. 6% (90.000€ NV+5.400€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : B Réf. 1058595  
Tél. 02.33.61.63.76

Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont inclus dans les prix.

**LA MANCHE LIBRE.fr**  
l'authentique réseau normand

**LA MANCHE LIBRE** 1<sup>er</sup> hebdomadaire régional de France