



## Créances

Située entre Lessay et Pirou, à 5km des plages.

Jolie maison en pierre avec son jardin arboré.

Page 3

NOTAIRES DU BOCAGE  
Tél. 02 33 46 91 77



## Carentan-les-Marais

Porte d'entrée du Cotentin, au cœur des marais

Page 2

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



## Granville

Le charme de sa Haute-Ville, ses ports, ses musées...

Page 4

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



## Chanteloup

Située à 15mn de Granville et 5mn de Bréhal

Page 4

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

Notaires de Basse-Normandie

**Retrouvez**  
les annonces des notaires  
sur internet **www.nota.fr**  
et sur vos applications mobiles



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





## Les nouvelles règles en matière de diagnostic de performance énergétique

Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, les évolutions récentes du diagnostic de performance énergétique (ci-après « DPE ») témoignent la volonté de diminuer la consommation d'énergie des logements et de prévenir leur impact sur l'environnement. En ciblant les « passoires thermiques », ces habitations particulièrement consommatrices d'énergie, le gouvernement souhaite accélérer la transition énergétique du parc immobilier national



### Définition et fonctionnement du DPE

Le DPE est un diagnostic obligatoire pour tout bien mise en vente ou en location, conformément à l'article R.126-15 du Code de la construction et de l'habitation. Il attribue deux étiquettes :

1. Une sur la consommation énergétique, allant de A à G, A étant la plus performante (DPE)
2. Une sur les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Valable pendant 10 ans, le DPE communique des informations sur la performance énergétique d'un logement, permettant ainsi d'orienter les décisions d'achat, de location ou encore de rénovation. Avec la réforme de 2021, le DPE est devenu opposable et seules les recommandations l'accompagnant n'ont

qu'une valeur indicative. A cet égard, le DPE doit mentionner que le diagnostiqueur dispose des compétences requises et le diagnostiqueur engage sa responsabilité en cas de DPE erroné, sauf si l'erreur vient du fait que le vendeur ou le bailleur lui a volontairement communiqué de fausses informations.

Une nouveauté a également été introduite depuis 2023 : l'indication obligatoire de la consommation en énergie finale, plus représentative de la réalité énergétique du logement. Elle correspond à l'énergie consommée et facturée à chaque utilisateur.

### Les passoires thermiques au cœur des enjeux

Les logements F et G, souvent appelés « passoires thermiques », sont une

priorité pour le gouvernement. En effet, leur consommation excessive, due à un manque d'isolation ou à des équipements jugés obsolètes, constitue une source majeure de consommation énergétique.

En matière de location, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, appelée « loi Climat et résilience », marque un tournant décisif dans la réglementation énergétique. L'article 176 de la présente loi modifie l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation en instaurant des obligations visant à éliminer les passoires thermiques du marché locatif :

- Depuis janvier 2023, les logements consommant plus de 450 kWh/m² (énergie finale) ne peuvent plus être loués
  - A partir du 1er janvier 2025, les logements classés G sont interdits à la location ;
  - Dès le 1er janvier 2028, l'interdiction s'étend aux logements classés F ;
  - Et à compter du 1er janvier 2034, tous les logements classés E, F et G seront interdits à la location.
- De plus, depuis août 2022, les loyers des logements classés F et G sont également gelés, sauf si le propriétaire en-

treprend des travaux de rénovation.

En matière de vente de maisons individuelles et d'immeubles composés de plusieurs logements appartenant à un propriétaire unique, il y a lieu de réaliser un audit énergétique : état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale d'un logement, qui propose plusieurs scénarios de travaux d'amélioration et les chiffre. C'est une version plus poussée du DPE. Cette obligation s'applique dès la mise en vente :

- Depuis le 1er avril 2023 pour les « passoires thermiques » : biens classés en F ou G,
- A compter du 1er janvier 2025 pour les biens en monopropriété classés en E.

### L'ajustement des DPE en faveur des logements inférieurs à 40 m²

Une mesure spécifique pour les logements de moins de 40 m² a été introduite par l'arrêté du 25 mars 2024, entré en vigueur au 1er juillet de la même année. Cette réforme adapte les seuils d'étiquettes énergétiques pour ces surfaces réduites, souvent défavorisées par les critères précédemment pris en compte, et vise à mieux refléter leur performance réelle.

Désormais, la surface prise en compte pour l'établissement du DPE est celle

de référence du bien, à laquelle sont ajoutées les surfaces de vérandas et de locaux chauffés avec une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m

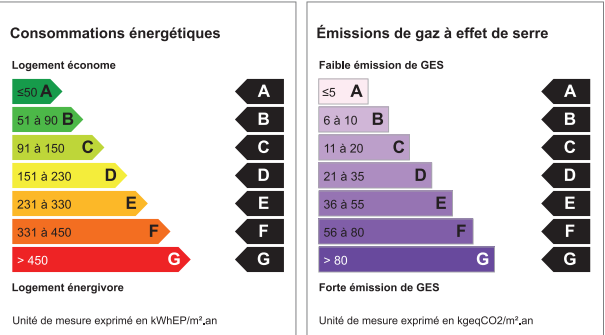
Cette nouvelle mesure permet à certains logements de sortir de la catégorie des passoires thermiques en rendant possible leur location, tout en incitant leurs propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation. 140.000 logements seraient concernés.

### Nouvelle réglementation : la mise en place du carnet d'information du logement

Depuis le 1er janvier 2023, pour accompagner la transition vers la suppression, à terme, des passoires thermiques, le carnet d'information du logement (CIL)

a été instauré. Il est obligatoire pour les logements neufs ou ceux ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (Permis de construire ou déclaration préalable de travaux).

Ce document, tenu à jour par le propriétaire, regroupe certaines informations essentielles : les plans de surface, les réseaux (eau, électricité), les caractéristiques des matériaux utilisés, les notices de fonctionnement des équipements et tous les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer (et notamment le DPE et l'audit énergétique).



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

| Consommation énergétique | Émission de CO2       | Classe |
|--------------------------|-----------------------|--------|
| ≤ 70 kWh/m²/an           | ≤ 6 kg CO2/m²/an      | A      |
| 71 à 110 kWh/m²/an       | 7 à 11 kg CO2/m²/an   | B      |
| 111 à 180 kWh/m²/an      | 12 à 30 kg CO2/m²/an  | C      |
| 181 à 250 kWh/m²/an      | 31 à 50 kg CO2/m²/an  | D      |
| 251 à 330 kWh/m²/an      | 51 à 70 kg CO2/m²/an  | E      |
| 331 à 420 kWh/m²/an      | 71 à 100 kg CO2/m²/an | F      |
| ≥ 421 kWh/m²/an          | ≥ 101 kg CO2/m²/an    | G      |

Bâtiments dits : Basse Consommation (BBC rénovation)

Logements dits : Passoires thermiques

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

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

GÉORISQUES

Géorisques

Mieux connaître les risques sur le territoire

Être accompagné

Connaître les aides financières et les démarches à effectuer (information acquéreur-locataire...)

M'informer sur un risque

Comprendre les risques

Me préparer, me protéger

Réduire ma vulnérabilité

Connaître 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

#### 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. inclus de 4,65% (155.000€ NV+7.200€ HN) charge acq. DPE : E - GES : E Réf. 1034177 Tél. 02.33.56.80.04

#### CARENTAN-LES-MARAIS 324 000 €

SAINT-PELLERIN : Maison de 177 m² sur terr. arboré de 5.663 m² : partie constructible, ent, salle/sal./chem., cuis., 1 ch., sde, wc. S/sol. Prix hon. inclus de 4,52% (310.000€ NV+14.000€ HN) ch. acq. DPE : E - GES : B Réf. 1053381 Tél. 02.33.56.80.04

#### PONT-HÉBERT 177 000 €

Maison 113 m² : entr., cuis. amén., salle/sal. av. chem. ouv., sde/wc. Au 1<sup>er</sup> : 3 ch, wc, sdb. Gren. au dessus perdu. Ss-sol : garage, chauff., atelier. Abri de jard. Prix hon. inclus de 4,12% (170.000€ NV+7.000€ HN) ch. acq. DPE : F - GES : F Réf. 1065276 Tél. 02.33.56.80.04

#### LE PERRON 177 000 €

Maison : entr. ds grande véranda lumineuse av. séj., sal., cuis., sde, wc, 1 ch. Au 1<sup>er</sup> : 2 ch. Gar. dble, abri de jardin de 2.000 m². Poss. parcelle 1 ha. Prix hon. incl. de 4,12% (170.000€ NV+7.000€ HN) charge acq. DPE : E - GES : E Réf. 1066404 Tél. 02.33.56.80.04

#### LISON 146 720 €

Maison de 100 m², à rénover : entrée, cuis., séjour, salon, sdb, wc, cave. Au 1<sup>er</sup> : 2 ch., 1 bureau. Dépendances, jardin. Prix hon. inclus 4,80% (145.000€ NV+6.960€ HN) charge acquéreur. DPE : vierge Réf. 1021184 Tél. 02.33.56.80.04

#### SAINT-CLAIR-SUR-L'ELLE 214 000 €

Pavillon de plain-pied : entr., cuis. A/E, salle-sal., 3 ch., sdb, wc. Pièce av. ballon d'eau chaude. Combles aménageables au-dessus. Véranda. Gar., local avec lavabo. Prix hon. inclus 4,39% (205.000€ NV+9.000€ HN) charge acquéreur. DPE : E - GES : B Réf. 1068416 Tél. 02.33.56.80.04

#### COLOMBIÈRES 157 000 €

Maison mitoyenne d'un côté de 81 m² : entrée, cuis., sàm, wc, 3 ch., sde. Au 1<sup>er</sup> : grenier amén. Hangar, poulailler, terrain de 1.350 m² 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

#### CASTILLY 157 000 €

Isigny sur Mer : Maison de 83 m² : séj. av. insert bois, cuis., sde, wc, 1 ch., buanderie. Au 1<sup>er</sup> : 2 ch. Dépendances attenantes. Jardin et cour. Prix hon. incl. 4,55% (150.000€ NV+7.000€ HN) charge acquéreur. DPE : F - GES : C Réf. 1069075 Tél. 02.33.56.80.04

#### SAINT-FROMOND 141 500 €

FOND DE COMMERCE Bar, Restaurant, Jeux, Tabac avec logement au-dessus, normes handicapés Px hon. incl. 1,80% (139.000€ NV+2.500€ HN) ch. acq. Réf. 440 Tél. 02.33.56.80.04

#### ISIGNY-SUR-MER 162 000 €

Maison à rénover de 76 m², terr. de 764 m² : cuis. ouverte sur sàm., buand., 1 ch., sal., sde/wc, véranda. 1<sup>er</sup> : 1 ch. A la suite pte maison de 2 pces. Prix hon. inclus de 4,52% (155.000€ NV+7.000€ HN) charge acq. DPE : D - GES : B Réf. 1045910 Tél. 02.33.56.80.04

#### LE DÉZERT 68 120 €

Chalet à usage : entr., séj./sal., cuis., 1 ch., sde. A la suite : annexe à usage de buanderie, cellier. Autre chalet à usage de garage. Cour en gravier. Prix hon. incl. 4,80% (65.000€ NV+3.120€ HN) ch. acq. DPE : G - GES : G Réf. 1042317 Tél. 02.33.56.80.04

#### TRIEBOU 57 640 €

Bâtiment à restaurer en habitation. Frais de géomètre à la charge de l'acquéreur. Prix hon. inclus de 4,80% (60.000€ NV+2.880€ HN) charge acquéreur. Réf. 585 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

Consultez les risques de ces biens sur georisques.gouv.fr - Siren 342 975 364

SAINT-PAIR-SUR-MER 432 130 €



Maison en parpaings sous ardoises fibro de 11 pp dont 6 ch., vér., poss. de faire 2 logements, chauff. cent. gaz, cour, garage, terr. de 746 m². Prix hon. incl. 4,13% (415.000€ NV+17.130€ HN) ch. acq.  
DPE : C - GES : C  
Réf. MAIS1171  
Tél. 02.33.07.78.16

SAINT-AUBIN-DU-PERRON 161 990 €



SAINT-SAUVEUR-VILLAGES. Mais. en parpaings sous tuiles sur ss-sol de 6pp, cheminée insert, chauff. cent. fuel, cour, terr. de 2.081 m². Prix hon. inclus de 4,51% (155.000€ NV+6.990€ HN) ch. acq.  
Réf. MAIS1152  
Tél. 02.33.07.78.16

GONFREVILLE 179 653 €



Maison en pierre et masse sous ardoise de 8 pp, chauff. cent. fuel, chem., poêle à bois, terrasse, dépend., cour, sur terrain de 2.928 m². Prix hon. inclus 4,45% (172.000€ NV+7.653€ HN) charge acquéreur  
DPE : E - GES : E  
Réf. MAIS1185  
Tél. 02.33.07.78.16

LAULNE 176 016 €



Maison en pierre sous ardoise de 5 pp, chauff. centr. fuel, chem. insert, garage, dép., cour, sur terrain de 4.490 m². Prix hon. inclus de 4,46% (168.500€ NV+7.516€ HN) charge acq.  
DPE : F - GES : F  
Réf. MAIS1191  
Tél. 02.33.07.78.16

MUNEVILLE LE BINGARD 105 040 €



Bourg, maison en pierre, briques, parpaings et masse sous ardoise de 5pp, chauff. élec., garage, dépend., cour, sur terrain de 520 m². Prix hon. inclus de 5,31% (95.000€ NV+5.040€ HN) ch. acq.  
DPE : F - GES : C  
Réf. MAIS1131  
Tél. 02.33.07.78.16

MONTREUIL-SUR-LOZON 89 260 €



Mais. en pierre, masse et briques ss ardoises et tôles : cuis., salle av. poêle à fuel, 1 ch., cellier, garage. 1<sup>er</sup> : 2 ch., sdb/wc. Cour, terr. de 596 m². Px hon. incl. 5,01% (85.000€ NV+4.260€ HN) charge acq.  
Réf. MAIS1197  
Tél. 02.33.07.78.16

CAMPROND 203 550 €



Bourg, maison sous ardoise de 6 pp, chauff. centr. fuel, chem., jardin, garage, possibilité acquisition hangar en supplément. Prix hon. inclus de 4,38% (195.000€ NV+8.550€ HN) charge acq.  
DPE : D - GES : D  
Réf. MAIS1188  
Tél. 02.33.07.78.16

PÉRIERS 75 753 €



Centre-ville, maison de 5 pp, sous ardoise, chauffage électrique, garage. Prix honoraires inclus de 5,21% (72.000€ NV+3.753€ HN) charge acquéreur.  
DPE : E - GES : B  
Réf. MAIS1153  
Tél. 02.33.07.78.16

PÉRIERS 478 885 €



Centre, ancien hôtel-restaurant-bar de 20pp, chauff. cent. fuel; ss-sol, cour. Prix hon. inclus de 4,11% (460.000€ NV+18.885€ HN) charge acq.  
Réf. PROP1143  
Tél. 02.33.07.78.16

SAINT-SÉBASTIEN DE RAIDS 208 745 €



Hangar bardé en bois sous bac acier composé de deux logts de 2p et 3p, cuis. A/E, poêle à bois, appentis, cour, terr. de 2.155 m². Prix hon. incl. 4,37% (200.000€ NV+8.745€ HN) charge acq.  
DPE : C - GES : A  
Réf. MAIS1169  
Tél. 02.33.07.78.16

BLAINVILLE-SUR-MER 115 235 €



Garage sur terrain de 1.038 m², pouvant être transformé en maison à usage d'habitation. Prix hon. inclus de 4,76% (110.000€ NV+5.235€ HN) charge acq.  
Réf. GAPA1144  
Tél. 02.33.07.78.16

LE LOREY 63 285 €



Maison en pierre et masse sous ardoise et bac acier de 6pp, à rénover, chauff. cent. fuel, cour, dépend., sur terrain de 4.058 m². Prix hon. inclus de 5,48% (60.000€ NV+3.285€ HN) charge acquéreur.  
Réf. MAIS1173  
Tél. 02.33.07.78.16

Maître Loïc LECHAUX

6, rue Alfred Regnault - BP 41 - 50190 PERIERS

Tél. 02.33.46.60.64 - www.lechaux.manche.notaires.fr

Consultez les risques de ces biens sur georisques.gouv.fr - Siren 485 187 637

BAZENVILLE 800 630 €



Propriété de caractère de 1850 de 178 m² avec piscine chauffée : 4 ch., salle cinéma, cuis., s. à m. Gîte, cave, grange. Terr. de 2.307 m². Prix hon. incl. 3,84% (771.000€ NV+29.630€ HN) ch. acq.  
DPE : E - GES : E  
Réf. 24/1076  
Tél. 02.33.46.60.64

MUNEVILLE-LE-BINGARD 31 800 €



Bâtiment en masse à réhabiliter en habitation sur terrain de 459 m². Prix hon. inclus 6% (30.000€ NV+1.800€ HN) charge acquéreur.  
Réf. 982097  
Tél. 02.33.46.88.39

CRÉANCES 145 000 €



VENTE VIAGER occupé. Maison 130 m² : véranda, entr., sàm., cuis., sal., sde/wc, 2 ch. Grenier. Gar. Terr. de 4.500 m²+2.700 m². Rente/mois : 500€+Prix bouquet : 145.000€ NV soit 130.000+15.000€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : B  
Réf. 982097  
Tél. 02.33.46.88.39

CERISY-LA-SALLE 136 200 €



Maison : cuis., buand/wc, sàm., sal., cellier, 3 ch., sde, wc, débarras. Cour, jardin, potager. Terres louées. Logement à conso excessive. Prix hon. incl. 4,69% (130.000€ NV+6.200€ HN) ch. acq.  
DPE : G - GES : F  
Réf. VM1601  
Tél. 02.33.46.88.39

Maître Damien LEONARD

Route de Périers - BP 2 - 50430 LESSAY

Tél. 02.33.46.42.55 - www.lessay-notaires.com

Consultez les risques de ces biens sur georisques.gouv.fr - Siren 829 346 550

LESSAY 844 655 €



Maison de maître comprenant 12 pces : 2 studios, dépendances, piscine couverte/chauffée, parc, plan d'eau, sans vis-à-vis et au centre de Lessay. Px hon. incl. 4,54% (808.000€ NV+36.655€ HN) charge acq.  
DPE : C - GES : C  
Réf. 063/533  
Tél. 02.33.46.42.55

PIROU 413 318 €



Bord de mer, maison de 120 m² de 2023 sur terr. de 480 m² : séj. avec cuis. ouv. A/E, 1 chambre, sde, wc, buand., garage. Au 1<sup>er</sup> : 3 chambres, sde, wc, sdb. Px hon. incl. 4,64% (395.000€ NV+18.318€ HN) ch. acq.  
DPE : A - GES : A  
Réf. 063/528  
Tél. 02.33.46.42.55

PÉRIERS 185 250 €



Pavillon 82 m² de 1996 : séj. av. cuis. ouv., ch., sdb av. wc. Etage : 2 ch. dont une communic. avec autre pièce. Garage, cour, jard. Terr. de 347 m². Px hon. inclus 5,86% (175.000€ NV+10.250€ HN) charge acq.  
DPE : E - GES : B  
Réf. 24/1079  
Tél. 02.33.46.60.64

SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY 190 500 €



Pavillon 86 m², année 1997 : séj. dble av. chem. (insert) av. cuis. ouv., sde, bur., 2 ch., wc. Gar. Hangar av. partie hab., atel., gar. Terr. 3.051 m². Prix hon. incl. 5,83% (180.000€ NV+10.500€ HN) ch. acq.  
DPE : E - GES : B  
Réf. 24/1078  
Tél. 02.33.46.60.64

RONCEY 89 400 €



Maison en pierre rénovée, mitoyenne des 2 côtés : séj. av. insert, cuis., sde, wc, 3 ch. Garage, cour, jardin non attenant. Logement à conso excessive. Prix hon. inclus 5,18% (85.000€ NV+4.400€ HN) ch. acq.  
DPE : F - GES : F  
Réf. VM1526  
Tél. 02.33.46.88.39

SAVIGNY 99 800 €



Maison mitoyenne d'un côté, pas de travaux à prévoir : salon, séjour avec cheminée, cuis., sde, wc, 3 ch. Pas de terrain. Prix hon. incl. de 5,05% (95.000€ NV+4.800€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : A  
Réf. VM1544  
Tél. 02.33.46.88.39

ANCTEVILLE 769 440 €



Maison de maître de 169 m² : ent., wc, séj., sal. av. chem., bur., pce, cuis., vér. 1<sup>er</sup> : 3 ch., sdb. 2<sup>e</sup> : 1 ch., 2 dép. 3 gîtes neufs, 2 plans d'eau sur 8ha 42a. Px hon. incl. 5,24% (750.000€ NV+19.440€ HN) charge acq.  
DPE : C - GES : A  
Réf. 063/524  
Tél. 02.33.46.42.55

LESSAY 328 646 €



2 km du centre et 15 mn plages, mais. ss-sol, 167 m² : p. de vie av. insert, cuis. A/E donnant sur vér./terrasse, 1 ch., wc. 1<sup>er</sup> : 3 ch., sdb, wc. S/sol 88 m². 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

MARCHÉSIEUX 180 000 €



Maison 165 m² : bur., wc, cuis. A/E ouv. sur séj. avec chem. Etage : 4 ch., dress., sdb av. wc. Grenier, chaufferie, cave, garages. Terrasse, jard. Prix hon. inclus 5,88% (170.000€ NV+10.000€ HN) ch. acquéreur.  
DPE : D  
Réf. 24/1080  
Tél. 02.33.46.60.64

MARCHÉSIEUX 90 100 €



Maison de 64 m², an. 1886, au bord du marais à rénov. : entr., wc avec lavabo, cuis. av. chem., 2 ch. Grenier. Dép. Champ autour de 7.240 m². Prix hon. inclus 6% (85.000€ NV+5.100€ HN) ch. acquéreur.  
DPE : G - GES : G  
Réf. 24/1083  
Tél. 02.33.46.60.64

HAMBYE 42 909 €



5 ha de terre agricole attenante en nature de prairie (humide). Prix hon. inclus 6% (40.480€ NV+2.429€ HN) ch. acquéreur.  
Réf. VT226  
Tél. 02.33.46.88.39

TESSY-SUR-VIRE 14 840 €



Tessy Bocage : Proche bourg, terrain à bâtir non viabilisé d'environ 700 m² (à délimiter). Réseaux à proximité. Prix hon. inclus 6% (14.000€ NV+840€ HN) ch. acquéreur.  
Réf. TAB019  
Tél. 02.33.46.88.39

LA FEUILLIE 142 074 €



10 km de la mer, maison de 109 m² sur terr. de 1.200 m² : cuis., séj., 1 ch., wc, sdb. 1<sup>er</sup> : 3 ch., wc, grenier. Garage, cellier. Px hon. incl. 5,24% (135.000€ NV+7.074€ HN) charge acquéreur.  
DPE : E - GES : D  
Réf. 063/530  
Tél. 02.33.46.42.55

CRÉANCES 251 436 €



Maison de 187 m² : cuis. A/E, séj., 1 ch., sde (PMR). 1<sup>er</sup> : 4 ch., bur., wc, sde, grenier. rdc : 1 loc. de 90 m²+anc. bar. av. vitrine. Gar. Terr. de 1.683 m². Px hon. incl. 5,24% (240.000€ NV+11.436€ HN) ch. acq.  
DPE : F - GES : F  
Réf. 063/529  
Tél. 02.33.46.42.55

Les infomations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Histoires vraies :  
les notaires vous racontent

Arnaque au Manoir



ÉCOUTEZ L'ÉPISODE  sur **notaires2normandie.com** > actualites > Podcasts

<https://cr-bassenormandie.notaires.fr/podcasts/11-arnaque-au-manoir>

L'acquisition d'un bien immobilier représente souvent le projet d'une vie. Quand cet aboutissement personnel se trouve contrarié par la mauvaise foi et la malhonnêteté des vendeurs, la déconvenue est encore plus amère. C'est malheureusement ce qu'a vécu le couple Boivand lors de l'achat d'un authentique manoir normand du 15<sup>e</sup> siècle au cœur du Pays d'Auge. M<sup>e</sup> Emmanuel PORCQ nous livre l'histoire de cette acquisition contrariée par l'incroyable indélicatesse des vendeurs, à l'heure de remettre les clés de leur sublime demeure.



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

Abus de droit et requalification  
d'une vente en donation déguisée,  
nouvelle illustration



Une contribuable cède en 2017 la nue-propriété d'une villa sur la Côte d'Azur au profit d'une SCI détenue majoritairement par son fils, pour un prix de 1.190.000 €. L'administration met en oeuvre la procédure de l'abus de droit (LPF art. L 64) au motif que l'acte de vente serait fictif, ne constituant pas une cession à titre onéreux mais une libéralité. Elle estime que l'intention libérale de la cédante est établie et requalifie l'opération en une donation déguisée avec charge. De surcroît, l'administration estime que la valeur déclarée de l'ensemble immobilier est insuffisante et procède à sa réévaluation. Elle taxe ainsi l'opération aux droits de donation à hauteur de la valeur vénale de la nue-propriété au taux de 60 %, applicable en présence d'une donation consentie à une société civile et les droits sont assortis de la majoration de 80 % prévue à l'article 1729, b du CGI applicable en cas d'abus de droit.

Le Comité de l'abus de droit fiscal se range aux arguments de l'administration fiscale. Il constate qu'au regard des 4 éléments de comparaison pertinents qu'elle propose, l'administration fiscale établit la valeur de la nue-propriété transmise à 2.683.065 €, soit une minoration de 55 % par rapport à la valeur portée dans l'acte. L'intention libérale de la cédante à l'égard de la SCI est démontrée par l'âge de l'intéressée au moment de la cession (80 ans) et par les liens d'affection qui l'unissent à son fils, son unique héritier, gérant statutaire détenant la quasi-totalité du capital social de la SCI. L'acte de vente présente ainsi un caractère fictif et doit être requalifié en donation avec charge, celle-ci étant constituée par le prix de vente d'un montant de 1.190.000 € figurant à l'acte.

Le Comité rappelle également qu'en présence d'une donation avec charge, la donation constitue une libéralité pour le tout lorsque la charge stipulée par le donateur a une valeur inférieure à la valeur du bien transmis et confirme que l'assiette des droits de mutation à titre gratuit n'est pas réduite de la charge stipulée.

L'administration est donc fondée à mettre en oeuvre la procédure d'abus de droit et à appliquer la majoration de 80 % prévue à l'article 1729, b du CGI dans la mesure où la SCI doit être regardée comme ayant eu l'initiative principale des actes constitutifs de l'abus de droit ainsi que comme son principal bénéficiaire.

[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

SAINT-PAIR-SUR-MER 1 017 000 €



Cœur de ville, av. vue mer, maison d'architecte de 305 m² av. vie de pl.-piéd, ss-sol sur un terrain de 991 m². Prix hon. inclus de 3,78% (980.000€ NV+37.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : B - GES : A  
Réf. 028/1377  
Tél. 02.33.50.00.34

SAINT-PAIR-SUR-MER 420 000 €



Quartier calme, maison sur sous-sol F5 d'une surface d'env. 138 m² sur un terrain de 1.499 m² avec niveau de vie de pl.-piéd. Prix honoraires inclus de 5% (400.000€ NV+20.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : D - GES : C  
Réf. 028/1509  
Tél. 02.33.50.00.34

BRÉVILLE-SUR-MER 360 400 €



Hauteur de Bréville-sur-Mer, maison F8 d'env. 140 m² sur terrain de 1.627 m² avec garage et préau. Niveau de vie de pl.-piéd. Prix honoraires inclus de 6% (340.000€ NV +20.400€ HN) charge acquéreur.  
DPE : C - GES : C  
Réf. 028/1442  
Tél. 02.33.50.00.34

SAINT-JEAN-LE-THOMAS 556 500 €



A 500 m de la mer, maison avec grand gîte de 5 chambres, dépendance sur terrain de 902 m². Prix honoraires inclus de 5% (530.000€ NV+26.500€ HN) charge acquéreur.  
DPE : C - GES : A  
Réf. 028/1448  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 493 500 €



Proximité commerces et commodités, maison F5 d'une surface hab. de 138 m² env. sur terrain clos de murs de 356 m². Prix hon. inclus de 5% (470.000€ NV+23.500€ HN) charge acquéreur.  
Réf. 028/1519  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 212 000 €



Au 1<sup>er</sup> étage d'une résidence avec vue mer, apt de type F2 d'une superficie de 41,59 m². Cave, parking privé. Prix honoraires inclus de 6% (200.000€ NV+12.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : E - GES : C  
Réf. 028/1487  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 265 000 €



Proche gare, maison F4 d'une superficie d'environ 117 m² sur un terrain clos de 293 m². Prix honoraires inclus de 6% (250.000€ NV+15.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : F - GES : E  
Réf. 028/1518  
Tél. 02.33.50.00.34

DONVILLE-LES-BAINS 222 600 €



A 2km de la plage et proche écoles, maison F3 d'une surface hab. d'env. 71 m² sur terrain de 340 m² av. garage. Prix honoraires inclus de 6% (210.000€ NV+12.600€ HN) charge acquéreur.  
DPE : F - GES : F  
Réf. 028/1515  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 249 100 €



Centre ville, immeuble avec travaux à usage de commerce et d'habitation. Prix hon. inclus 6% (235.000€ NV+14.100€ HN) charge acquéreur.  
DPE : D - GES : E  
Réf. 028/1478  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 265 000 €



**EXCLUSIVITÉ** A 2 mn commerces, au calme, maison sur sous-sol, type F5, de 113 m² sur terrain clos de 632 m². Prix honoraires inclus 6% (250.000€ NV+15.000€ HN) charge acquéreur.  
DPE : D - GES : D  
Réf. 028/1488  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 446 250 €



Cœur de ville, au 2<sup>e</sup> ét. d'un immeuble av. asc., apt F3 d'une superficie de 79,8 m² av. balcon et garage. Prix honoraires inclus de 5% (425.000€ NV+21.250€ HN) charge acquéreur.  
DPE : D - GES : D  
Réf. 028/1483  
Tél. 02.33.50.00.34

GRANVILLE 47 700 €



A proximité commerces, dans immeuble en copropriété, au rez-de-chaussée un studio d'une surface de 11,71 m². Prix honoraires inclus de 6% (45.000€ NV+2.700€ HN) charge acquéreur.  
DPE : F - GES : D  
Réf. 028/1511  
Tél. 02.33.50.00.34

SCP THOUROUDE, VIMOND-ORY, DANJOU

9, rue Cl. Desmaisons - GRANVILLE et 63, rte de St-Martin - BREHAL  
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

SAINT-JEAN-DES-CHAMPS 447 200 €



Maison de 2019, 169 m² : entr., p. de vie av. séj. ouv. sur cuis. A/E, sal., 1 ch./sde/buand. 1<sup>er</sup> : 4 ch., sdb, wc. Gar. av. grenier. Terrasse, jard. av. cabanon. Px hon. incl. 4% (415.000€ NV+16.600€ HN) ch. acq.  
DPE : A - GES : A  
Réf. 1054898  
Tél. 02.33.91.31.61

SAINT-PAIR-SUR-MER 592 800 €



Maison de 2020, 146 m² sur terr. de 652 m² : entr., p. de vie av. cuis. A/E ouv. sur sal./séj., 2 ch., sdb, wc, arr.-cuis. 1<sup>er</sup> : 2 ch., sde, wc. Gar. 42 m². Studio 26 m². Px hon. incl. 4% (570.000€ NV+22.800€ HN) ch. acq.  
DPE : B - GES : A  
Réf. VM3467  
Tél. 02.33.91.31.61

CHANTELOUP 350 480 €



Jolie maison sur ss-sol, de 108 m² sur terr. de 1.014 m² : entr., p. de vie av. sal./séj. av. insert ouv. sur cuis. A/E, 1 ch., wc. 1<sup>er</sup> : 3 ch. sdb. S/sol. Terrasse. Prix hon. incl. 4% (337.000€ NV+13.480€ HN) charge acq.  
DPE : E - GES : B  
Réf. VM3481  
Tél. 02.33.91.31.61

BRÉHAL 374 400 €



Mais. 118 m² sur terr. de 424 m² : hall, sal./séj. av. chem. et accès véranda ouv. sur cuis A/E, 1 suite parent., buand., cb, toil. 1<sup>er</sup> : mezzan., 2 ch., sdb, wc. Jard. av. abri. Prix hon. incl. 4% (360.000€ NV+14.400€ HN) charge acq.  
DPE : E - GES : B  
Réf. VM3495  
Tél. 02.33.91.31.61

SAINT-PIERRE-LANGERS 279 760 €



Maison en pierre de 135 m² sur terr. 929 m² : entr., sal./séj. av. poêle ouv. sur cuis. A/E, wc, arr.-cuis., buand. 1<sup>er</sup> : 3 ch., dress. 2<sup>e</sup> : mezzan., 2 ch. Terrasse de 15 m². Prix hon. incl. 4% (269.000€ NV+10.760€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : B  
Réf. 1056422  
Tél. 02.33.91.31.61

BRÉHAL 332 800 €



SAINT-MARTIN-DE-BREHAL : à 800 m plage/cces, maison à rénover : entr., cuis., arr.-cuis., sal./séj., 1 ch., sde, wc. 1<sup>er</sup> : 3 ch., bureau. Garage. Chauff. gaz. Prix hon. incl. 4% (320.000€ NV+12.800€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : D  
Réf. VM3460  
Tél. 02.33.91.31.61

BRÉVILLE-SUR-MER 343 200 €



A 900 m mer, maison de 93 m² : entr., séj., cuis. A/E, sal., sdb/wc, 1 ch., arr.-cuis. 1<sup>er</sup> sous combles : 2ch., wc, accès gren. Chauff. gaz. Terrasse, terr. 500 m². Px hon. incl. 4% (330.000€ NV+13.200€ HN) ch. acq.  
DPE : E - GES : E  
Réf. VM3462  
Tél. 02.33.91.31.61

GENÈTS 208 000 €



Bourg, maison mitoy. de 83 m² : entr., p. de vie av. sal./séj., cuis. av. accès jardin. 1<sup>er</sup> : 3 ch., sde, wc. Chauff. électr. Terrasse, joli jard., terr. de 184 m². Prix hon. incl. 4% (200.000€ NV+8.000€ HN) charge acq.  
DPE : F - GES : C  
Réf. VM3474  
Tél. 02.33.91.31.61

GRANVILLE 111 300 €



Plein centre, apt de 35 m² : 1 p. de vie av. coin cuis., 1 ch., sde/wc. Logement vendu loué (bail en cours) idéal pour investissement. Copro de 6 lots, pas de procédure. Prix hon. incl. 6% (105.000€ NV+6.300€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : A  
Réf. VM3159  
Tél. 02.33.91.31.61

GRANVILLE 153 700 €



Centre, proche plage, apt situé au 1<sup>er</sup> ét., ds copro de 6 lots : 2 p. en TBE : entr., séj./sal., coin cuis. amén., 1 ch./sde/wc. Pas de procédure en cours. Chauff. électr. Prix hon. incl. 6% (145.000€ NV+8.700€ HN) ch. acq.  
DPE : D - GES : B  
Réf. VA3156  
Tél. 02.33.91.31.61

CÉRENCES 97 520 €



Maison à rénover dans sa totalité : 2 pièces av. dép. accolée. 2<sup>e</sup> dép. (grange). Diverses parcelles de terres agricoles de + 4ha. Bien non soumis au DPE. Prix hon. inclus 6% (92.000€ NV+5.520€ HN) charge acq.  
DPE : sans mention  
Réf. VM3473  
Tél. 02.33.91.31.61

LE MESNIL-AUBERT 187 200 €



Maison au calme, de 108 m², à rénover sur terr. de 6.030 m² : entr., sal./séj. av. cuis./insert, chauff., sdb, 1 p., wc. 1<sup>er</sup> : 3 ch, grenier. Accolée studio de 3 p. Prix hon. incl. 4% (180.000€ NV+7.200€ HN) charge acq.  
DPE : F - GES : C  
Réf. 1060174  
Tél. 02.33.91.31.61

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