

# Biens<sup>®</sup>



Magazine d'informations juridiques et d'annonces immobilières

**LOIRE-ATLANTIQUE**

## Comment vendre ? Viager ou nue-propriété



### IMMOBILIER

Perspectives du marché  
en Bretagne historique

### LOI DE FINANCES

Ce qui change  
en 2024

### DROIT À L'OUBLI NUMÉRIQUE

Que deviennent  
les données après la mort ?

“ Choisissez bien,  
Choisissez **BLAIN** ”



97%

TAUX DE  
RECOMMANDATIONS



4.7/5 (275 AVIS)

Janvier 2024



- ◇ Une maison qui vous correspond
- ◇ Une maison **économe en énergie**
- ◇ Un suivi de chantier **personnalisé**
- ◇ Une équipe attentionnée

Ceux qui en parlent le mieux ce sont

“ **nos clients** ”



## Perspectives du marché immobilier en Bretagne historique

En 2023, le marché de l'immobilier a été marqué par un ralentissement très net des volumes de ventes. Cette baisse devrait se poursuivre dans les mois à venir.

À l'échelle de la Bretagne historique, à fin 2023, la baisse des volumes de ventes sur douze mois atteint 20%. Un tel ralentissement n'avait pas été relevé depuis dix ans au niveau national.

Cette contraction du marché s'explique par plusieurs paramètres, notamment la hausse fulgurante des taux de crédit immobilier due à une inflation galopante. Le contraste entre l'euphorie connue lors de la période post-covid et la situation actuelle a amplifié la perception de ce ralentissement. Les volumes de vente de logements devraient continuer à se dégrader en 2024, mais de façon plus mesurée qu'en 2023. En effet, il semble que les taux d'intérêt aient atteint leur maximum et commencent même à diminuer. Quant aux prix, ils sont désormais stabilisés et la baisse est amorcée, alors même qu'ils n'avaient plus connu de repli depuis l'année 2015, sur l'ensemble de la France.

Avec une capacité d'emprunt réduite et des prix qui peinent à diminuer, l'achat immobilier est rendu extrêmement complexe, encore plus pour les primo-accédants dont les niveaux

de revenus ne suffisent plus aujourd'hui à entrevoir un achat. Pour 2024, le marché devrait se débloquer grâce à une atténuation des positions attentistes sur les prix de la part des vendeurs, mais aussi à la baisse des taux d'emprunt. C'est en tout cas les premiers signes constatés par les notaires en ce début d'année.

# -20%

C'est la baisse de volumes en France en 2023.



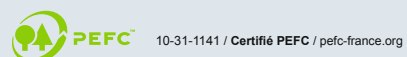
Anne FERCOQ-LE GUEN  
Présidente de la Chambre  
interdépartementale des notaires

Mensuel n°111 – Janvier 2024

Éditeur : Association Notaires de l'ouest.com/14, rue de Paris – CS 16436 – 35064 RENNES Cedex – Tél. 02 99 27 54 45 – www.notaireetbreton.bzh – Représentant légal : Anne FERCOQ-LE GUEN – Rédacteur en chef : Arnaud TABURET – Comité de rédaction : Anne FERCOQ-LE GUEN, Christophe LEVARD, Jean-Charles VEYRAC, Philippe KERRAND, Manaiik GUYOT, Anaïs BRIT, Tanguy LE CALVEZ, Florence FARINEZ, Emmanuelle DEXMIER, Damien BERREGARD, Estelle MONTHORIN. Photos (sauf mention contraire) : Marc OLLIVIER, iStock. Impression : IMAYE GRAPHIC – Laval (53).  
Dépôt légal : nov. 2010 – Régie publicitaire : Precom, SARL au capital de 1032580 €, RCS Rennes 338883315 – 16 av. Henri-Fréville, 35200 Rennes.  
Contact : Christophe Camus ouestfrance-immo – 10, rue du Breil, 35000 Rennes 09 02 23 35 39 51 ou 06 23 79 11 49.



Imprimé sur du papier fabriqué en Autriche, avec 30% à 40% de fibres recyclées. Papier 100% PEFC et issu de forêts gérées durablement sous le numéro hfa-coc-0037. Eutrophisation : 0.007kg/tonne.  
177 780 exemplaires diffusés



# Viager ou nue-propiété : comment vendre ?

Vendre son bien immobilier en s'en réservant l'usage, tout en percevant un capital et/ou une rente : une solution des plus attractive !

## Des notions définies par le Code civil

Le droit de propriété d'un bien est juridiquement composé de deux parties :

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien, soit en l'occupant personnellement, soit en le donnant en location pour en percevoir les loyers.

La nue-propiété est un droit de propriété amoindri, qui ne permet ni d'occuper le bien, ni d'en percevoir les loyers. Le nu-propiétaire a donc surtout vocation à recouvrer la pleine propriété du bien à la fin de l'usufruit. La fin de l'usufruit survient généralement au décès de l'usufruitier. Cependant, il est possible de prévoir une réversion de l'usufruit au profit du conjoint survivant.

Lorsque les attributs du droit de propriété sont répartis entre usufruitier et nu-propiétaire, on parle de démembrement de propriété. Cette situation survient le plus souvent lors d'une succession.

Mais elle peut aussi résulter de la vente volontaire consentie par le propriétaire d'un bien.

D'une manière générale, une vigilance particulière doit être portée à ce type de vente lorsqu'elle est consentie à un héritier.

Il est traditionnellement d'usage de distinguer entre la vente en viager et la vente de la nue-propiété.



## La vente en viager : augmenter ses revenus en préservant son cadre de vie

Lors d'une vente en viager, le vendeur peut conserver un droit d'usage et d'habitation.

Ce droit est réservé personnellement au vendeur, qui ne peut ni donner le bien en location pour en percevoir les loyers, ni même héberger une personne à titre gratuit.

La partie du prix payé comptant le jour de la vente est appelée le « bouquet ». Le montant du bouquet est déterminé librement entre les parties. Le surplus du prix est converti en rente viagère.

Dans ce type de contrat, le vendeur est appelé le « crédentier » et l'acquéreur le « débirentier ».

L'application d'un barème permet de déterminer, en fonction de l'âge du vendeur, le montant de la rente viagère. Le montant de cette rente sera revalorisé tous les ans par une indexation. De plus, en cas de libération anticipée des lieux, le montant de la rente sera augmenté.

Enfin, le vendeur se réserve toujours une hypothèque sur le bien vendu afin de sécuriser le versement régulier de la rente.

La vente moyennant rente viagère est un contrat aléatoire car il dépend de l'espérance de vie du crédentier. Il est possible de privilégier une vente de la nue-propiété.



## La vente de la nue-propiété : percevoir immédiatement un capital

Lors de la vente de la nue-propiété, le vendeur se réserve l'usufruit du bien.

Bien entendu, le prix de vente est plus faible car il est minoré de la valeur économique de l'usufruit. En revanche, il est d'usage que le prix de vente soit payé comptant c'est-à-dire intégralement en une seule fois, le jour de la vente. Pour le vendeur, ce schéma permet de percevoir immédiatement un capital, tout en conservant des droits élargis sur le bien.

De son côté, l'acquéreur peut se constituer un patrimoine à moindre coût, surtout si, par dérogation, la convention de démembrement prévoit que les charges (grosses réparations) restent supportées par l'usufruitier.

Dans le cadre d'une succession, il arrive aussi que les héritiers choisissent de vendre la nue-propiété afin d'obtenir un capital immédiat, tout en permettant à l'usufruitier (souvent le conjoint survivant) de maintenir son cadre de vie et de conserver ses droits.



Pour en savoir plus, consultez votre notaire ou rendez-vous sur notre site : [www.notaireetbreton.bzh](http://www.notaireetbreton.bzh)



## Un cadre fiscal qui peut être avantageux

Le capital perçu par le vendeur sera en principe imposable à l'impôt de plus-value, sauf s'il s'agit de sa résidence principale, ou d'un bien détenu depuis plus de trente ans, ou encore si le vendeur est un retraité disposant de faibles revenus.

Par ailleurs, la rente viagère perçue par le créancier est imposable à l'impôt sur le revenu après application d'un abattement. Ainsi, par exemple, si le vendeur est âgé de plus de 69 ans au moment de la vente, la rente ne sera imposable qu'à concurrence de 30% du montant perçu. De son côté, l'acquéreur n'acquittera les droits de mutation que sur une valeur minorée. Enfin, au décès du créancier, il récupérera sans formalité, ni imposition complémentaire, la pleine propriété du bien.



Tangui LE CALVEZ  
Notaire

LE SPÉCIALISTE DU VIAGER

# Atlantic VIAGER

SUR LA CÔTE ATLANTIQUE



**Vivre vos projets grâce au viager !**  
Depuis plus de 15 ans à vos côtés

Étude gratuite · Sans engagement · 02 40 15 18 78 · [www.atlanticviager.fr](http://www.atlanticviager.fr)



## MaPrimeAdapt pour adapter son logement

L'aide MaPrimeAdapt' finance la réalisation des travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées et en situation de handicap. Les travaux concernent, par exemple, le remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied, l'installation d'un monte-escalier électrique, la pose de mains courantes, l'élargissement des portes, l'adaptation des revêtements. Les travaux s'adaptent en fonction des besoins spécifiques préconisés dans le diagnostic logement autonomie.



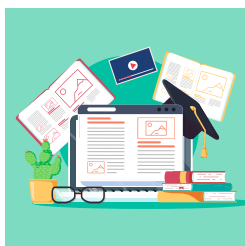
## Fiche de paie : affichage du montant net social

Le montant net social correspond au montant des ressources à déclarer pour avoir accès au revenu de solidarité active (RSA) et à la prime d'activité. Il figurera sur tous les bulletins de paie et apparaîtra progressivement sur les relevés de décompte des prestations sociales. Cette information doit obligatoirement être utilisée par les allocataires, à partir des revenus de janvier 2024 et déclarés en février 2024, chaque fois qu'elle est disponible, pour leurs déclarations.



## Le Prêt à taux zéro (PTZ) prolongé et étendu

Le PTZ qui permet de soutenir la première accession à la propriété des ménages dont les revenus sont modestes, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027. Alors qu'il devait prendre fin en 2023, le dispositif est recentré sur les achats d'appartements neufs en zone tendue. Il ne financera donc plus les constructions de maisons individuelles. À noter que le PTZ peut également être accordé pour l'acquisition d'un logement ancien sous conditions de travaux de rénovation énergétique.



## Aide à l'embauche des alternants

L'aide exceptionnelle de 6000€ maximum accordée aux employeurs qui recrutent des alternants (apprentis et jeunes en contrat de professionnalisation) est prolongée en 2024. Il s'agit d'une aide pour accompagner financièrement les employeurs qui recrutent une personne en contrat d'apprentissage, ou un salarié de moins de 30 ans en contrat de professionnalisation. Cette aide est disponible pour les contrats d'apprentissage conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2024.



## Pôle emploi devient France Travail

Nouveau nom, nouveau logo, nouvelles règles : France Travail prend le relais de Pôle emploi et devient le nouvel opérateur public de l'emploi en France en 2024. Cette évolution englobe la création d'un « Réseau pour l'emploi », regroupant France Travail, l'État, les collectivités locales, les missions locales et Cap emploi. L'opérateur bénéficiera de moyens renforcés pour accompagner les personnes en recherche d'emploi et pour soutenir les entreprises dans leur recrutement.



## Tri à la source des biodéchets

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, conformément à la loi antigaspillage de 2020, le tri des biodéchets est généralisé et concerne tous les professionnels et les particuliers. Les déchets alimentaires ne sont plus autorisés à être jetés avec les ordures ménagères. Chaque foyer devra mettre en place une solution de tri à la source, que ce soit un bac à compost personnel ou un bac de tri. À ce jour, les biodéchets représentent encore un tiers des déchets non triés des Français.

# ON N'EMMÉNAGE PAS SANS LE CONSEIL DE SON NOTAIRE



**ANNONCES IMMOBILIÈRES,  
PRIX DU MARCHÉ ET CONSEIL :**  
DE L'IDÉE À LA REMISE DES CLÉS, VOTRE NOTAIRE  
EST LÀ POUR VOUS ACCOMPAGNER

RENSEIGNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT  
SUR [WWW.NOTAIREETBRETON.BZH](http://WWW.NOTAIREETBRETON.BZH)



# Loi de finances pour 2024 : ce qui change



## Impôt sur le revenu

**Indexation du barème et taux de prélèvement à la source individualisé devenant le principe.**

Comme chaque année, il est procédé à l'indexation des tranches du barème de l'impôt sur le revenu sur la prévision d'évolution de l'indice des prix à la consommation. Les tranches se trouveront ainsi rehaussées de 4,8%.

Également, le taux de prélèvement à la source individualisé qui, jusqu'alors demeurait l'exception, devient désormais le principe. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu des couples mariés ou liés par un PACS et soumis à une imposition commune se fera par défaut sur la base du taux individualisé. Les contribuables auront néanmoins toujours la possibilité de maintenir le taux du foyer fiscal sur option.

## Exonération d'impôt sur le revenu

**Prolongement de l'exonération d'impôt sur le revenu sur les produits de la location en meublé d'une partie de sa résidence principale ou d'une chambre d'hôte.**

Une prolongation du dispositif d'exonération d'impôt sur le revenu des produits d'une location ou sous-location en

meublé d'une partie de sa résidence principale ou d'une chambre d'hôte est prévue jusqu'au 31 Décembre 2026.

## Plus-value professionnelle de l'exploitant agricole

**Augmentation des seuils d'exonération.**

Rappelons qu'il est actuellement appliqué une exonération totale ou partielle des plus-values professionnelles en cas de cession d'un actif figurant au bilan d'une entreprise dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas un certain montant.

Spécifiquement pour l'activité agricole, la loi de finances procède à une augmentation des seuils. L'exonération sera désormais totale jusqu'à un chiffre d'affaires de 350 000 €, et sera partielle jusqu'à 450 000 €.

## PTZ

**Prorogation du dispositif et augmentation des plafonds de ressources.**

Le dispositif du prêt à taux zéro est prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. À cette occasion, la loi de finances procède également à une augmentation des plafonds de ressources déterminant l'éligibilité des ménages. Par exemple, pour une personne, le plafond est porté de 30 000 € à 34 500 € en zone B1.

Cette augmentation significative permettrait à environ 6 millions de ménages supplémentaires de bénéficier d'un prêt à taux zéro et donc pouvoir accéder à la propriété. Ainsi, au lieu de 61% de la population française actuellement concernée par ce dispositif, nous passerions à 73%.

Anais BRIT  
Notaire



ADENOV

ARCHITECTURE & MAÎTRISE D'ŒUVRE

HABITAT
RENOVATION
TERTIAIRE
ARCHITECTURE






Siège Haute Goulaine / 44 - Agence La Baule / 44 - 02 40 04 48 68 - [www.adenov.net](http://www.adenov.net)





## Droit à l'oubli numérique : que deviennent les données après la mort ?

Selon une étude, d'ici 2070, il y aurait plus de comptes facebook de défunts que de vivants. Le devenir des données personnelles post-mortem : enjeu de société tant éthique que juridique.

L'identité numérique comprend l'ensemble des traces des données que nous laissons sur internet. Ces données restent disponibles sur internet : Immortalité numérique. Le RGPD prévoit le droit à l'oubli, permettant la suppression des données personnelles sur internet de son vivant.

### Comment sécuriser sa vie numérique post-mortem ?

L'article 85 de la loi Informatique et libertés précise le droit à la mort numérique et prévoit la faculté pour une personne, de son vivant, d'établir des directives, soit générales, soit particulières, au sein d'un testament par exemple voire de désigner une personne de confiance certifiée par la CNIL.

Cette personne sera en mesure d'exécuter l'ensemble de ces directives (conservation, suppression, communication ou transmission des données).

### Que se passe-t-il en l'absence de personne désignée ?

La Loi a organisé des droits légaux pour les héritiers :

- Droit d'accès aux informations utiles au règlement de la succession.

- Droit de rectification pour informer les éditeurs de sites numériques en vue d'une mise à jour.
- Droit d'obtenir communication des données s'apparentant à des souvenirs de famille, transmissibles aux héritiers.
- Droit d'opposition, pour assurer la clôture et arrêter la poursuite du traitement des données du défunt. Il appartiendra aux héritiers de s'enquérir auprès de chaque réseau des solutions proposées sur la gestion des comptes des personnes décédées.

Certaines sociétés de pompes funèbres incluent désormais le numérique dans leurs prestations. Certains réseaux sociaux permettent de faire du compte ouvert par la personne décédée un mémorial ou de le supprimer sous réserve de la fourniture d'un certificat de décès.

La loi ne semble pour l'instant pas suffisante concernant l'exploitation des données. Ce qui peut soulever des questions éthiques et de respect de la mémoire de nos défunts.



Manaiik GUYOT  
Notaire

## NANTES SAINTE-THÉRÈSE-BEAUSÉJOUR

**140 850 €** (DONT HN 5 850 €)



Dans la rue Guillaume-Grootaers à NANTES, au sein d'un immeuble de 1965. Au 3<sup>e</sup> étage sur 6 avec ascenseur, appartement en bon état, orienté sud-est comprenant : entrée, salon-séjour (possibilité de refermer le séjour pour créer une chambre supplémentaire), cuisine, 2 chambres, salle d'eau et WC séparés. Un cellier, un garage boxé, une cave et 2 petits balcons. Chauffage collectif, fenêtre double vitrage. Immeuble fibré. Hono. 4,33%.

## NANTES

**238 970 €** (DONT HN 8 970 €)



Quartier Pont-du-Cens, appartement d'environ 102m<sup>2</sup> comprenant une vaste entrée, un salon, un séjour pouvant être transformé en chambre, une cuisine et une partie nuit comprenant un dégagement qui dessert 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un WC et de nombreux placards. Un balcon et un garage boxé viennent compléter ce bien. Il se situe au 13<sup>e</sup> étage avec ascenseur. Chauffage gaz individuel. Fenêtres simple vitrage. Appartement à rénover. Charge de copropriété : 417€/trimestre. Hono.3,90%.

## NANTES ZOLA

**610 000 €** (DONT HN 20 000 €)



Impasse, charmante maison de 4 chambres: 155m<sup>2</sup>, quartier Zola. Construite en 1990, cette propriété offre des espaces généreux sur un terrain de 645m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, une entrée qui mène à un salon avec cheminée, ouvertures ouvrant directement sur le jardin. Cuisine attenante mais séparée, ainsi qu'une arrière-cuisine. Une chambre confortable se trouve également au rez de cave, une salle d'eau et un WC séparé. Au 1<sup>er</sup> étage, trois chambres, une salle de bains et un WC. Un comble aménageable. Garage et stationnements. Hono. 3,39%.

## NANTES CHANTENAY-SAINTE-ANNE

**264 000 €** (DONT HN 9 000 €)



Quartier CHANTENAY. Charmante petite maison de 60m<sup>2</sup> sur une parcelle de 228m<sup>2</sup>. Cette maison des années 50 bien entretenue nécessitera des travaux de rénovation intérieure. Le potentiel de ce bien est dans la possibilité de surélévation. Garage. Jardin orienté sud-est. Chauffage gaz. Taxe foncière : 1000€. À proximité immédiate des transports "mairie de Chantenay", écoles et commerces de proximité. Logement à consommation énergétique et à émission de CO<sup>2</sup> excessive. Hono. 3,53%.



### Office du Dôme

4 bis, place du Sanitat – 44 000 NANTES  
06 71 38 50 37 et 02 40 73 41 75  
negociation.44009@notaires.fr et nego.mityr@notaires.fr

## ORVAULT

**580 800 €** (DONT HN 20 800 €)



Petit Chantilly : fond d'impasse, maison lumineuse avec beaux volumes de 154 m<sup>2</sup> et 171 m<sup>2</sup> (buanderie 17 m<sup>2</sup> non chauffée) utile comp. au rdc : entrée, ch. avec sde et WC. Au rdj : palier, cuisine, sal.-sèj. avec poêle à bois, terrasse, WC, sdb, 2ch. À l'étage : palier, ch. avec sde et WC. Garage, buanderie. Parcelle 1 253 m<sup>2</sup>. Isolation par l'ext., huisseries PVC double vitrage, chauff. gaz. Hono. 3.71%.



### GMV NOTAIRES

41, rue Jeanne-d'Arc  
BP 61718 – 44017 NANTES Cedex 1  
02 40 35 92 99 – 06 58 22 04 05  
negociation.44002@notaires.fr

# Le viager, une vente moderne

**"J'AI VENDU EN VIAGER ET J'AI ÉPARGNÉ SEREINEMENT  
POUR MA FUTURE MAISON DE RETRAITE."**



Pour une étude personnalisée  
gratuite et sans engagement,  
contactez Franck Césari, expert viager.

**02 52 41 08 46 / contact@viag2e.fr**

**www.viag2e.fr**

Votre réseau d'experts présent sur toute la France



## NANTES CHANTENAY - SAINTE-ANNE

**365 750 €** (DONT HN 15 750 €)



E

B

Nantes Chantenay - Maison en pierre à rénover d'environ 101m<sup>2</sup> sur son terrain de 300m<sup>2</sup> comprenant : Au RDC : Salon séjour avec poêle à bois, cuisine, arrière cuisine, buanderie et WC séparés. Au 1er étage : Palier, deux chambres, salle d'eau comprenant douche, vasque et WC. Un jardin clos exposé Sud, un caveau et un carport. Proche des écoles, des commerces et des transports, à visiter rapidement. Hono.4.50%.



### SAS de L'ESTUAIRE

Immeuble Euréka  
1, mail du Front Populaire  
44203 NANTES  
06 12 31 36 55 – celine.durand.44010@notaires.fr

7, avenue Olivier de Clisson  
44190 CLISSON  
02 40 54 78 27 – negociation.44029@notaires.fr

## ORVAULT

**748 080 €** (DONT HN 28 080 €)



C

C

Orvault Ferrière - Maison de 213m<sup>2</sup> sur son terrain de 730m<sup>2</sup> comprenant : Au RDC : Entrée, pièce de vie de 47m<sup>2</sup> exposée plein Sud, véranda, cuisine aménagée, arrière cuisine, suite parentale, WC séparés. Au 1er étage : mezzanine, 3 chambres, SDB et WC séparés. Jardin clos, cave et garage double. Au calme, proche des commodités, à visiter rapidement. Hono.3.90%.

## PORNIC

**644 180 €** (DONT HN 24 180 €)



C

C

Pornic Les Olivettes - Maison d'environ 138m<sup>2</sup> sur son terrain de 800m<sup>2</sup> comprenant : Au RDC : Entrée, salon-séjour avec cuisine ouverte aménagée équipée, suite parentale avec salle de bain attenante, bureau, arrière-cuisine/buanderie et WC séparés. Au 1er étage : Palier, 2 chambres, salle d'eau comprenant vasque et douche, WC séparés. Garage, véranda et piscine. A découvrir rapidement. Hono.3.90%.

## NANTES

**210 000 €** (DONT HN 10 000 €)



Face à la Loire, au Palais de justice et aux Machines de l'île, au premier étage avec ascenseur, appartement d'environ 50 m<sup>2</sup>, comprenant deux pièces, des WC, une loggia et une cave. Prévoir redistribution et rénovation. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.5.00%.

## NANTES CANCLAUX - MELLINET

**395 200 €** (DONT HN 15 200 €)



Idéalement située, entre la place Canclaux et le parc de Procé, dans une avenue privée, maison en pierre de plainpied offrant sur environ 83 m<sup>2</sup> : entrée, salon, séjour, deux chambres, cuisine, salle d'eau et WC. Caveaux dans le jardin à l'arrière de la maison. Le tout sur une parcelle de 157 m<sup>2</sup> exposée Est-Ouest. Rénovation complète à prévoir. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.4.00%.

## NANTES CENTRE-VILLE

**245 128 €** (DONT HN 9 428 €)



Nantes centre, rue JJ Rousseau, dans un immeuble historique du début du XVIIIème, type 3 en duplex d'environ 55 m<sup>2</sup> (64,50 m<sup>2</sup> au sol) situé au 5<sup>e</sup> et dernier étage. Cet appartement sans vis à vis avec vue dégagée sur la ville, offre une entrée, une cuisine, un séjour (exposé Est), une salle d'eau avec WC. En duplex, une mezzanine et une chambre. Un grenier complète ce bien. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.4.00%.

## NANTES TORTIÈRE - DONATIEN

**290 000 €** (DONT HN 11 154 €)



A proximité du tramway, des bus 10 et à 100 mètres des bords de l'Erdre et de toutes les commodités du quotidien. Appartement de 3 pièces de 67 m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur offrant une entrée, séjour/cuisine donnant sur un jardin d'hiver d'un côté et sur un balcon de l'autre, deux chambres, une salle d'eau, des WC. Un garage fermé en sous-sol. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.4.00%.

## NANTES

**260 000 €** (DONT HN 10 000 €)



Proche du parc de la Chézine, proche écoles, commerces et transports en commun, au 3<sup>e</sup> étage avec ascenseur, appartement duplex de 75 m<sup>2</sup> offrant au 1<sup>er</sup> niveau : entrée, cuisine ouverte sur pièce de vie, salle d'eau avec WC, une chambre. A l'étage : deux chambres, salle de bains avec WC. En annexe, terrasse et place parking. Appartement disponible en juin 2024. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.4.00%.

## NANTES

**100 000 €** (DONT HN 5 660 €)



Nantes - Rue Hector Berlioz, dans une résidence récente, au rez-de-chaussée (coté jardin), studio exposé Sud, comprenant une entrée avec kitchenette et placard, une pièce de vie, une salle d'eau avec WC. Appartement vendu avec locataire en place (début du bail octobre 2021 / loyer mensuel de 373 € hors charges). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.5.00% Hono.6.00%.



## SELARL MBN NOTAIRES

12, rue du Chapeau Rouge  
BP 31 822 – 44018 NANTES cedex 1  
02 40 48 42 41 – [marion.thevenin@notaires.fr](mailto:marion.thevenin@notaires.fr)  
[benoit.couventdesgraviers@notaires.fr](mailto:benoit.couventdesgraviers@notaires.fr)  
Service Négociation: Franck HERY – 02 40 48 94 14 – [hery.franck.44005@notaires.fr](mailto:hery.franck.44005@notaires.fr)

## ORVAULT

**189 200 €** (DONT HN 9 200 €)



ORVAULT PETIT CHANTILLY APPRT T2 46,85 m<sup>2</sup> au premier étage comprenant : entrée avec placard, séjour donnant sur terrasse, chambre, salle d'eau, WC, grande terrasse, cave + parking en sous-sol. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.5.11%.



Étude de  
**Mes KUHN ET COSSIN**

28 Bd Gabriel Guisth'au  
44000 NANTES  
02 51 72 93 10  
[kpc.nantes@notaires.fr](mailto:kpc.nantes@notaires.fr)

## CARQUEFOU

**828 200 €** (DONT HN 28 200 €)



CARQUEFOU EN HAMEAU Maison d'architecte de 1977 d'env. 205 m<sup>2</sup> hab rénovée en 2020 s/terrain arboré de 9 ha 55 a 17 ca. Idéale pour les amoureux des chevaux. Pièce de vie 54 m<sup>2</sup> avec coin feu, une suite parentale, 4 chambres. un studio équipée d'une kitchenette avec salle d'eau et wc, dépendance 155 m<sup>2</sup>. 6 paddocks, une carrière, 2 abris à chevaux, un chenil. un verger et un potager. un étang à poissons Hono.3.53%.



**ACTORIA NOTAIRES ASSOCIÉS**  
**M<sup>es</sup> RONDEAU BIGEARD & GUILLOU**

6 rue Voltaire – 44000 NANTES  
02 51 84 92 63  
[negociationrbg.44014@notaires.fr](mailto:negociationrbg.44014@notaires.fr)

## NANTES SAINT-PASQUIER - ST-FÉLIX

**687 720 €** (DONT HN 27 720 €)



Saint-Félix - Van Iseghem - Vue sur l'Erdre Dans résidence de standing de 2008, sécurisée, au 4<sup>e</sup> avec asc, grd T4 sur parquet chêne, exposé sud av balcon (13 m<sup>2</sup>) et magnifique vue sur l'Erdre comp une très grde pièce de vie (42 m<sup>2</sup>) avec cuisine semi-ouverte (12 m<sup>2</sup>), 2 chambres dont l'une av sde, 1 sdb, lingerie, wc, placards. Une cave et un garage en sous-sol complètent ce bien. grd local vélo. Hono.4.20%.



**Office notarial SARL DB ASSOCIÉS**

4, rue Bertrand Geslin  
NANTES  
02 40 73 34 30 – [gladys.thersen.44017@notaires.fr](mailto:gladys.thersen.44017@notaires.fr)

## NANTES CENTRE VILLE

**395 960 €** (DONT HN 15 960 €)



Hyper centre - PLACE ROYALE Dans bel immeuble ancien restauré et ravale, vues dégagées pour cet appart traversant de 97 m<sup>2</sup> sur parquet situé au 1<sup>er</sup> étage sans ascenseur, comprenant une vaste entrée, un salon, une salle une cuisine, une salle de bains avec WC, deux chambres. Fenêtres double vitrage bois, chaudière gaz. Travaux de rafraichissement à prévoir. 2 caves et un grenier complètent ce bien Hono.4.20%.

## NANTES ROND-POINT DE VANNES

**328 940 €** (DONT HN 12 831 €)



D  
E

ROND POINT DE VANNES-HAUTS PAVES Dans rés. sécurisée, T5 lumineux av balcon 5<sup>e</sup> et dernier étg av asc comp Ent salon-séjour traversant sur balcon, cuis aménagée, trois chbres, poss 4 Salle d'eau, WC séparé, cave et gge fermé Très agréable jard appartenant à la copro, Gardien dans l'imm, chauff collectif gaz, huisseries double vitrage Au pied de l'immeuble commerces, tramway et des écoles Hono.3.90%.



**Office des Arts – Notaires associés  
DEVENYNS, BENASLI et DEXMIER**

33, rue Jean Jaurès,  
44000 NANTES  
02 40 47 08 09  
negociation.44012@notaires.fr

## NANTES

**523 300 €** (DONT HN 23 300 €)



A  
A

À proximité de la piscine Gloriette, face Loire, immeuble récent de haut standing, appartement T3 en parfait état de 77 m<sup>2</sup>, au 7<sup>e</sup> étage. Entrée, séjour de 37 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte aménagée-équipée donnant sur balcon Sud 9 m<sup>2</sup>, 2 ch. de 14 m<sup>2</sup>, salle de bains avec lave-linge et sèche-linge, wc, placards. En annexe (-3) : garage + local deux roues rés. sécurisée de haut standing avec salle de sport fitness, fibre optique. Hono. 4.66%.



**STRATEIA NOTAIRES**

22, rue des Halles et 25, rue de Bel-Air  
44000 NANTES  
02 72 65 64 13  
strateia.nego@notaires.fr

## NANTES

**236 000 €** (DONT HN 11 000 €)



C  
C

A deux pas de la Sèvre, duplex de type 3 composé au 1<sup>er</sup> niveau d'une entrée, d'un séjour de 28 m<sup>2</sup>, d'une cuisine non aménagée et équipée, d'un wc ainsi que de deux balcons. L'étage est composé d'un palier desservant une salle de bains ainsi que deux chambres avec placards. Garage en sous-sol et place de stationnement à l'extérieur. Chauffage individuel au gaz. Exposition Sud-ouest.



**Office notarial  
Me Rodolphe MALCUIT**

3, rue Dugommier  
44000 NANTES  
02 40 48 78 06  
negociation.44019@notaires.fr

## NANTES

**649 000 €** (DONT HN 19 000 €)



D  
D

Maison située secteur rond-point route de Paris. Rez-de-chaussée : chambre, buanderie, cave à vin. 1<sup>er</sup> : entrée, séjour, salle à manger, cuisine, véranda, chambre, salle d'eau, WC. Dernier étage : 3 chambres, rangements, salle de bains, bureau avec point d'eau, WC, grenier. Garages, stationnements, atelier, jardin. Hono. 3,02%.



**SCP JANNIN STARCK  
et de TERNAY**

3, rue Piron  
44000 NANTES  
02 40 73 97 34  
negociation.44018@notaires.fr

## NANTES PROCÉ - MONSELET

**1 549 000 €** (DONT HN 49 000 €)



D

D

QUARTIER MONSELET bel hôtel particulier entièrement rénové d'environ 267m<sup>2</sup>. Hall d'entrée, triple réception de 59m<sup>2</sup> avec cheminées sur terrasse et jardin, cuisine aménagée et équipée, 3 belles chambres avec salle d'eau privative et 1 dressing, 2 chambres, salle d'eau, grand salon de TV/bureau, chaufferie, buanderie, atelier, cave à vins, garage 2 places. Emplacement idéal proche du centre ville, des transports et des écoles !

## NANTES

**359 4350 €** (DONT HN 14 350 €)



C

C

Dans un ensemble immobilier de 2004 en copropriété, tout juste ravalé, venez découvrir cet appartement de type 3 au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur. Il se compose d'un vaste séjour, d'une cuisine pouvant s'ouvrir sur la pièce de vie, d'une chambre avec salle d'eau privative, de 2 autres chambres et d'une salle de bains, wc séparés. Un garage et une cave complètent ce bien idéalement situé, proche des commerces, écoles et transports.

## LA MONTAGNE

**251 200 €** (DONT HN 11 200 €)



D

D

À deux pas du centre-ville, maison de plain-pied à rénover : entrée avec placards, cuisine non aménagée et non équipée avec placard, salon et véranda non chauffée, 2 chambres, salle d'eau, wc séparés et un vaste garage avec coin buanderie et zone de stockage en mezzanine. Jardin autour et à l'arrière de la maison. Terrain situé en zone UMc du PLUM et comportant 2 accès possibles.



## LDVL NOTAIRES

1, rue Cuvier BP58756  
44187 NANTES CEDEX  
06 59 90 26 34 - karine.volz.44125@notaires.fr

## VERTOU

**500 400 €** (DONT HN 20 400 €)



B

A

Loft de 153 m<sup>2</sup>, ouvrant sur une entrée, avec wc et buanderie. Pièce de réception avec son espace salon bénéficiant de la lumière des grandes baies vitrées sur jardin. Cuisine ouverte et coin repas, cellier, chambre avec s/d'eau au r.d.c. Étage desservi par escalier métallique d'origine. Palier 3 chambres, 1 dressing, sdb à créer et un wc. Jardin clos de 150m<sup>2</sup> exposé Sud. Places de stationnement. Hono. 4.25%.



Office notarial. SCP DEJOIE - FAY-GICQUEL - LE MASSON KORCHEF

17 rue de la Garenne - CS 32213  
44122 VERTOU CEDEX  
02 40 80 11 70  
negociation.44044@notaires.fr

## REZÉ

**1 224 000 €** (DONT HN 44 000 €)



D

C

A REZE - quartier Mairie, une propriété Bourgeoise d'env. 304 m<sup>2</sup> édifiée en 1905 le tout sur un jardin de 1.735 m<sup>2</sup>. Composée : au RDC 1 entrée, cuisine A/E, salle à manger, salon, bureau, 1 chbre avec dressing, SD + wc, un atelier. Au 1<sup>er</sup> étage : 4 chbres, SD privative, 2<sup>ème</sup> cuisine, 2 SDB, 1 pièce. Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chbres, grenier. 1 SS complet. Dépendances : 2 bâtiment en pierre/garage Hono.3.73%



SELARL THOMAS-HOUIS-GIRARD-DURAND-VILLATTE-BREMENT

3, rue Victor-Hugo  
44400 REZÉ  
02 40 32 45 10  
nego.notaires.reze@notaires.fr

## LE PELLERIN

**116 000 €** (DONT HN 6 000 €)



Terrain à bâtir situé dans le bourg et en premier rideau offrant une surface de 406m<sup>2</sup> avec un garage en parpaing d'environ 22m<sup>2</sup>. Zone Umd1 du Plum. Terrain à viabiliser Hono.5.45%.

## LE PELLERIN

**208 250 €** (DONT HN 8 250 €)



Ancienne en pierre située dans le bourg du Pellerin et proche des écoles. Maison familiale sur deux niveaux offrant une surface habitable d'environ 95m<sup>2</sup> comprenant au rdc : une entrée, une cuisine avec ancienne véranda attenante, une salle d'eau, une chambre et un salon-séjour sur parquet. A l'étage trois chambres sur parquet dont deux mansardées. L'ensemble sur un terrain d'environ 360m<sup>2</sup>. Logement à consommation énergétique et à émission de CO<sub>2</sub> excessive.

## LA MONTAGNE

**259 500 €** (DONT HN 9 500 €)



Maison de type nantaise, SH 130m<sup>2</sup> env comprenant à l'étage palier, salon-séjour avec cheminée, cuisine, ar-cuisine, 3 chs, SdB, sas et wc. Au rdc, entrée, dressing, ch. avec salle d'eau privative. Des annexes pour une surface d'environ 60m<sup>2</sup> comprenant lingerie, buanderie, double garage et deux pièces. L'ensemble sur un terrain de 609m<sup>2</sup> env, terrasse et stationnement. Logement à consommation énergétique et à émission de CO<sub>2</sub> excessive.



### Office notarial du Pellerin

6, quai du Dr André-Provost  
44640 LE PELLERIN  
02 40 04 57 67 – negociation.44080@notaires.fr

## SAINT-HERBLAIN

**161 400 €** (DONT HN 6 400 €)



St-Herblain - Bernardière. Bel appart deux chambres, trois poss. Calme, sans vis-à-vis, traversant, lumineux, il propose: entrée av placard, séjour, salon, cuis, deux chs, balcon. Huisseries et électricité refaites. Caveau, stationnement couvert. Pour premier achat ou placement. Les infos sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.4.13%.



### Maître Yves-Noël BARDOUL

2, place Jean-Ligonday  
44610 INDRE  
02 40 86 50 43  
bardoul@notaires.fr

## LES SORINIÈRES

**405 000 €** (DONT HN 15 000 €)



Maison d'habitation de plain-pied, de 1994, comprenant : Entrée, séjour-salon (45,09 m<sup>2</sup>) donnant sur terrasse, cuisine A/E (10,12 m<sup>2</sup>), cellier, trois chambres dont une avec sde, salle de bains, WC. Le tout d'une surface habitable d'environ 114 m<sup>2</sup>. Garage attenant de 16,75 m<sup>2</sup>. Chauffage gaz (chaudière de 2021). Ouvertures PVC et baies aluminium, double vitrage, volets roulants électriques. Alarme. Hono.3.85%.



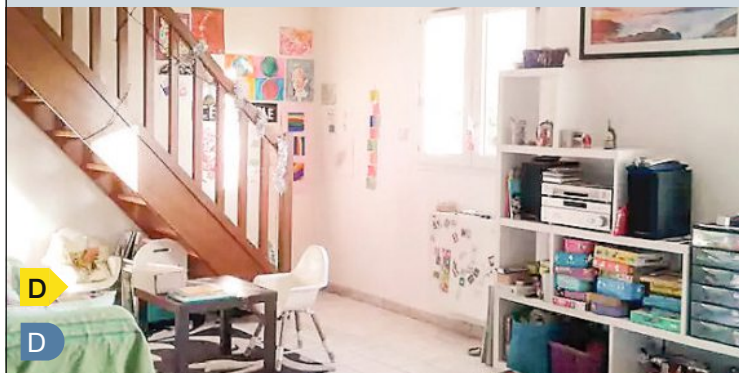
### Office Notarial Mes Caroline OGER & Élodie BUREAU

22, rue du Bignon  
44840 LES SORINIÈRES  
02 28 00 95 95  
negociation.44129@notaires.fr



## SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

**271 760 €** (DONT HN 11 760 €)



Maison de type 4/5 éditée en 1989 d'environ 80m<sup>2</sup> cuisine individuelle aménagée salon-séjour sur terrasse et jardinet à l'étage trois chambres, salle d'eau WC garage chauffage gaz honoraires charge acquéreurs charges annuelles de SYNDIC 650 euros TF 1200 euros. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.4.52%.

### Office notarial CDG

52, boulevard des Pas Enchantés  
44230 SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE  
02 40 34 80 54  
[nego.stseb@notaires.fr](mailto:nego.stseb@notaires.fr)

**CDG NOTAIRES**  
CASSIGNOL - DROGOU - GLAUD - REY

## NANTES

**972 046 €** (DONT HN 32 046 €)



Saint-Donatien, en impasse, maison rénovée de 200 m<sup>2</sup> (254 m<sup>2</sup> au sol) sur parcelle sans aucun vis-à-vis de 610 m<sup>2</sup>. Une pièce de vie avec poêle à bois, une cuisine récente, une buanderie, un bureau, 2 salles d'eau, une salle de bains et 6 chambres dont une suite parentale. Un carport pour 2 voitures.



### Sarl Mickaël LAINÉ et Hélène CHEVESTRIER

6, avenue de la Morlière  
44700 ORVAULT  
02 40 63 99 18  
[negobeauuperin@notaires.fr](mailto:negobeauuperin@notaires.fr)

## NANTES CANCLAUX - MELLINET

**398 000 €** (DONT HN 15 000 €)



Nantes centre-Ville, à 10min à pied de la Place Graslin, situé au 4e et dernier étage, appart de 81 m<sup>2</sup> avec séjour lumineux donnant sur terrasse (16m<sup>2</sup>) avec vue dégagée et exposée Sud-Est. L'appart offre 3 chambres dont une suite parentale, une cuisine indépendante, une seconde salle de bains, 2 wc, une place de parking Commerces à pieds, proximité des transports (ligne de tram 1) et des écoles. Hono.3.92%.



### SCP Nicolas BRETECHER, Mickaël BARICHE et Fanny HALGAND

16, boulevard du Massacre  
44 800 Saint-HERBLAIN  
02 40 16 06 60 – [bbd-nego@notaires.fr](mailto:bbd-nego@notaires.fr)

## PONT-SAINT-MARTIN

**425 990 €** (DONT HN 15 990 €)



Maison de 152m<sup>2</sup> habitable av de beaux volumes, sur une parcelle de 1483m<sup>2</sup> piscinable. Elle se situe à 2min à pied de ites commod, elle offre un espace de vie idéal comp une cuisine A/E, un salon-séjour , 6 chs, 2 pièces d'eau, deux wc et nombreux rangements. Un jardin paysagé av terrasse, préau, double garage. Une partie de la maison permet la création d'un locatif ou d'un espace professionnel. Hono.3.90%.

## LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

**457 600 €** (DONT HN 17 600 €)



Quartier de La Haie, proche du centre ville et de l'Erdre, maison d'environ 120m<sup>2</sup> habitables qui comprend une entrée, un salon, un séjour avec cheminée, une véranda, une cuisine séparée et un W.C. À l'étage : un palier dessert trois chambres, une grande salle de bains avec W.C. Un sous-sol total avec garage, cave et buanderie avec salle d'eau. Terrain de 903m<sup>2</sup> avec un jardin exposé sud-ouest et une terrasse. Hono. 4%.

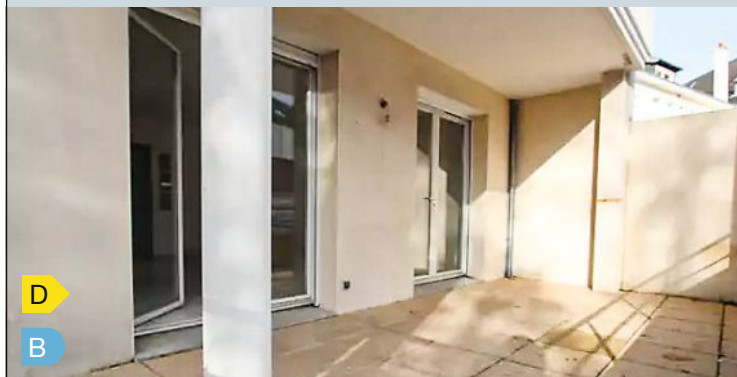


**Office notarial de Maîtres Antoine TEITGEN et Matthieu GENTILS**

4, rue de Sucé  
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE  
02 28 01 24 30  
office.44027@notaires.fr

## SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

**199 904 €** (DONT HN 7 504 €)



Au cœur des commodités, Appartement de 60m<sup>2</sup> en rch, séjour de 35m<sup>2</sup> avec coin cuisine aménagée, terrasse plein sud de 18m<sup>2</sup>, entrée avec rangement, chambre de 11,5m<sup>2</sup> avec placard, une salle d'eau spacieuse et W.C. Une place de stationnement dans parking sécurisé. Chauffage électrique, volets roulants électriques. Copropriété de 16 lots d'habitation, Charges trimestrielles: 240€. Hono.3.90%.



**Office notarial Me Évelyne FOUQUEAU DOUGNAC**

2, avenue des Floralies  
44980 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE  
02 40 25 89 60  
nego.sainteluce44@notaires.fr

## TREILLIÈRES

**322 400 €** (DONT HN 12 400 €)



Quartier de Malandré (moins de 20 mn à pied du centre bourg de Treillières), vds sur parcelle de 772 m<sup>2</sup> maison de plain-pied d'une surface de 91 m<sup>2</sup>. L'entrée sur dgt distribue cuisine, salon séjour traversant avec chem. à insert, 3 ch., SDB et 1 WC. En sous-sol, vaste gar./cellier. Dernière taxe foncière de 882 €. Hono. 4.00%.

## PONT-SAINT-MARTIN

**1 287 500 €** (DONT HN 37 500 €)



20 mn de NANTES, de la gare, vds maison de maître entièrement rénovée en 2019. Prestations +++, cadre idyllique fait d'un parc paysagé de plus d'1 hectare & ses dépend. dt pool house avec cuisine d'été. Sur 3 niveaux, magnifiques pièces de vie, 5 ch. avec SDE. Chauff. PAC ainsi que poêle à bûches dans salon. 1 garage double (52 m<sup>2</sup>), portes motorisées, anc. bureau avec grenier, une remise, 3 abris. Hono. 3.00%.

## NANTES

**545 900 €** (DONT HN 15 900 €)



Top emplacement rue Mercœur, magnifique apart. à rénover. Prox. immédiate du park place de Bretagne, vds l'unique et spacieux T5 calme et lumineux de 133 m<sup>2</sup> style Haussmannien du 3<sup>e</sup> étage avec asc. Triple expo, belle hauteur sous plafond, moulures, parquet et cheminées d'époque, généreux volumes, ce bien vendu avec une cave en sous-sol et 3 greniers d'un total de 25 m<sup>2</sup> env. TF 1452€, charges copro 3074€/an. Hono.3.00%.



## GRUPE MONASSIER NANTES NOTAIRES

31, rue de Rennes  
44119 TREILLIÈRES

134, rue Paul Bellamy  
44000 NANTES

arnaud.gilard.44135@notaires.fr - 06 27 81 61 38

## CARQUEFOU

**269 900 €** (DONT HN 11 900 €)



A vendre CARQUEFOU centre-ville, appart 3 chs, gar, cave, parks situé à 200 m de l'église. appart de 86m<sup>2</sup> situé au 2ème et dernier ét comp, une entrée, un dégagement av placard, une cuis aménagée et équipée av balc, un salon sur balc vue dégagée, 3 chs, une salle de bains av baignoire et douche, un wc séparé. Un gar, deux places exts et cave complète le bien. Un local poussette et un local vélo. Hono.4.61%.



## LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

**450 000 €** (DONT HN 15 000 €)



A vendre - La Chapelle sur Erdre - Maison 145m<sup>2</sup> habitable et 168m<sup>2</sup> au sol sur 500m<sup>2</sup> de parcelle. Proche centre-ville et des transport (bus 86) Composée, au rdc, pce de vie, d'une cuis A/E, suite parentale (ch, SDE et dressing), et un wc indép. A l'ét, une mezz 1 ch av SDB, douche et wc privés, et 2 chs ,SDE av wc et d'un dressing. gar de 28m<sup>2</sup>

## SAINT-HERBLAIN

**287 475 €** (DONT HN 12 475 €)



A/V St-Herblain Centre App T4 en dernier ét. Au calme en impasse rés. de 2018, lumineux et bien agencé, il permet une vie tout à pied et proche bus. T4 entrée/placard, pce de vie cuis ouverte, dégt av placards, 3 chb, cellier, 1 SDB et wc. park S/sol « Les infos sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ».

### Office Notarial de Carquefou

Avenue du Housseau  
44470 CARQUEFOU  
02 40 18 11 40 – [egocarquefou@notaires.fr](mailto:egocarquefou@notaires.fr)

## BESLE-SUR-VILAINE

**180 000 €** (DONT HN 6 000 €)



Maison individuelle des années 80 à rafraichir avec beau terrain et vue dégagée, comprenant un sous-sol total. Au rez-de-chaussée : entrée, une cuisine aménagée, un séjour/salon avec cheminée/insert donnant sur une terrasse, deux chambres, un wc, une salle d'eau. Au-dessus : grenier aménageable. Terrain clos, Assainissement collectif. Toiture ardoises naturelles.



### Office notarial Me Marine JANVIER

66, bis rue de Beslé  
44290 GUÉMENÉ-PENFAO  
tel. 02 49 88 27 09  
[office.janvier.44096@notaires.fr](mailto:office.janvier.44096@notaires.fr)

## PLESSÉ

**207 300 €** (DONT HN 7 300 €)



Du charme pour cette maison à usage d'habitation située au calme, à 4 minutes à pied du canal et à 1 km du bourg de Guenrouet. Elle comprend au rdc : un salon avec chem., cuisine aménagée, salle de bains et water-closet. À l'étage : palier, quatre ch., water-closet. En annexe une buanderie. Sur le terrain, un double garagen terrain d'env. 1046 m<sup>2</sup>. Maison exposée sud, reliée au tout à l'égout. À visiter rapidement !



### SELAS ENTRE LOIRE ET VILAINE Étude de Maître Julien THOMAS

2, avenue des Sports  
BP 6 – 44750 CAMPBON  
02 40 56 76 78  
[negotiation.44113@notaires.fr](mailto:negotiation.44113@notaires.fr)

## CASSON

**132625 €** (DONT HN 7625 €)



Maison à rénover dans la totalité pour un usage d'habitation sur un terrain d'environ 1170 m<sup>2</sup> avec puits et composée de : - Pièce pour salon salle à manger avec cheminée - Cuisine avec cheminée - Deux autres pièces pour chambres Et comprenant un puits qui alimente la maison en eau et un grenier dont l'accès se fait par l'extérieur. Il faut prévoir la création d'un accès d'un assainissement autonome. Hono.6.10%.



### Office notarial du VAL d'ERDRE

2 rue d'Ancenis – BP 34  
44390 NORT-SUR-ERDRE  
06 74 95 66 85  
negociation.44066@notaires.fr

## SAVENAY

**298510 €** (DONT HN 10510 €)



Centre-ville. Agréable maison offrant 110m<sup>2</sup>, et proposant au rez-de-chaussée une entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une arrière-cuisine, une chambre avec salle d'eau et wc, une lingerie ainsi qu'une petite chambre. L'étage dessert un palier, 3 chambres, une salle de bains et un wc. Terrain de 353 m<sup>2</sup>. Pas de travaux à prévoir. Honoraires 3,65%.



### Office notarial Gérard-Morel & Blin

19, avenue du Parc des Sports  
44260 SAVENAY  
02 40 56 90 17  
renaud.liman.44111@notaires.fr

## PRINQUIAU

**349990 €** (DONT HN 9990 €)



À proximité de la gare de Savenay, sur PRINQUIAU, tranquillité pour cette maison familiale de 150m<sup>2</sup> environ, comprenant: entrée, sous-sol avec poêle à bois, cuisine, WC, salle d'eau, 2 chambres dont 1 avec espace bureau et dressing. Buanderie-local technique. À l'étage: mezzanine, salle d'eau avec WC, chambre, grenier, bureau. Terrasses. Annexe-abri de jardin. Le tout sur jardin clos et arboré d'environ 1200m<sup>2</sup>. Hono. 3,40%.



### SCP BARQ & DEBIERRE Notaires associés

1, rue du Pré-Clos - ZA de la Madeleine  
44130 FAY-DE-BRETAGNE  
02 40 87 83 13  
immobilier.44093@notaires.fr

## ANCENIS

**237990 €** (DONT HN 7990 €)



Proche des services et des commodités, maison familiale comprenant au rez-de-chaussée: entrée, cuisine d'été, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, atelier et garage. Au 1er étage: cuisine, salon-séjour, salle d'eau avec WC, deux chambres et au 2<sup>e</sup> étage: palier une chambre et un bureau. Terrain paysagé. Logement à consommation énergétique et à émission de CO<sub>2</sub> excessive.

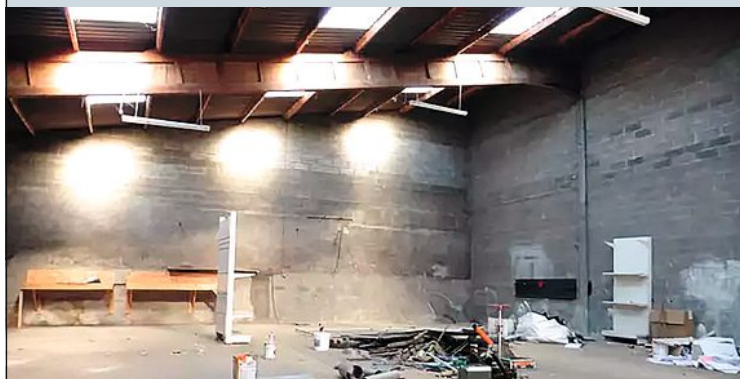


### Yannick THEBAULT & Jérôme ARRONDEL

195, rue du Parc – Varades  
44370 LOIREAUXENCE  
06 15 41 71 94  
sophie.poilane.44054@notaires.fr

## SAINT-MARS-LA-JAILLE

**110 525 €** (DONT HN 5 525 €)



À 20 minutes d'Ancenis, entrepôt d'environ 300 m<sup>2</sup>, toute hauteur, bureaux, cuisine, vestiaires, wc. Rare à la vente ! Hono. 5.26%.



**SCP A. MICHEL et M. MANCHEC**

6, rue des Chênes – ZA Les Fuseaux  
44440 RIAILLÉ  
02 40 97 36 10  
negociation.44051@notaires.fr

## LA BOISSIÈRE-DU-DORÉ

**121 000 €** (DONT HN 6 000 €)



Maison au RDC : cuisine sam, sde, ch., lingerie, wc. Au 1<sup>er</sup> : véranda, terrasse, cuisine A., bureau, ch., sde, wc, jardin non attenant, stationnement. Prix net vendeur : 115 000 € + Emoluments de négo de 6000 € TTC à la charge de l'acquéreur. Logement à consommation énergétique excessive. Hono. 5.22%.



**SELARL MINIER-MARTIN & RICORDEL**

2, rue du Jeu de Paume  
44430 LE LOROUX-BOTTEREAU  
02 40 03 72 87  
negociation.44034@notaires.fr

## GRANDCHAMPS-DES-FONTAINES

**188 820 €** (DONT HN 8 820 €)



Bâtisse en pierre de 119 m<sup>2</sup> à rénover entièrement sur terrain de 1 285 m<sup>2</sup>. Dépendance en parpaings de 85 m<sup>2</sup>. Située en zone A (agricole) du PLU d'Erdre et Gesvres. Certificat d'urbanisme positif pour un changement de destination en habitation et démolition hangar.



**SCP GASCHIGNARD Erwan**

22, rue de la République  
44810 HERIC  
02 40 57 97 00  
nego.gaschignard@notaires.fr

## COUFFÉ

**616 350 €** (DONT HN 29 350 €)



Pour les amoureux de la pierre mêlant l'ancien et le moderne, cette magnifique longère rénovée en 2018 de 206 m<sup>2</sup> vous est proposée au calme d'un hameau sur la commune de Couffé. Elle est édifiée sur un terrain d'1,4 hectares. Dès l'entrée, le charme opère : lumière, hauteur, volume et couleurs naturelles. 150 m<sup>2</sup> d'annexes (garage, atelier, grenier). Non mitoyenne et exposée Est-Ouest Hono.5.00%.



**Notaires & Conseils Transactions**

3, rue Pierre-Dautel,  
44 150 Ancenis-Saint-Géréon  
02 40 93 43 30  
isabelle.duclois.44046@notaires.fr

## GRANDCHAMPS-DES-FONTAINES

**252 000 €** (DONT HN 12 000 €)



Longère en pierres en bon état et beaux volumes constituée au rez-de-chaussée d'une grande pièce de vie avec cuisine, d'une chambre, d'une buanderie, de deux salles d'eau, de deux wc ainsi que d'un bureau. A l'étage un palier desservant deux grandes chambres. Garage attenant de plus de 50m<sup>2</sup> avec grenier total. Terrain de 614m<sup>2</sup>. Belles possibilités d'évolution par le grenier et les dépendances attenantes.



**SCP GUEDE et MOAT-POTET**

11, rue de Choizeau  
44360 VIGNEUX-DE-BRETAGNE  
02 28 02 02 02  
negociation.44106@notaires.fr

## CORCOUÉ-SUR-LOGNE

**203 580 €** (DONT HN 8 580 €)



Centre de Corcoué-sur-Logne, maison de plain-pied (70 m<sup>2</sup>) avec possibilité d'agrandissement, lumineuse, sans vis-à-vis comprenant un salon séjour ouvert sur une cuisine aménagée et équipée de marque Comera cuisine (35 m<sup>2</sup>), un cellier avec ballon d'eau chaude thermodynamique, deux chambres, une salle d'eau et un wc. Jardin clôturé de 435 m<sup>2</sup> avec abri (5m<sup>2</sup>). Poêle à granulés. Aucun travaux à prévoir. Hono. 4.40%.



**SELARL DAVODEAU-DUVAL**  
Notaires associés

2, rue Jean-Claude-Grassineau  
44650 LEGÉ  
02 40 26 37 37 – 06 72 70 38 46  
celine.davodeau.44031@notaires.fr

## LE GÂVRE

**101 620 €** (DONT HN 9 120 €)



Exclusivité viager occupé une tête (Homme 68ans), beau ter de 1600 m<sup>2</sup> maison an 30 : cuis, salon, séj, ch av sde, WC. A l'ét, grenier ch et sdb av WC. Buand. Cave. Montant estimes dépenses ann d'énergie pour un usage standard : 1 550 à 2160 € (base 2021) - Prix hon Négo Inclus : 249 120 € dt 3,80% hon Négo TTC charge acq. Prix Hors hon Négo : 240 000 €



## ORVAULT

**376 500 €** (DONT HN 11 500 €)



Au calme petit chantilly. ter de 500 m<sup>2</sup> grde pce de vie av chem, cuis, trois chs, sdb et WC. Grenier de 50 m<sup>2</sup> dalle béton. grd gar au sous-sol, cave. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1660 à 2280 € (base 2021) - Prix hon Négo Inclus : 415 200 € dt 3,80% hon Négo TTC charge acq. Prix Hors hon Négo : 400 000 €

**Étude RUAUD BRIFFAULT**  
**BALLEREAU BORGARD**

54, bis route de Nozay  
44130 BLAIN  
02 40 79 06 19 – negociation.44119@notaires.fr

## DERVAL

**342 540 €** (DONT HN 12 540 €)



Centre, ter 2500 m<sup>2</sup>, demeure comp : entrée, cuis A/E, salon/séj av chem, WC, ch av SDE, ch SDB. A l'ét, deux chs, SDB, WC et grd grenier. Gar. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2010 à 2760 € (base 2021) - Prix hon Négo Inclus : 394 400,00 € dt 3,79% hon Négo TTC charge acq. Prix Hors hon Négo : 380 000,00 €

# ON N'ENTREPREND PAS SANS SON NOTAIRE

## CRÉATION, PROTECTION ET TRANSMISSION DE L'ENTREPRISE

DE L'IDÉE À LA CESSION,  
LAISSEZ-VOUS GUIDER PAR VOTRE NOTAIRE

RENSEIGNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT  
SUR [WWW.NOTAIREETBRETON.BZH](http://WWW.NOTAIREETBRETON.BZH)



### NANTES

**297 422 €** (DONT HN 12 422 €)



VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE Ile de Versailles/Saint Félix, copro 104 lots T4 de 78m<sup>2</sup>, entrée sur cuisine A et E, pièce de vie balcon (3,6m<sup>2</sup>) 3 chambres, S.D.B, un wc. Cave de 2,4m<sup>2</sup>, place de stationnement. Charges de 1333 €. Le syndicat n'est pas en difficulté. Lots loués (renouvellement récent du bail).



#### SCP BODIGUEL ET CHAMPENOIS

2, rue du Lac  
44830 BOUAYE  
02 51 70 58 13  
[nego.bodiguel.bouaye@notaires.fr](mailto:nego.bodiguel.bouaye@notaires.fr)

### SAINT-HILAIRE-DE-CLISSON

**268 320 €** (DONT HN 10 320 €)



EXCLUSIVITE, centre bourg, plain-pied de 2006 en parfait état d'env 90m<sup>2</sup> + garage comprenant : Entrée sur salon/séjour/cuisine ouverte A/E (env 39m<sup>2</sup>), dgt, 3 ch., wc, sde, lingerie, garage. Le tout sur une parcelle de 641m<sup>2</sup>. PRIX : 268 320€ HNI (dont 10 320€ d'hono à la charge de l'acq). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont dispo sur : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Hono.4.00%.



#### Office Notarial Menanteau Brevet Pedron

73, rue du Docteur Boutin  
44190 CLISSON  
02 40 54 75 83  
[nego.clisson@notaires.fr](mailto:nego.clisson@notaires.fr)

## LA BAULE-ESCOUBLAC CENTRE-BENOÎT

**1 404 000 €** (DONT HN 54 000 €)



LA BAULE secteur lycée à 650 m<sup>2</sup> de Lajarrige et 750 m de la plage, Villa dans les pins de 227 m<sup>2</sup> utiles : RDJ : studio av cuisine A/E, salle d'eau, wc. Cave, buanderie et garage. RDC Haut: salon séjour avec cheminée, cuisine aménagée, vestiaire/lavabo, chambre avec s. de bains attenante, bureau, wc. Etage : Grande chambre avec placard, une chambre avec balcon, dressing, s. d'eau, wc, Hono.4.00%.



**SCP Pierre-André TREILLARD  
et Marie VINET-TREILLARD**

27 Avenue Olivier-Guichard  
44500 LA BAULE-ESCOUBLAC  
02 40 24 53 63  
nego.treillard@notaires.fr

## LA BAULE-ESCOUBLAC

**314 400 €** (DONT HN 14 400 €)



Grd studio face mer 2<sup>ème</sup> ét. à rénover : entrée av. placards, WC, SDB, pièce de vie, cuisine ouverte (25.54 m<sup>2</sup>) balcon sud (12.26 m<sup>2</sup>). Box fermé sous sol & cave. Copro de 31 lots principaux. Charges courantes trimestres 285€. Hono.4.80%. Logement à consommation énergétique excessive.



**Notaires Presqu'île Associés**

20, avenue Jean-de-Neyman  
44 505 LA BAULE  
02 40 11 25 22  
sandrine.montant@notaires.fr

## LA BAULE-ESCOUBLAC

**414 400 €** (DONT HN 14 400 €)



LA BAULE LAJARRIGE - Aux pieds des commerces de l'Avenue Lajarrige et 100m de la plage, appartement T3 situé au 1er étage avec ascenseur d'une petite copropriété de 8 logements. Il comprend : entrée avec placards, séjour sur terrasse, cuisine, WC, salle de bains et 2 chambres avec placards qui donnent sur terrasse arrière avec vue sur parc. Cave et Box. Prévoir travaux rafraîchissement. Confort du tout à pied.



**Me ATTIAS PATRICIA**

12, avenue Louis BARTHOU –  
Place du Marché 44380 PORNICHET  
02 28 55 09 17 – immobilier@notaire-pornichet.fr

## LA BAULE-ESCOUBLAC

**642 320 €** (DONT HN 22 320 €)



A BAULE - APPARTEMENT DUPLEX T4 (89 m<sup>2</sup> Carrez, 115 m<sup>2</sup> Surface utile). Proche De Gaulle, au calme? avec terrasse de 17m<sup>2</sup> exposée plein sud, au 4ème et dernier étage avec asc., proche commerces et gare, beau T4 Duplex : Entrée avec rangement, séjour Sud sur terrasse avec vue dégagée, cuisine ouverte, 2 chambres, sdb, WC. Grande chambre de 23.5m<sup>2</sup> (37 m<sup>2</sup> surface utile) . Grande cave. Possibilité box en sus.



## PORNIC

**297 050 €** (DONT HN 12 050 €)



Nous vous proposons à la vente, un appartement T3, idéalement situé, en plein cœur de PORNIC, à deux pas du Château. Entièrement rénové, l'isolation refaite, ce bien vous offre : un salon-séjour avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, un dégagement avec placard desservant deux chambres et une salle d'eau avec un WC. Parking à proximité. Gare de PORNIC 10 min à pied. Petite copropriété comprenant 6 lots.



**Étude de Me Nathalie GUILLET**

15, rue Joseph-Rousse  
44770 LA PLAINE-SUR-MER  
06 11 15 86 43  
negociation.44152@notaires.fr

## SAINT-GILDAS-DES-BOIS

**217 665 €** (DONT HN 7 665 €)



Maison de plain-pied offrant 86 m<sup>2</sup> hab. et véranda. Elle se compose: salon/séjour avec chemine insert ouvert sur une cuisine aménagée, 3 chambres, bureau, véranda, salle de bains, WC, cellier/chaufferie avec porte de service donnant sur l'extérieur. Dépendances : double garage de 31 m<sup>2</sup>, avec espace stockage au-dessus. Le tout sur terrain de 993 m<sup>2</sup> au calme sans vis-à-vis. A découvrir ! Hono.3.65%



**Maître Arnaud PEREZ**

32, rue de Villeneuve  
44780 MISSILLAC  
02 40 88 30 37  
negociation.44108@notaires.fr

## GUÉRANDÉ

**462 800 €** (DONT HN 17 800 €)



Brézéan, au calme, maison de plain-pied de 2020 comprenant : Entrée avec placard, séjour-salon donnant sur terrasse, cuisine ouverte aménagée et équipée, arrière-cuisine, une chambre avec placard et SDB privative, wc avec lave-mains, dégagement, 2 autres chambres avec placard, SDE-wc. Garage attenant. La terrasse est en bois cumaru – pergola. Chauffage au sol : aérothermie. abri de jardin. Hono.4.00%.



**BOHUON-BOISVIEUX**

2, rue du Pavé de Beaulieu  
44350 GUÉRANDÉ  
02 40 62 18 59  
negociation.44128@notaires.fr

## SAINT-NAZAIRE PRÉZÉGAT

**189 000 €** (DONT HN 9 000 €)



Sur un terrain de 1330 m<sup>2</sup>, maison de 102 m<sup>2</sup> environ, Type 4. Hall d'entrée, séjour-salon 28 m<sup>2</sup>, cuisine 12,50 m<sup>2</sup>, cellier, wc. Étage : sur plancher béton, dégagement, 3 ch., 1 bureau, salle de bains, chauffage indiv. gaz de ville. Garage attenant, maison semi-mitoyenne. Hono. 5.00%.



**Office Notarial Océanis  
BUTROT – GRANGER – PRESLE**

Rond-Point Océanis – 50, b<sup>d</sup> de l'Université,  
BP 56 – 44611 Saint-Nazaire cédex  
02 40 22 08 34  
office.notarial.oceanis@notaires.fr

## PORNIC

**930 060 €** (DONT HN 30060 €)



Proche de Pornic, sur un terrain arboré de 3 405 m<sup>2</sup> et au calme, cet ensemble de caractère composée d'une maison entièrement rénovée et grange de 115 m<sup>2</sup>, vous propose : Un séjour de 60 m<sup>2</sup> avec cuisine centrale - salle à manger - salon, une chambre avec salle d'eau, vestiaire WC; à l'étage: palier, suite parentale (29 m<sup>2</sup>) dressing, salle de bains complète, deux chambres, salle d'eau complète. Garage. Hono.3.34%



**SELARL THIERRY KERAVEC**

28, rue de Verdun  
44210 PORNIC  
0251740071  
negociation.44083@notaires.fr

## PAULX

**208 500 €** (DONT HN 8 500 €)



PAULX, maison récente de plain pied : entrée, cuisine e/a, pièce de vie prolongée par une terrasse et son jardin, 3 chambres, 1 sdb, cellier de 11 m<sup>2</sup>, garage. Pour une habitation principale ou un investissement locatif. Quelques rafraichissements à prévoir. DPE : D. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site georisque. [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) . Hono.4.25%.



**OFFICE NOTARIAL  
ROLAND GUILLO**

21, rue de la Gare  
44320 Saint-PÈRE-EN-RETZ  
0240218850  
etude.guillo.nego@notaires.fr

## BESNÉ

**191 753 €** (DONT HN 6753 €)



Maison plain-pied offrant : - entrée, pièce de vie, cuisine, arrière-cuisine, 3 chambres, salle d'eau et WC, dépendance. Le tout sur un terrain entièrement constructible de 1335 m<sup>2</sup>. Logement à consommation énergétique et à émission de co<sup>2</sup> excessives. Hono. 3,65%



**Étude de Maître E. XAVIER MERY**

30, route de Vannes  
44160 PONTCHÂTEAU  
0240456644  
nego.mery@notaires.fr

## SAINT-BREVIN-LES-PINS

**363 000 €** (DONT HN 13 000 €)



Proche commodités, maison traditionnelle de plain pied, d'une surface habitable d'environ 109m<sup>2</sup> sur terrain de 587m<sup>2</sup>, composée d'une entrée, salon-séjour avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, véranda. Couloir, deux chambres, salle de bains + douche, wc. Garage + cave. Jardin devant et derrière Hono.3.71%.



**Notaires LOIRE Océan**

Le campus, route de St-Michel Ste-Marie  
44210 PORNIC  
0240821922  
negociation.44121@notaires.fr



# TRANSFORMEZ LEUR RÊVE D'ENFANT EN RÊVE DE GRAND

Donation, prêt familial, transmission...  
Découvrez nos solutions pour aider  
vos enfants à concrétiser leurs projets.

Pour en  
savoir plus

