



JURIDIQUE : LES SERVITUDES...QUEL SAC DE NŒUDS !

Connaissez-vous la hantise des rédacteurs de compromis de vente ? ... ce sont les servitudes. Elles font d'ailleurs partie des raisons qui poussent certains professionnels de l'immobilier à déléguer la rédaction des compromis aux notaires.

Chez HESTIA IMMO nous nous nourrissons de ces petites bestioles, dont il existe quantités de variétés et qui sont loin d'être en voie d'extinction. Vous en connaissez sûrement quelques-unes, comme celles de passage, de puisage ou encore de tréfonds. Pourtant, elles sont innombrables car souvent adaptées à des situations bien particulières, et parfois très complexes. Elles sont tellement importantes que le Code Civil les a catégorisées en familles. Qu'elles soient naturelles, légales ou conventionnelles, qu'elles soient continues ou discontinues, ou encore apparentes ou non-apparentes, elles doivent toutes être consignées dans le compromis de vente afin d'éviter tout conflit ou contentieux ultérieur. Chez HESTIA IMMO, Hélène et Daniel les rédigent, et les détaillent sur plans, le plus précisément possible. Pourquoi ? ... simplement parce qu'une servitude à un prix. Cela fait donc partie de la négociation lorsqu'il est question d'en abandonner une ou d'en créer de nouvelles.

« Existe-t-il des servitudes sur ce bien ? » est l'une des questions fondamentales que vous devez poser dès la première visite d'un bien. Et pour vous éviter de vous noyer dans les termes barbares, retenez que le « Fonds servant » est le bien qui rend service, et, le « Fonds dominant » est celui à qui profite la servitude.

FINANCES : ATTENTION AUX ARNAQUES AUX PRÊTS !

Le virtuel fait partie intégrante de notre quotidien. C'est une réalité qui a du bon car il nous facilite la vie dans énormément de domaines. Mais nous ne sommes peut-être pas encore assez préparés à nous préserver contre ses effets indésirables. Le secteur immobilier n'échappe pas aux malversations et autres arnaques. Ces derniers mois, emprunter est devenu un parcours du combattant pour tous les porteurs de projets ... et bien évidemment nous voyons resurgir des arnaqueurs dans ce domaine. Si vous êtes en quête d'un prêt, vous avez sans doute été incités à lancer une étude de financement sur internet. Bien mise en valeur par des taux étrangement attractifs en ce moment, ou prônant des conditions d'acceptation très souples ... attention, il peut s'agir d'une escroquerie !

Des acquéreurs se sont fait pirater leurs apports personnels lors d'un transfert de fonds vers le compte séquestre du notaire...toutes leurs économies parties en fumée. Et derrière plus aucune possibilité de voir aboutir leur rêve d'installation. Le préjudice actuel est estimé à plus d'un milliard d'euros. Nous ne pouvons donc que vous conseiller de prendre des garanties sur la véracité des documents qui vous sont transmis, et, même si les recherches d'informations sur internet peuvent être instructives, prenez le temps de rencontrer votre interlocuteur et de vérifier qu'il est habilité à proposer des produits bancaires en consultant le « registre des agents financiers REGAFI » et le site de l'ORIAS. Les partenaires d'HESTIA IMMO sont tous certifiés.



LES ACTUALITÉS HESTIA

Depuis notre changement d'enseigne en décembre dernier, nous avons pu tisser de nombreux liens de partenariat dans différents métiers de l'immobilier. En plus du parc immobilier ancien, nous vous proposons désormais de nombreuses solutions d'investissement dans le neuf. Que vous cherchiez à investir en habitation principale ou à but locatif, nous avons accès à des programmes d'appartements ou de maisons, dont certains peuvent être disponibles rapidement.

Le financement des projets étant devenu une clé primordiale pour leur concrétisation, nous mobilisons aussi les compétences de partenaires qui sauront vous définir une offre personnalisée et optimisée, mais surtout adaptée à votre profil patrimonial.

Dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments, vous entendez tout le monde vous parler de primes ou de subventions, ...elles sont les bienvenues, évidemment. Mais nous préférons vous parler de solutions pertinentes et des compétences des techniciens et artisans qui les mettront en œuvre. Dès la mise en vente d'un bien, nos diagnostiqueurs techniques vont évaluer précisément les travaux que vous pourrez ou devrez engager, vous aurez ainsi une vision claire et globale de votre acquisition.



Ne pas retenir la voie publique - SARLU AGENCE ERDRE ET GESVRES



c'est la proportion des résidences principales en location en Loire-Atlantique, ... soit un parc locatif de près de 250.000 logements, dont seulement un tiers le sont grâce à un bailleur social. (source : Observatoire Département 44)

LE CONSEIL DU MOIS

Les feuilles et autres branchages ou épines de résineux sont tombées, pensez donc à contrôler les gouttières et les descentes d'eaux pluviales de votre maison, vous éviterez ainsi quelques désagréments. Et, dès que le soleil sera plus tenace, n'hésitez pas à vous lancer dans le démaillage de vos toitures et façades.

LA TENDANCE DU MARCHÉ

Le nouveau PTZ 2024 est né ! ... Le décret fixant des règles plus souples, sur les conditions de revenus, pour l'attribution du prêt à taux zéro vient de paraître, ce 3 avril 2024. Bonne nouvelle, ce dispositif PTZ est renouvelé jusqu'en 2027 ! Mauvaise nouvelle, il ne peut plus être utilisé pour la construction d'une maison individuelle. Il est donc destiné aux primo-accédants qui souhaitent acquérir un appartement neuf en zone tendue (où les prix sont élevés et la demande forte), ou qui veulent rénover un logement ancien nécessitant de gros travaux. Vous pouvez connaître le classement (A, A bis, B1, B2 ou C) de votre commune sur le site officiel : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

Heureusement, le plafond de ressources des demandeurs a été réhaussé, tout comme la proportion de couverture du prêt à taux zéro sur le prix d'achat, qui peut atteindre 50% selon vos revenus. Le mécanisme d'éligibilité n'est pas très simple, mais nos conseillers, accompagnés de nos partenaires financiers sont à votre disposition pour vous aider à y voir clair dans ce dispositif, ...nous sommes à votre service !



NOS COUPS DE COEUR



LA CHAPELLE SUR ERDRE

408 600 €



Venez découvrir cette maison familiale de 115m² dans son environnement privilégié à proximité des commodités (transports 1min, écoles 2min et commerces 3min). Elle se compose au rez de chaussée d'un hall d'entrée avec placard donnant sur une pièce de vie lumineuse, une cuisine séparée, deux chambres avec placards, une salle d'eau et un WC séparé. A l'étage un palier desservant deux chambres avec placards et points d'eau, un WC séparé. En annexe vous trouverez également deux garages (39m² et 25m²), un puits. Ce bel ensemble sur son terrain de plus de 1200m².

Contacteur: M. VERGER Samuel au 06-25-53-83-80

CASSON

320 500 €



Maison de 105 m² habitable environ, proche des commodités, des écoles et au calme. Elle comprend une pièce de vie avec un poêle à bois, ouverte sur une cuisine aménagée/équipée, une chambre, un WC, un cellier avec coin buanderie. A l'étage vous accédez sur un palier distribuant trois chambres, une salle de bains avec WC.
Le tout sur un terrain d'une surface de 639 m² avec un jardin arboré.

Contacteur: Mme DONNE Céline au 06-13-76-47-08



NANTES

339 990 €



NANTES Quartier Dobrée : Appartement de 1970 à rénover, de 93 m² environ, plein centre, Bâtiment avec digicode et ascenseur. Appartement situé au 3ème étage très lumineux avec de beaux volumes, à 300m des quais de la Loire. L'entrée ouvre sur un dégagement desservant une pièce de vie avec une cloison amovible pour un coin chambre ou salon, un dégagement desservant un WC, une penderie, une salle de bains, deux chambres, une cuisine séparée.
Un box au sous-sol complète ce logement.

Contacteur : Mme DONNE Céline au 06-13-76-47-08



SUCÉ SUR ERDRE

474 990 €



A 5min seulement des commerces et écoles. Au calme de son impasse venez découvrir cette magnifique maison contemporaine aux prestations de qualité de 140m² à proximité de L'ERDRE.
Vous y trouverez une entrée avec placard, une pièce de vie spacieuse et lumineuse comprenant un salon séjour, une cuisine aménagée et équipée donnant sur une terrasse exposée SUD/OUEST, une arrière cuisine, une suite parentale (29.43m²), un bureau, un WC avec lave mains. A l'étage un palier desservant trois chambres avec placard dont une avec salle d'eau (11.19m², 10.70m², 16.47m²), une salle de bains, un WC. Un terrain clôturé et paysagé de 422m² complète ce bel ensemble.

Contacteur: M. VERGER Samuel au 06-25-53-83-80



LA CHAPELLE SUR ERDRE

434 700 €



Dans le centre de LA CHAPELLE SUR ERDRE, venez découvrir cette maison familiale soignée et entretenue rénovée avec goût. Vous y trouverez un hall d'entrée avec placard, un dégagement avec WC, une réception comprenant une cuisine aménagée et équipée s'ouvrant sur un salon séjour donnant sur une grande terrasse exposée SUD/OUEST.
A l'étage un palier distribuant trois chambres dont deux avec placard, une salle d'eau avec WC. La terrasse donne accès à une seconde habitation indépendante comprenant une pièce à vivre, une salle d'eau avec WC. A l'étage une chambre. Un jardin privatif avec garage de 34m² et un puits complètent ce bel ensemble.

Contacteur: M. VERGER Samuel au 06-25-53-83-80

COUËRON

228 500 €



Idéalement situé à proximité immédiate des commodités (écoles, transports et commerces) au premier étage d'une résidence de 2006.
Venez découvrir ce superbe appartement type 3 de 66m² aux prestations soignées. Vous y trouverez une pièce de vie spacieuse et lumineuse donnant sur son balcon (5.03m²), une cuisine aménagée et équipée, un dégagement avec placard, deux agréables chambres (12,85m² et 11,02m²) avec placard, une salle de bains et un WC séparé. Deux places de stationnement en extérieur sécurisées complètent ce bien rare sur le secteur.
AUCUN TRAVAUX A PRÉVOIR

Contacteur: M. VERGER Samuel au 06-25-53-83-80



NOS HONORAIRES

A la charge de l'acquéreur

| | | | | | |
|-----------------------|---|---------|-----------------------|---|----------|
| Jusqu'à 54 999€ | → | 10 %* | À partir de 180 000 € | → | 8 500 € |
| À partir de 55 000 € | → | 5 500 € | À partir de 240 000 € | → | 9 500 € |
| À partir de 100 000 € | → | 6 500 € | À partir de 300 000 € | → | 10 500 € |
| À partir de 140 000 € | → | 7 500 € | À partir de 350 000 € | → | 3,5%* |

Pack Patrimoine : + 3 000 € sur les frais d'honoraires de base

*Pourcentage du prix net vendeur

NOS SERVICES

1

Estimation gratuite

2

Conseil de valorisation de votre bien

3

Rédaction du compromis

4

Accompagnement jusqu'à la signature chez le notaire