

# Ma ville

Par Deguelts

Mars  
Avril  
Mai  
2018

Chaville

Viroflay

Versailles

Soyez  
ZEN, on  
s'occupe  
de tout



MAGAZINE  
D'INFORMATIONS  
ET D'ANNONCES  
IMMOBILIERES



deguelts.com

# Programme neuf - Les Miroirs

## DÉMARRAGE DES TRAVAUX

À VIROFLAY



RENSEIGNEMENT & VENTE : 01 30 24 13 12  
www.lesmiroirs-viroflay.fr • goguel@deguel.com

## Les Miroirs

Découvrez **Les Miroirs**, des appartements de qualité, **du 2 au 5 pièces duplex**, dans un environnement privilégié à 30 minutes du centre de Paris\*, idéal pour les familles.

Viroflay est une ville préservée des Yvelines profitant d'un cadre de vie exceptionnel. Les autoroutes qui la bordent lui offrent

une excellente desserte et la protègent des flux. Ainsi avec les 2 forêts domaniales qui l'entourent, elle prend les atours **d'une ville au caractère confidentiel pour le bonheur et le bien-être de ses habitants !**



— Réalisation —

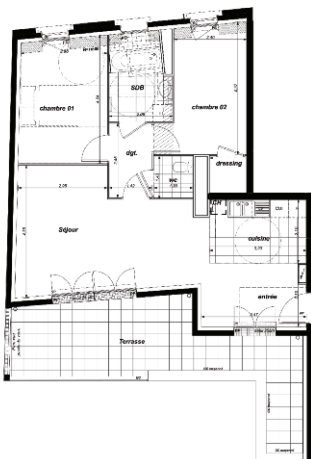


— Commercialisation —



Sully Promotion - RCS D'Yvelines 5794 256 075 - CA au capital de 4.510.000 € - Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance réalisée par Aya - Source Google Maps - 02/2018

### 3 PIECES - 476 000€



#### Les Miroirs



Construction de 15 logements et de deux niveaux de parking 234, avenue du Général Lacroix VIROFLAY (78220)

Appartement n° B302

T3 - 3ème et étage

Surface habitable	47,6
Surface totale habitable	51,3
Surface totale privative	53,9
Surface totale commerciale	0,0
Surface totale publique	0,0
Surface totale	53,9

LEGENDE

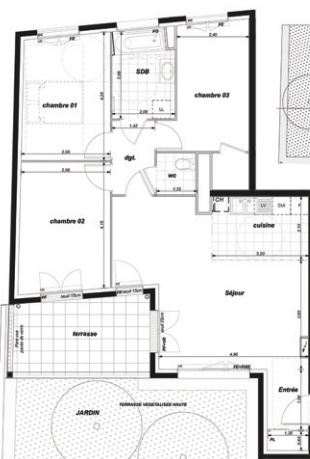
1	mur	10	plafond
2	fenêtre	11	plafond
3	porte	12	plafond
4	porte	13	plafond
5	porte	14	plafond
6	porte	15	plafond
7	porte	16	plafond
8	porte	17	plafond
9	porte	18	plafond
10	porte	19	plafond
11	porte	20	plafond
12	porte	21	plafond
13	porte	22	plafond
14	porte	23	plafond
15	porte	24	plafond
16	porte	25	plafond
17	porte	26	plafond
18	porte	27	plafond
19	porte	28	plafond
20	porte	29	plafond
21	porte	30	plafond
22	porte	31	plafond
23	porte	32	plafond
24	porte	33	plafond
25	porte	34	plafond
26	porte	35	plafond
27	porte	36	plafond
28	porte	37	plafond
29	porte	38	plafond
30	porte	39	plafond
31	porte	40	plafond
32	porte	41	plafond
33	porte	42	plafond
34	porte	43	plafond
35	porte	44	plafond
36	porte	45	plafond
37	porte	46	plafond
38	porte	47	plafond
39	porte	48	plafond
40	porte	49	plafond
41	porte	50	plafond
42	porte	51	plafond
43	porte	52	plafond
44	porte	53	plafond
45	porte	54	plafond
46	porte	55	plafond
47	porte	56	plafond
48	porte	57	plafond
49	porte	58	plafond
50	porte	59	plafond
51	porte	60	plafond
52	porte	61	plafond
53	porte	62	plafond
54	porte	63	plafond
55	porte	64	plafond
56	porte	65	plafond
57	porte	66	plafond
58	porte	67	plafond
59	porte	68	plafond
60	porte	69	plafond
61	porte	70	plafond
62	porte	71	plafond
63	porte	72	plafond
64	porte	73	plafond
65	porte	74	plafond
66	porte	75	plafond
67	porte	76	plafond
68	porte	77	plafond
69	porte	78	plafond
70	porte	79	plafond
71	porte	80	plafond
72	porte	81	plafond
73	porte	82	plafond
74	porte	83	plafond
75	porte	84	plafond
76	porte	85	plafond
77	porte	86	plafond
78	porte	87	plafond
79	porte	88	plafond
80	porte	89	plafond
81	porte	90	plafond
82	porte	91	plafond
83	porte	92	plafond
84	porte	93	plafond
85	porte	94	plafond
86	porte	95	plafond
87	porte	96	plafond
88	porte	97	plafond
89	porte	98	plafond
90	porte	99	plafond
91	porte	100	plafond

Échelle: 1/500



Le présent document reflète l'état et les dispositions générales de l'appartement. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et réglementaires et des tolérances d'exécution tant en ce qui concerne les dimensions, que l'équipement, ainsi que les joints. Ce document est établi du permis de construire. L'appareillement des meubles ainsi que l'état d'achèvement des plans d'architecte.

### 4 PIECES - 530 000€



#### Les Miroirs



Construction de 15 logements et de deux niveaux de parking 234, avenue du Général Lacroix VIROFLAY (78220)

Appartement n° B002

T4 - Rez de chaussée

Surface habitable	53,0
Surface totale habitable	56,7
Surface totale privative	59,9
Surface totale commerciale	0,0
Surface totale publique	0,0
Surface totale	59,9

LEGENDE

1	mur	10	plafond
2	fenêtre	11	plafond
3	porte	12	plafond
4	porte	13	plafond
5	porte	14	plafond
6	porte	15	plafond
7	porte	16	plafond
8	porte	17	plafond
9	porte	18	plafond
10	porte	19	plafond
11	porte	20	plafond
12	porte	21	plafond
13	porte	22	plafond
14	porte	23	plafond
15	porte	24	plafond
16	porte	25	plafond
17	porte	26	plafond
18	porte	27	plafond
19	porte	28	plafond
20	porte	29	plafond
21	porte	30	plafond
22	porte	31	plafond
23	porte	32	plafond
24	porte	33	plafond
25	porte	34	plafond
26	porte	35	plafond
27	porte	36	plafond
28	porte	37	plafond
29	porte	38	plafond
30	porte	39	plafond
31	porte	40	plafond
32	porte	41	plafond
33	porte	42	plafond
34	porte	43	plafond
35	porte	44	plafond
36	porte	45	plafond
37	porte	46	plafond
38	porte	47	plafond
39	porte	48	plafond
40	porte	49	plafond
41	porte	50	plafond
42	porte	51	plafond
43	porte	52	plafond
44	porte	53	plafond
45	porte	54	plafond
46	porte	55	plafond
47	porte	56	plafond
48	porte	57	plafond
49	porte	58	plafond
50	porte	59	plafond
51	porte	60	plafond
52	porte	61	plafond
53	porte	62	plafond
54	porte	63	plafond
55	porte	64	plafond
56	porte	65	plafond
57	porte	66	plafond
58	porte	67	plafond
59	porte	68	plafond
60	porte	69	plafond
61	porte	70	plafond
62	porte	71	plafond
63	porte	72	plafond
64	porte	73	plafond
65	porte	74	plafond
66	porte	75	plafond
67	porte	76	plafond
68	porte	77	plafond
69	porte	78	plafond
70	porte	79	plafond
71	porte	80	plafond
72	porte	81	plafond
73	porte	82	plafond
74	porte	83	plafond
75	porte	84	plafond
76	porte	85	plafond
77	porte	86	plafond
78	porte	87	plafond
79	porte	88	plafond
80	porte	89	plafond
81	porte	90	plafond
82	porte	91	plafond
83	porte	92	plafond
84	porte	93	plafond
85	porte	94	plafond
86	porte	95	plafond
87	porte	96	plafond
88	porte	97	plafond
89	porte	98	plafond
90	porte	99	plafond
91	porte	100	plafond

Échelle: 1/500



Le présent document reflète l'état et les dispositions générales de l'appartement. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et réglementaires et des tolérances d'exécution tant en ce qui concerne les dimensions, que l'équipement, ainsi que les joints. Ce document est établi du permis de construire. L'appareillement des meubles ainsi que l'état d'achèvement des plans d'architecte.

# Edito

Le printemps est, dans l'immobilier, toujours synonyme de période très active.

Nos agences enregistrent depuis le début 2018 une forte augmentation des demandes d'estimations, ce qui confirme le net regain d'activité enregistré pendant l'année 2017.

Avec des taux de crédit encore exceptionnellement bas et une hausse des prix très raisonnée, la période à venir promet une stabilité propice à des transactions justes et équilibrées entre vendeurs et acquéreurs. Les beaux jours qui reviennent et l'éclaircissement économique qui se confirme, permettront à de nombreux projets immobiliers d'éclorre et de mûrir en toute sérénité.



Patty Berthelot  
Conseillère transaction Versailles

# Sommaire

Page 2
Programme neuf - LES MIROIRS
Page 3
Edito, sommaire
Pages 4, 6, 8
Nos bonnes adresses Viroflay, Chaville, Versailles
Page 5
Annonces ventes secteur Viroflay
Page 7
Annonces ventes secteur Chaville
Page 9
Annonces ventes secteur Versailles
Page 10
Infos Gestion
Page 11
Infos Syndic
Page 12
Infos Locataires
Page 13
Infos Immobilière
Page 14
Infos Immobilière
Page 16
Investissement placement service

Magazine édité par Deguel Immobilier. Ce magazine est réalisé par le Groupe  
**ACHETER-LOUER.FR** Tél : 01 60 92 96 00.



De Père en Fils depuis 1991  
**ENTREPRISE**  
**FRABOULET**

01 47 09 02 82

1956 avenue Roger Salengro 92370 CHAVILLE  
[www.entreprise-fraboulet.fr](http://www.entreprise-fraboulet.fr)



**PLOMBERIE**



**CHAUFFAGE**



**COUVERTURE**

**RGE**



**QUALIBAT**

# Nos bonnes adresses à Viroflay



**SALON DE COIFFURE FRANCK PROVOST 01 30 24 56 20**  
L'équipe de votre salon Franck Provost est à votre service pour vous conseiller et vous aidez à trouver votre style.  
**Horaires : du Mardi au Samedi de 9H00 à 19H00, le Jeudi jusqu'à 21H00.**  
86, Bis Av du Général Leclerc 78220 Viroflay



**BOULANGERIE-PÂTISSERIE AU FIN PALAIS 01 30 24 49 99**  
Face à la gare de Viroflay Rive Gauche, nous vous proposons nos pains, nos pâtisseries et nos formules déjeuners  
**Horaires : du Lundi au Vendredi de 6H30 à 20H30 et le Samedi de 7H00 à 20H00.**  
46, Rue Rieussec 78220 Viroflay



**RESTAURANT LES CRÊPES À MAMAN 01 39 51 48 67**  
Nos plats sont faits maison et nous utilisons des farines issues de l'agriculture biologique.  
**Horaires : Lundi de 10H00 à 14H30, le Mardi de 10H00 à 15H00, le Mercredi et Jeudi de 10H00 à 17H00, le Vendredi de 10H00 à 21H30 et le Samedi de 8H00 à 21H30.**  
76, Av du Général Leclerc 78220 Viroflay



**FLEURISTE MONCEAU FLEURS 09 67 61 08 95**  
Venez découvrir notre magasin Monceau Fleurs à VIROFLAY.  
**Horaires : Du Lundi au Jeudi de 09H00 à 20H00, le Vendredi et Samedi de 09H00 à 20H30 et le Dimanche de 09H00 à 19H00.**  
78, Av. du G<sup>ral</sup> Leclerc 78220 VIROFLAY



**RESTAURANT ITALIEN « PIANO PIANO » 01 39 51 43 44**  
Découvrez l'Italie à Viroflay ! Notre chef Giovanni vous concocte le meilleur de la cuisine italienne, avec de petits plats typiques tous faits maison.  
**Horaires : Du Mardi au Jeudi de 12H00 à 14H30, le Vendredi et Samedi de 12H00 à 15H00 et de 19H15 à 23H30.**  
42, Avenue du Général Leclerc 78220 Viroflay



**PIZZERIA LA PRESQU'ÎLE 01 30 24 53 31**  
Venez goûter nos recettes authentiques de pâtes à l'italienne, nos bruschettas, nos pizzas maison et nos desserts gourmands.  
**Horaires : du Lundi au Samedi de 11H30 à 23H00.**  
[www.pizzeria-la-presquile.com](http://www.pizzeria-la-presquile.com)  
81, Av du Général Leclerc 78220 Viroflay

## SARL : ALU PROFILES



**TEL FIXE : 01 69 46 31 33**

**TEL POR : 07 68 13 79 29**

**EMAIL: [alu-profiles@orange.fr](mailto:alu-profiles@orange.fr)**

**aluplast**  
Kunststoff-Fenstersysteme

**Reynaers**  
ALUMINIUM

# Terra Botanica

**Création et entretien  
Maçonneries paysagères  
Arrosage automatique  
Élagage**

**tillier.seb@gmail.com**

**06 61 61 45 43**

# Secteur Viroflay

## VIROFLAY CENTRE VILLE

01 30 24 13 12



- 5 pièces ■ 104 m<sup>2</sup> ■ 3 chambres
- Appartement familiale en duplex
- Lumineux
- 2 places de parking

Réf. : 4897

DPE : C

**696 000 €** 3,88% NET VENDEUR : 670 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant 26 000 €. Charges annuelles 3744 €. Copro. de 38 lots

## VIROFLAY CENTRE VILLE

01 30 24 13 12



- 4 pièces ■ 88.94 m<sup>2</sup> ■ 2 chambres
- Appartement avec entrée indépendante
- Une cuisine ouverte
- Un jardin privatif

Réf. : 1082

DPE : D

**416 000 €** TAUX 4,00% NET VENDEUR : 400 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant 16 000 €. Charges annuelles 477 €. Copro. 3 lots.

## VIROFLAY AU PIED DE LA GARE RIVE DROITE

01 30 24 13 12

**EXCLUSIVITÉ**



- 3 pièces ■ 57 m<sup>2</sup> ■ 1 chambre
- Vue dégagée ■ Lumineux
- Travaux à prévoir
- Parquet ■ Cave ■ Parking

Réf. : 1334

DPE : E

**280 000 €** 3,70 % NET VENDEUR : 270 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant 10 000 €. Charges annuelles 2950 €. Copro. 49 lots

## VIROFLAY CENTRE

01 30 24 13 12

**EXCLUSIVITÉ**



- 9 pièces ■ 127 m<sup>2</sup> ■ 6 chambres
- Immeuble en centre ville pour investisseur
- 3 lots de 42,5 m<sup>2</sup>
- Caves ■ Garage

Réf. : 4902

DPE : En cours

**728 000 €** 4,00 % NET VENDEUR : 700 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant 28 000 €. Charges annuelles 2950 €. Copro. 49 lots

## VIROFLAY CENTRE

01 30 24 13 12



- 4 pièces ■ 79.87 m<sup>2</sup> ■ 2 chambres
- Résidence arborée ■ Appartement rénové ■ Très lumineux
- Emplacement idéal proche des commerces et transports
- Parking

Réf. : 1619

DPE : E

**432 000 €** 2,86 % NET VENDEUR : 420 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant 12 000 €. Charges annuelles 3400 €. Copro. 163 lots

## VIROFLAY RIVE DROITE

01 30 24 13 12



- 2 pièces ■ 38 m<sup>2</sup> ■ 1 chambre
- Immeuble de 2011
- Balcon ■ Calme
- Cave ■ Parking

Réf. : 4921

DPE : D

**241 000 €** 4,78% NET VENDEUR : 230 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant 11 000 €. Charges annuelles 1176 €. Copro. 110 lots.

# Nos bonnes adresses à Chaville



**SALON DE COIFFURE NOUVEL HAIR 01 39 50 43 73**  
Salon de coiffure féminin et masculin

**Horaires : du Lundi au Vendredi de 9H30 à 19H00 et le Samedi de 9H00 à 18H00.**

**Facebook : Nouvel Hair Viroflay**  
1, Rue Arthur Petit 78220 Viroflay



**RESTAURANT VILLA OFFLENI 01 30 24 81 81**

Tous nos plats sont réalisés à base de produits frais, et pourrons être dégustés dans notre salle, accueillant plus de 40 couverts. Nos pizzas sont aussi à emporter !  
**Horaires : du Mardi au Jeudi de 12H00 à 14H00 et de 18H00 à 22H00, le Vendredi et Samedi de 12H00 à 14H00 et de 18H00 à 23H00 et le Dimanche de 12H00 à 14H00.**  
**www.restaurant-villa-offleni.com**  
1 Bd, de la Liberation 78220 Viroflay



**CHAVILLE OPTIQUE 01 47 50 60 35**

Opticien conseil.

**Horaires : du Mardi au Samedi de 9H30 à 12H30 et de 14H30 à 19H00.**

33, Rue de Jouy 92370 CHAVILLE



**LE PAVE DES GARDES 01 46 23 00 49**

Bar, Tabac, Presse, Brasserie

**Horaires : Du Mardi au Vendredi de 06H30 à 21H00, le Samedi de 8H30 à 21H00 et le Dimanche 08H00 à 18H00**

38, Rue du Pavé des Gardes 92310 SEVRES



**NICOLAS 01 47 09 32 95**

Chez Nicolas, toutes les questions trouvent réponses, que ce soit sur le vin, son service ou sur l'art de l'harmoniser avec les plats.  
**Horaires : Mardi à Vendredi de 10H00 à 13H00 et de 15H30 à 20H00. Samedi de 10H00 à 20H00 et Dimanche de 10H00 à 13H00**  
1, Place du Marché 92370 CHAVILLE



**BOULANGERIE DE LA POINTE 01 47 50 17 54**

Depuis 2013, Thomas Houis s'est installé à Chaville pour exercer sa passion. Il propose une large gamme de produits frais et travaillés.

**Lundi, mardi et vendredi de 07H00 à 14H15 et de 15H30 à 20H00, le mercredi de 07H00 à 20H00, samedi de 07H00 à 20H00 et le dimanche de 07H30 à 14H30**  
2061 Avenue Roger Salengro 92370 CHAVILLE

# ARES

## Maçonnerie, Electricité, Plomberie, Peinture



## PROCHAINEMENT OUVERTURE DE NOS BUREAUX

97 Av du Général Leclerc 78220 Viroflay.

Aménagement Rénovation - entretien Services

35, rue Chantiers - 78000 Versailles - Tél. : 01 30 84 87 80 - 06 07 05 24 37



# Secteur Chaville

CHAVILLE PROCHE CENTRE VILLE

01 30 24 13 12



- 4 pièces ■ 67.55 m<sup>2</sup> ■ 3 chambres
- Vue dégagée
- Travaux de rénovation à prévoir
- Balcon ■ Cave ■ Parking

Réf. : 4924

DPE : NC

**338 000 €** 4% NET VENDEUR : 325 000€

Nombre de lot de copropriété 90 lots. Charges annuelles 3240 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant : 13 000 €

CHAVILLE POINTE DE CHAVILLE

01 30 24 13 12



- 3 pièces ■ 65.15 m<sup>2</sup> ■ 2 chambres
- Appartement lumineux avec vue dégagée
- Traversant Nord-Sud ■ Balcon
- 2 loggias ■ Cave ■ Parking

Réf. : 4905

DPE : E

**355 000 €** TAUX 4.41% NET VENDEUR 340 000 €

Nombre de lot de copropriété 28 lots. Charges annuelles 4320 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant : 15 000 €

CHAVILLE QUARTIER LE HARAS

01 30 24 13 12

EXCLUSIVITÉ



- 1 pièce ■ 21.43 m<sup>2</sup>
- Exposition Nord-Sud
- Nombreux rangements
- Jardin privatif 23m<sup>2</sup>

Réf. : 4901

DPE : E

**184 000 €** 5.14% NET VENDEUR : 175 000€

Nombre de lot de copropriété 8 lots. Charges annuelles 250 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant : 9000 €

CHAVILLE POINTE DE CHAVILLE

01 30 24 13 12



- 2 pièces ■ 41 m<sup>2</sup> ■ 1 chambre
- Bon état
- Idéal investisseur ■ Appartement vendu loué
- Peu de charge

Réf. : 5035

DPE : D

**199 500 €** 5% NET VENDEUR : 190 500€

Nombre de lot de copropriété 10 lots. Charges annuelles 923€. Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant : 9500 €

◆ TRANSACTION ◆ LOCATION ◆ EXPERTISE ◆ ADMINISTRATION DE BIENS ◆ LOCAUX COMMERCIAUX

**Deguelt**  
Immobilier

"Nous venons  
de vendre à  
un de vos  
voisins."

D'autres acquéreurs recherchent toujours !  
Profitez-en et n'hésitez pas à nous contacter pour  
une estimations gratuite et sans engagement.

FNAIM

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

# Nos bonnes adresses à Versailles



**SAS LE ROUX Agent Renault 01 30 21 20 20**  
Ventes de véhicules neufs et occasions.  
Réparations mécaniques et carrosserie  
toutes marques.  
*Horaires : du Lundi au Vendredi de 8H00 à 12H00  
et de 14H00 à 19H00, le Samedi de 9H30 à 12H30.*  
46, Avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles



**SAS LE ROUX CT 01 39 51 80 73**  
Contrôle Technique à Versailles depuis  
1992.  
*Horaires : du Lundi au Vendredi de 8H00 à  
12H00 et de 13H15 à 18H00.*  
24, Rue Saint-Charles 78000 Versailles



**SALON DE COIFFURE SAINT ALGUE 01 39 50 57 70**  
Djiny et son équipe sont ravis de vous ac-  
cueillir dans un cadre chaleureux et moderne.  
Sans rendez-vous, venez nous rejoindre !  
*Horaires : du Mardi au Samedi de 9H30 à  
18H30, le Jeudi jusqu'à 20H00.*  
33, Rue de Montreuil 78000 Versailles



**LE CAFÉ DES ARTS 01 39 54 84 70**  
Dans un esprit de troquet à l'ancienne, l'établis-  
sement propose une gastronomie classique qui  
revisite toute la gamme des plats bistroti-  
ers.  
*Horaires : du Lundi au Samedi de 12H00 à  
14H00 et de 19H00 à 22H00*  
5 Rue d'Anjou 78000 Versailles



**BOULANGERIE MAISON AKOÉ 01 39 51 20 32**  
Outre le pain traditionnel, nous vous proposons  
un grand choix de pains spéciaux bio.  
*Horaires : du Lundi au Samedi de 6H30 à  
19H30, le Dimanche de 6H30 à 13H30 et de  
15H30 à 19H30. Fermeture le Mercredi.*  
94 Rue Yves Le Coze 78000 Versailles



**LA CORDONNERIE DU ROI 01 39 49 54 21**  
Cordonnerie et reproduction de clefs  
*Horaires : du Lundi au Vendredi de 8H30 à  
13H00 et de 14H30 à 19H30, le Samedi  
de 9H00 à 13H00 et de 14H30 à 19H00.*  
40 Rue de Montreuil 78000 Versailles



**réinventons / notre métier**

## AGENCE HERVE CARRE

12, rue de Montreuil  
78 000 VERSAILLES

**Tel : 01 30 21 60 30**

Mail : [agence.carreversailles@axa.fr](mailto:agence.carreversailles@axa.fr)

**Entreprise, Professionnels, Particuliers**

## F2M NETTOYAGE

**25 ANS D'EXPERIENCE**

Secteur d'intervention : ILE-DE-FRANCE

### DOMAINES D'INTERVENTION :

- ENTRETIEN DE PARTIES COMMUNES ET BUREAUX
- NETTOYAGE DE VITRES
- GESTION DES POUBELLES
- ENTRETIEN DES ESPACES VERTS
- NETTOYAGE HAUTE-PRESSION
- REMPLACEMENT DE GARDIENS
- TRAITEMENT DES SOLS (MARBRE, MOQUETTE...)
- REMISE EN ETAT DE TOUS LOCAUX
- DEBARRAS DE CAVES ET AUTRES LOCAUX
- PETITS TRAVAUX DE MAINTENANCE

59, rue de la Paroisse – 78000 Versailles  
[adm.f2m@orange.fr](mailto:adm.f2m@orange.fr)

**DEVIS GRATUIT - Tél. : 01 30 21 36 80**



## VERSAILLES MONTREUIL

01 30 83 91 19



- 8 pièces ▪ 5 chambres ▪ Maison de charme proche de la place St Symphorien
- Non mitoyenne ▪ En parfait état ▪ Cuisine équipée ouverture sur la salle à manger
- Façade en meulière

Réf. : 131438

DPE : EN COURS

**1250 000 €** 3,13%. NET VENDEUR : 1 212 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : Montant : 38 000 €

## VERSAILLES

01 30 83 91 19

**EXCLUSIVITÉ**



- 2 pièces ▪ 50 m<sup>2</sup> ▪ 1 chambre
- Proche Place du marché Notre Dame ▪ Dans immeuble du 17ème siècle
- Appartement en bon état ▪ Charme et clarté assuré
- Possibilité profession libérale

Réf. : 131435

DPE : E

**365 000 €** 4,28%. NET VENDEUR : 350 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : 15 000 €. Charges annuelles : 2640 € Nombre de lots : 208

## VERSAILLES

01 30 83 91 19



- 2 pièces ▪ 58 m<sup>2</sup>
- Dans résidence contemporaine des années 1980 avec des espaces verts
- Grand séjour ▪ Cave
- Parking

Réf. : 131431

DPE : En cours

**315 000 €** 5%. NET VENDEUR : 300 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : 15 000 €. Charges annuelles : 1800 € Nombre de lots : 80

## VERSAILLES MONTREUIL

01 30 83 91 19



- 3 pièces ▪ 60 m<sup>2</sup> ▪ 2 chambres
- Calme ensoleillé
- Balcon ▪ Terrasse
- Cave Parking ▪ Proche des transports

Réf. : 4887

DPE : D

**312 000 €** 4%. NET VENDEUR : 300 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur : 12 000 €. Charges annuelles : 2405 € Nombre de lots : 66

## VERSAILLES GARE DES CHANTIERS

01 30 83 91 19



- 2 pièces
- 45 m<sup>2</sup>
- En Parfait état
- Chauffage collectif

Réf. : 131427

DPE : D

**315 000 €** 5%. NET VENDEUR : 300 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur, Montant : 15 000 €. Charges annuelle 1300 €. Copro. de 6 lots.

## MONTANT DES CHARGES POUR UN LOGEMENT EN LOCATION

Le montant des charges pour un logement en location dépend des taxes et des frais réels liés à l'exploitation et l'entretien de l'habitation et de ses équipements. Comment sont calculées ces charges et que comprennent-elles ? Les éléments de réponse dans cet article.

### Que comprennent les charges pour un logement en location ?

Certaines dépenses initialement réglées par le propriétaire-bailleur peuvent être imputées au locataire, une fois le logement loué.

### Les charges locatives en copropriété

Installations et équipements :

- Certains frais relatifs à l'usage des ascenseurs : électricité, exploitation, entretien ...
- Dépenses liées à l'eau et au chauffage : eau chaude et froide utilisée par les occupants, entretien des parties communes et des espaces extérieurs ...
- Frais pour la fourniture d'énergie quelle qu'elle soit.

Parties communes :

- **Espaces intérieurs** : exploitation (électricité) et frais d'entretien (fournitures de nettoyage, réparation des appareils d'entretien, emploi du personnel ...)
- **Espaces extérieurs** : exploitation et entretien des espaces de circulation, de stationnement, espaces verts ...

### Les charges pour les installations individuelles

- Dépenses de chauffage et de production d'eau chaude.

- Dépenses liées à la distribution d'eau : inspection des raccordements et du débit, dépannage ...

### Les charges liées aux taxes et redevances

- Enlèvement des ordures ménagères.
- Balayage.
- Assainissement.

### Comment calcul-t-on le montant des charges locatives ?

Les charges sont généralement réglées par le locataire sous la forme d'une **provision mensuelle** ajoutée à son loyer.

Le montant de cette provision de charge (déterminé lors de la signature du bail) est établi en fonction du décompte des charges réelles de l'année précédemment écoulée.

Les charges doivent donc être **recalculées chaque année** afin de mettre en place une régularisation. Cette démarche permet en effet d'**augmenter ou de diminuer la provision** de charge mensuelle :

- si le montant global des charges réglées dans l'année par le locataire est finalement plus élevé que ses dépenses réelles, le propriétaire-bailleur est tenu de lui rembourser la différence.

- à l'inverse, si les sommes versées dans l'année ne couvrent pas l'ensemble des frais liés aux diverses charges, le propriétaire pourra les réclamer à son locataire.

À noter : avant d'effectuer la régularisation, le bailleur doit transmettre un décompte des charges à son locataire, annexé des factures leur étant attachées.

Source : m-habitat.fr

# Crédit Mutuel

BANQUE – ASSURANCES – TELEPHONIE – SERVICES

CAISSE DE VIROFLAY

202 Avenue du Général LECLERC - 78220 Viroflay

Accueil ☎ 01 39 24 59 30 / Messagerie 📧 06159@creditmutuel.fr

Standard 📞 0 820 388 304 (Service 0.12€/Min + prix d'appel)

Retrouvez-nous également sur les réseaux sociaux, et sur notre site [www.creditmutuel.fr](http://www.creditmutuel.fr)

## IMMATRICULATION D'UNE COPROPRIÉTÉ

Mieux connaître les 8 millions de logements français regroupés en 1 million de copropriétés, voici l'un des nombreux objectifs de la loi ALUR votée le 24 mars 2014. Et cela passe par l'immatriculation des copropriétés et la création d'un registre dédié. Qui est concerné ? Comment procéder ? Voici un éclairage.

### L'immatriculation d'une copropriété : par qui, pourquoi ?

Les syndic de copropriété ont désormais pour obligation de déclarer un certain nombre d'informations relatives à la copropriété, à l'immeuble et à sa gestion auprès du registre national d'immatriculation des copropriétés. Toute modification leur revient également.

Les syndic devront avoir **effectué ces déclarations avant le 31 décembre 2018**. Mais ce délai peut être écourté en fonction de la taille de la copropriété :

- de 201 lots à plus : avant le 31 décembre 2016
- de 51 à 200 lots : avant le 31 décembre 2017

L'immatriculation de la copropriété étant obligatoire, elle devient un prérequis permettant aux copropriétés de bénéficier d'aides publiques ou de subventions. Aussi, tout copropriétaire peut prendre l'initiative de mettre en demeure le syndic de procéder à l'immatriculation ou à la mise à jour des informations si celui-ci tardait à le faire.

Un mois après cette mise en demeure et sans action de sa part, le syndic risque une amende de 20 € par lot et par semaine de retard, montant non imputable aux copropriétaires à l'exception des gestionnaires d'un syndic bénévole.

**Création du registre d'immatriculation des copropriétés : ce qui va changer**  
Du côté des propriétaires la création de ce registre n'a pas beaucoup d'impacts. La mention de l'immatriculation de la copropriété devra toutefois apparaître sur l'acte de vente devant notaire au moment de l'acquisition mais aussi sur l'annonce immobilière au moment de la vente du bien.

Le syndic quant à lui doit créer une fiche synthétique propre à chaque copropriété dont il assure la gestion. Ce document devra rejoindre la liste déjà longue de documents annexés aux promesses ou compromis de vente.

Concernant l'immatriculation en elle-même, le syndic doit porter à la connaissance du registre les données suivantes :

- Nom, adresse et date de création du syndicat
- Nombre de lots qui constituent la copropriété
- Informations financières à l'issue de chaque exercice comptable
- Carnet d'entretien de l'immeuble

Pour toutes vos questions, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre conseil syndical ou d'une association de copropriétaires qui seront à même de vous répondre.

Source : m-habitat.fr

**Deguelт**  
Immobilier

**FNAIM**

Deguelт Gestion / Syndic

**Deguelт**  
Immobilier  
« l'expertise à taille humaine »

**SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**  
Maîtrise de vos charges  
Transparence de vos comptes  
Prise en charge rapide et efficace des incidents techniques  
Votre espace client 24h/24h sur [deguelт.com](http://deguelт.com)

**GESTION TECHNIQUE GELIOS**  
Une entreprise exclusivement dédiée à nos clients  
Assistance travaux au juste prix  
Suivi et réception de travaux

Votre contact si vous souhaitez une offre personnalisée pour la gestion de votre copropriété :  
Stella DIEULANGARD pour un rdv d'information : 01.30.83.87.91

**DEGUELT SYNDIC**  
5 rue Amédée Dailly  
78220 VIROFLAY  
01.30.83.87.91

ASSISTANCE TECHNIQUE  
UNE EXCLUSIVITÉ DEGUELT IMMOBILIER

## LA PEINTURE ANTI-BRUIT : VOTRE ALLIÉE CONTRE LES NUISANCES

À la maison, une bonne isolation phonique améliore grandement le confort. Et si quelques couches de peinture anti-bruit vous aidaient à limiter les nuisances ? Choisissez un produit phonique efficace et appliquez-le comme un pro en suivant notre mode d'emploi.

### Anti-bruit, anti-stress

Envie de fêter le réveillon dans la joie et sans l'ombre d'un tracas ? Vous allez a-do-rrer la peinture anti-bruit, et vos voisins aussi ! Composée de microbilles de verre, la peinture phonique crée un coussin d'air qui absorbe environ 50% des sons extérieurs. Très efficace contre les bruits de conversations, de sonneries, de klaxons ou encore d'appareils ménagers, la peinture phonique n'est pas pour autant un produit miracle. Elle ne vous sera, par exemple, d'aucun secours face aux décibels d'une perceuse. À oublier donc si vous habitez près d'un gros chantier ou d'un aéroport.

### Choisir sa peinture anti-bruit

Vous trouverez votre peinture insonorisante dans la majorité des grandes enseignes de bricolage pour environ 18 euros le

mètre carré. D'aspect mat, elle existe en blanc, gris, beige ou en pastels de diverses nuances. Lessivable, vous pourrez tout à fait la recouvrir avec une peinture traditionnelle, si les coloris disponibles en magasin ne vous plaisent pas. Pour un résultat optimal, le fabricant recommande d'appliquer une sous-couche spéciale additionnée de deux couches de peinture anti-bruit.

### Un produit facile à utiliser

Pour appliquer votre peinture phonique, préparez vos murs : après un dépoussiérage sommaire, posez des rubans protecteurs sur les plinthes pour éviter d'éventuels défauts de peinture. Appliquez la sous-couche anti-bruit par petites surfaces à l'aide d'un rouleau nid d'abeille ou d'un rouleau à poils mi-longs. Laissez sécher pendant quatre heures. Appliquez ensuite deux couches successives de votre peinture insonorisante. Retirez les rubans de protection et laissez sécher.

Source : logic-immo.com

« Parce que louer et gérer son bien demande du temps et est de plus en plus complexe nos collaborateurs vous accompagnent pas à pas dans la gestion quotidienne de votre patrimoine »

3 mois offerts !  
pour toute nouvelle  
gestion

Deguelt Immo

30 83 91 19

www.de



### LOCATION

Visites  
Sélection des candidatures  
Rédaction du bail  
Etats des lieux

Deguelt

Immobilier

« l'expertise à taille humaine »

### GESTION

Interlocuteur unique  
Traitement mensuel de vos revenus locatifs  
Garantie loyer impayé  
Vos comptes accessibles  
24h/24h  
sur deguelt.com

Deguelt

Immobilier

### GESTION TECHNIQUE GELIOS

Une entreprise exclusivement dédiée à nos clients  
Assistance travaux au juste prix  
Suivi et réception de travaux



## DE BELLES ÉCONOMIES EN PERSPECTIVE EN CHANGEANT D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Depuis le 1er janvier 2018, toutes les personnes qui détiennent un crédit immobilier pourront changer d'assurance en cours de prêt à chaque date anniversaire du contrat.

Concrètement, il faudra envoyer un courrier de résiliation à sa banque, au moins deux mois avant la date d'échéance, accompagné du nouveau contrat d'assurance.

### Un marché toujours dominé par les banques

Même si les emprunteurs ont le choix de leur assurance emprunteur. Seulement 12 % des contrats d'assurance emprunteur ont été souscrits auprès d'assureurs alternatifs à la banque (source FFSA) en 2016. Peu d'emprunteurs pour l'instant activent cette opportunité, par méconnaissance du dispositif, peur de la complexité administrative ou à cause de la réticence de certains établissements bancaires qui mettent la pression pour conserver ce produit à forte marge.

### Résiliation annuelle en 2018

Cette année, un éveil progressif des emprunteurs est quand même observé grâce à la loi Hamon. Il est actuellement possible

de changer d'assurance dans les 12 premiers mois suivant la souscription de l'emprunt.

### Une grande source d'économie

Le montant de l'assurance-emprunteur peut en effet varier du simple au triple pour le même profil. Les taux d'assurance pratiqués par les banques vont actuellement de 0,30 à 0,42 % pour un emprunteur de moins de 40 ans en bonne santé. Concurrence oblige, ces taux ont eu tendance à diminuer légèrement mais restent loin des meilleurs taux que proposent les assureurs spécialisés à 0,12 %. En passant par sa banque, un couple de 38 ans en bonne santé, qui emprunte 200 000 € sur 20 ans supportera un coût de 14 000 € pour une assurance à 0,35 % (avec une quotité de 50 % pour les deux personnes). Ce couple peut obtenir une assurance déléguée à 0,12 % qui ne lui coûtera que 4 800 €, soit une économie de 9 200 € ou de 38 € par mois.

Source : logicimmo.com



**AMIANTE, PLOMB, TERMITES,  
LOI CARREZ, GAZ, ÉLECTRICITÉ,  
DPE, ÉTAT DES RISQUES NATURELS...**

### DIAGNOSTIQUEURS CERTIFIÉS,

nous réalisons pour vous,  
particuliers ou entreprises,  
les diagnostics obligatoires en cas  
**de locations, de transactions  
immobilières, de travaux  
ou de démolitions.**

Contactez-nous  
au **06 62 45 00 81** ou  
au **06 10 74 04 23**

870, avenue R. Salengro - 92370 Chaville  
Tél. : 01 47 09 13 69 - Fax : 09 57 58 00 97



**ELECTRICITÉ  
GÉNÉRALE**

**S.A.S.  
SEG MALHERBE**

Agencement neuf et ancien - Interphone  
Alarme - Chauffage électrique  
Chauffe eau - Entretien - Dépanne  
Contrôle d'accès - Vidéo

16, avenue de la pépinière  
78220 VIROFLAY

Tél. : 01 30 24 00 11

Port. : 06 07 44 37 19

Fax : 09 71 70 49 90

Email : seg-malherbe@wanadoo.fr



EN PLEIN  
CŒUR DE  
VIROFLAY



## OFFRE SPÉCIALE LANCEMENT <sup>(1)</sup>

- Frais de notaire offerts
- Votre pack logement connecté offert <sup>(2)</sup>

7-9 Rue Hippolyte Maze, 78220 Viroflay  
[www.interfaces-viroflay.fr](http://www.interfaces-viroflay.fr)

30 appartements d'exception, du 2 au 5 pièces  
Balcons et prestations de standing  
Des logements connectés grâce à la Box SOMFY

Une réalisation   



Visite virtuelle et informations à l'agence Degueil Immobilier  
41 Avenue du Général Leclerc, 78220 Viroflay - 01 30 24 13 12



<sup>(1)</sup> Offre exclusive limitée, valable pour les 10 premiers contrats de réservation signés.  
<sup>(2)</sup> Mise en place d'une box Tahoma SOMFY pour une gestion à distance de votre intérieur.

## Infos Immobilière

### LE FONCIER CONSTRUCTIBLE PLUS FACILE A LIBERER



Crédit image : ingimage

Pour le gouvernement, la meilleure solution pour faire baisser les prix de l'immobilier est de faciliter la construction. Ainsi, sera mis en place dès 2018 un abattement fiscal à plusieurs niveaux, sur les plus-values réalisées en cas de cession d'un terrain à bâtir ou de terrains bâtis, si la promesse de vente est conclue avant fin 2020.

La déduction fiscale fonctionne de la manière suivante : 100% pour une cession réalisée en vue de construire du logement social, 85% pour faire de l'intermédiaire, 70% du logement libre. Ce dispositif ne sera appliqué que dans les zones tendues.

L'Ademe vient de publier un guide sur les aides financières accordées dans le cadre de travaux de rénovation énergétique de logements existants.

CITE, PTZ, TVA à taux réduits, programme « Habiter Mieux de l'Anah, aides des fournisseurs d'énergie, des caisses de retraite... les aides financières ne manquent pas pour inciter et accompagner les ménages à entreprendre des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Mais il n'est pas toujours facile de s'y retrouver. Alors pour clarifier tout cela, l'Ademe vient de publier un nouveau guide. Accessible gratuitement sur le site de l'agence, ce document détaille tous les dispositifs en précisant à chaque fois qui peut en bénéficier, les matériaux ou travaux concernés, le montant des aides et les démarches à suivre.

Depuis 2007

# Optimiser et centraliser vos besoins de communication

Création  
d'entreprise

Nouveau  
départ

Lancement  
de produits

Nouvelle  
identité visuelle



Notre savoir faire :



LOGO, CONSEIL EN COMMUNICATION



FLYER, AFFICHE, PLAQUETTE COMMERCIALE



HABILLAGE VITRINE, SIGNALÉTIQUE, ENSEIGNE



IMPRESSION TOUS SUPPORTS



SITE INTERNET, E-COMMERCE, NEWSLETTER



VIDÉO PUBLICITAIRE, PHOTO



☎ 01 30 50 42 60 ou 06 50 96 79 72

✉ [contact@lacommunautedesgraphistes.com](mailto:contact@lacommunautedesgraphistes.com)

🌐 [www.lacommunautedesgraphistes.com](http://www.lacommunautedesgraphistes.com)

Vous êtes **propriétaire** d'un bien ou d'un terrain  
Vous souhaitez étudier les possibilités de **vente à promoteur**  
ou **réaliser** votre propre opération.

**INVESTISSEMENT  
PLACEMENT  
SERVICE**



**P**résent sur le marché du **neuf**  
et de la **construction** depuis plus de **15 ans** nous  
avons développé un savoir-faire et un réseau de professionnels  
fiables et compétents qui sauront mener à bien votre projet.

**Architectes, Promoteurs, Constructeurs, Fiscalistes**

**Nous sélectionnons avec vous les professionnels les mieux adaptés  
et nous vous assistons jusqu'à l'achèvement de votre réalisation.**

Contactez-nous pour une **étude  
gratuite** et **sans engagement** au

**01 30 24 68 65**