

Avril 2024

4

# 56 NOUVELLES

IMMOBILIER

TRANSACTION-LOCATION-  
GESTION LOCATIVE

LES FISSURES SUR LES  
MAISONS

DÉCOUVERTE DU QUARTIER  
SAINT-CARADEC À  
HENNEBONT : ENTRE  
HISTOIRE ET LÉGENDES

GUIDE VENDEUR  
ET ACQUÉREURS

IMMOBILIERBYPATRICK.FR

Avril 2024

4

# 56 NOUVELLES

IMMOBILIER

TRANSACTION-LOCATION-  
GESTION LOCATIVE

LES FISSURES SUR LES  
MAISONS

DÉCOUVERTE DU QUARTIER  
SAINT-CARADEC À  
HENNEBONT : ENTRE  
HISTOIRE ET LÉGENDES

GUIDE VENDEUR  
ET ACQUÉREURS

IMMOBILIERBYPATRICK.FR

*L'immobilier est une  
vocation et j'en parle !*

QUELS SONT LES  
DIFFÉRENTS TYPES DE  
FISSURE SUR UNE  
MAISON ?

Plus d'information

04 52 74 57 84

patrick.kervadec@liberkeys.com



**PATRICK KERVADEC**  
AGENT LIBERKEYS LOCAL

## ÉDITO



Mois très contrasté, il peut alterner le  
chaud et le froid

Avril est là, le beau temps aussi

Réaliser l'achat ou la vente d'un bien immobilier est une aventure et parfois celle  
d'une vie ou la réalisation d'un rêve.

Je vous partage ici et sur mes réseaux mon guide pour acquéreur et pour les  
vendeurs. Dans ce guide nous espérons que vous trouverez des informations  
utiles sur tous les aspects les plus importants de la vente d'un bien immobilier.

Dans ce guide offert vous retrouverez notamment :

- Le processus de vente d'un bien immobilier
- Comment rendre son bien irrésistible ?
- Une tarification stratégique de votre bien
- Un marketing efficace pour votre bien
- Les outils pour bien estimer votre bien
- Préparez votre dossier de vente

Avec toutes les complexités du marché actuel, ce guide ne peut que compléter  
l'aide d'un professionnel de l'immobilier expérimenté et de confiance qui,  
lorsque vous décidez de vendre, sera en mesure de vous fournir des conseils  
d'experts à chaque étape du processus.

Mais aussi dans ce numéro

**Tout savoir sur la déclaration d'impôt sur le revenu.**

LE GUIDE  
COMPLET  
POUR VENDRE  
SON BIEN  
IMMOBILIER

2024

Par Patrick Kervadec

Immobilier by patrick

La stratégie  
de l'acheteur  
de maison  
2024

Un guide pour acheter votre maison

liberkeys | Crédit Mutuel ARKEA

# À VENDRE

## Lorient

Ce bien vous est présenté par Patrick Kervadec Liberkeys en EXCLUSIVITÉ !

Lorient, une ville dynamique s'est d'ailleurs hissée à la 5e position du palmarès voyage du journal « Le Monde » en 2023. Ce T2 situé à 500 m de la gare de Lorient, à 10 mn en bus du centre ville, dans une rue calme, est une opportunité pour un investisseur ou pour un premier achat. Niché au 3<sup>ème</sup> étage (RDC+ 3 étages) d'une copropriété à taille humaine dans une très belle propriété de 1930 qui comprend 6 lots habitation. Vous trouverez une entrée, une salle avec coin cuisine, une chambre de 12 m<sup>2</sup>, une salle d'eau douche et wc.

Actuellement avec un locataire, ce bien pourrait faire l'objet dans le futur d'une location meublée, ou saisonnière étant proche de L'hôpital et de Naval Groupe. Une copropriété à taille humaine gérée par un syndic et Pas de procédure en cours. Le loyer (révisable chaque année) est actuellement de 450 € + 30 charges Charges prévisionnelles copro : 396 €/an  
Ce bien est géré par une agence (Moi même). Fin du bail actuel 05/2026



## VENTE Appartement À Lorient (56)

116 500 €  
138.20 m<sup>2</sup>

Les honoraires sont à la charge du vendeur.



### Composition du bien

Séjour de 23.3 m<sup>2</sup>  
1 chambre  
1 salle de bain

### Diagnostics

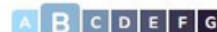
Diagnostic de performance énergétique

193 | 6  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



Dont indice d'émission de gaz à effet de serre

6  
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



Estimation des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 500 € - 720 €  
(année de référence : 2021)

# GUIDE POUR ACQUÉREUR ET GUIDE VENDEUR

Avril la saison de l'**#immobilier** commence, je vous partage ce guide pour les acquéreurs

N'hésitez pas à partager ou à commentez

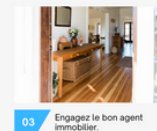
pour le télécharger c'est ici : <https://bit.ly/3OTjt4z>

Besoin de mettre en vente votre **#maison**, **#appartement**/**#terrain**, contactez moi vite pour en parler et réaliser votre audit de valeur.



## Le processus d'achat d'une maison en 10 étapes

Patrick Kervadec vous aide de l'annonce à l'eménagement.



DANS CE GUIDE NOUS ESPÉRONS QUE VOUS TROUVEREZ DES INFORMATIONS UTILES SUR TOUS LES ASPECTS LES PLUS IMPORTANTS DE LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER.

DANS CE GUIDE OFFERT VOUS RETROUVEREZ NOTAMMENT :

- LE PROCESSUS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER
- COMMENT RENDRE SON BIEN IRRÉSISTIBLE ?
- UNE TARIFICATION STRATÉGIQUE DE VOTRE BIEN
- UN MARKETING EFFICACE POUR VOTRE BIEN
- LES OUTILS POUR BIEN ESTIMER VOTRE BIEN
- PRÉPAREZ VOTRE DOSSIER DE VENTE

AVEC TOUTES LES COMPLEXITÉS DU MARCHÉ ACTUEL, CE GUIDE NE PEUT QUE COMPLÉTER L'AIDE D'UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER EXPÉRIMENTÉ ET DE CONFIANCE QUI, LORSQUE VOUS DÉCIDEZ DE VENDRE, SERA EN MESURE DE VOUS FOURNIR DES CONSEILS D'EXPERTS À CHAQUE ÉTAPE DU PROCESSUS.

A RETROUVER EN TÉLÉCHARGEMENT GRATUIT ICI

VOUS SOUHAITEZ OU AVEZ MIS VOTRE VENTE BIEN (MAISON, APPARTEMENT, TERRAIN OU IMMEUBLE) EN VENTE ET JE SAIS QUE C'EST UN MOMENT IMPORTANT DANS UNE VIE.

SI VOUS AVEZ FAIT LE CHOIX DE VENDRE PAR LE PARTICULIER CAR :

- VOUS AVEZ UNE MAUVAISE EXPÉRIENCE AVEC UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER
- DÉJÀ VENDU UN BIEN PAR VOS PROPRES MOYENS
- VOUS LAISSEZ PLUS DE CHANCE DE VENDRE
- OU VOUS SOUHAITEZ ÉVITER QUE VOS FUTUR ACHETEURS PAIENT DES HONORAIRES

J'ENTENDS CES RAISONS ET JE LES COMPREND ! JE ME DOIS DE RESPECTER CE CHOIX, MALGRÉ CELA MON OBSESSION EST D'AIDER LES GENS DANS LEURS PARCOURS IMMOBILIER.

POUR CELA J'AI DÉCIDER DE VOUS OFFRIR AVEC GRAND PLAISIR MON GUIDE CONSEIL POUR VENDRE SON BIEN IMMOBILIER EN 2024.

VOUS POUVEZ LE TÉLÉCHARGER, PARTAGEZ ET J'ESPÈRE POURRA VOUS AIDEZ DANS VOTRE DÉMARCHE. BIEN SUR JE RESTE À VOTRE DISPOSITION POUR TOUTES VOS QUESTIONS ET JE VOUS SOUHAITE UNE TRÈS BELLE VENTE

# LES TYPES DE FISSURES



**QUELS SONT LES DIFFÉRENTS TYPES DE FISSURE SUR UNE MAISON ?**

Plus d'information  
06 52 74 57 84  
patrick.kervadecaliberkeys.com




**PATRICK KERVADEC**  
AGENT LIBERKEYS LOCAL

Les fissures sur une maison peuvent être inquiétantes, mais il est essentiel de comprendre qu'elles peuvent avoir différentes causes et implications. Voici un aperçu des principaux types de fissures que l'on peut rencontrer :

- Fissure verticale** - qui peut être due à des mouvements du sol, des fondations en retrait, ou des charges excessives .
- Fissure horizontale** - souvent causée par des pressions latérales, des problèmes de fondation ou des problèmes de drainage .
- Fissure en escalier** - qui peut indiquer des mouvements différentiels entre les parties de la structure .
- Fissure transversale** - souvent liée à des contraintes structurelles ou des variations de température .
- Fissure en faïençage** - qui se présente sous forme de petites fissures superficielles et peut résulter de l'âge de la maison ou de variations d'humidité

Il est important de surveiller attentivement les fissures sur votre maison et, si nécessaire, de faire appel à des professionnels pour évaluer leur gravité et recommander des mesures correctives appropriées.



**FISSURE EN MOUSTACHE**  
Fissure diagonale, qui part des angles des menuiseries (portes et fenêtres). Elles manifestent un défaut de logement au niveau des ouvertures. À terme, elles peuvent entraîner un problème d'anchorage de la façade.

**FISSURE EN ESCALIER**  
Fissure en forme d'escaliers, qui épouse la forme des briques ou des parpaings. Si elles sont profondes et sur de la maçonnerie, elles sont assez préoccupantes. Elles peuvent en effet signaler un tassement du sol ou des fondations.

**FISSURE TRAVERSANTE**  
Fissure qui traverse non seulement l'enduit, mais aussi le bâti. Ces fissures sont dues à un grave défaut structurel, et mettent en cause l'habitabilité au logement.



**MICROFISSURE**  
Fissure très légère, bien souvent dans l'enduit, dont la largeur est généralement inférieure à 0,2 mm. Si elle évolue pas dans le temps, la microfissure est très souvent bénigne. Elle peut néanmoins entraîner des infiltrations d'eau, et une gêne esthétique.

**FISSURE HORIZONTALE**  
Fissure tout en longueur, très souvent au niveau du plancher. Elle peut être superficielle (il s'agit d'une microfissure). Si elle s'agrandit, elle peut être structurelle, et nécessiter une intervention immédiate.



## DÉCOUVERTE DU QUARTIER SAINT-CARADEC À HENNEBONT : ENTRE HISTOIRE ET LÉGENDES

Le quartier de Saint-Caradec, situé à Hennebont dans le Morbihan en Bretagne, est imprégné d'histoire, de charme et de pittoresque. Outre-Blavet, rive droite, Saint-Caradec est un des plus anciens quartiers de la ville.

Au début du Moyen Age, il fait partie de la Paroisse de Caudan avant de devenir lui-même Paroisse au XIIIe siècle.

A la Révolution, on lui refuse son statut de commune et il est intégré à celle d'Hennebont. Il redevient Paroisse indépendante en 1802.

Ce quartier a conservé de nombreuses maisons anciennes, ses petites rues, son lavoir et sa fontaine sacrée datée 1732. Parmi les maisons, on note les séchoirs à peaux de l'ancienne tannerie. En haut du quartier, au Gorchleur, subsiste une ancienne croix de chemin.

Ses rives bordées par le Blavet offrent un cadre enchanteur, tandis que ses ruelles pavées et ses bâtiments anciens témoignent du passé de la ville. Malgré sa quiétude, le quartier a parfois été confronté à des défis, notamment des inondations et des pannes d'électricité.

### Caractéristiques du Quartier

- Histoire:**
  - Saint-Caradec est le berceau historique de Hennebont, avec une ambiance calme et paisible qui contraste avec son passé mouvementé
- Localisation:**
  - Niché le long des rives pittoresques du Blavet, Saint-Caradec offre des vues magnifiques et un accès privilégié à la nature environnante .
- Architecture:**
  - Les ruelles étroites et les maisons traditionnelles en pierre donnent au quartier son caractère unique et son charme authentique.
- Défis:**
  - Malgré sa beauté, Saint-Caradec a été confronté à des défis tels que les inondations et les pannes d'électricité, nécessitant des solutions pour assurer la sécurité et le confort des résidents .

## VENDRE AVANT D'ACHETER ?



Vendre avant d'acheter ?

Hier j'ai eu le cas lors d'un premier rendez-vous pour un avis de valeur d'une maison. La cliente se posait cette question pour son nouveau projet de vie.

Est ce qu'il faut vendre avant d'acheter ou acheter avant de vendre son bien ?

La réponse : ça dépend.

Chaque situation est unique et nécessite une approche sur mesure. Voici quelques points à considérer :

➔ Si vous avez les moyens d'acheter avant de vendre, vous pourriez devoir contracter un prêt relais. Cela signifie que vous pourriez emprunter jusqu'à 70% de la valeur de votre bien actuel. Cette option vous donne la flexibilité de chercher la maison de vos rêves sans pression.

➔ Si vous préférez vendre avant d'acheter, deux scénarios sont possibles. Avec un peu de chance, les transactions peuvent se chevaucher, vous évitant ainsi de trouver un logement temporaire. Sinon, vous pourriez avoir besoin de trouver une solution de logement intermédiaire (location, hébergement chez un proche, Airbnb...) ce qui devra être pris en compte dans votre budget.

Faire le choix entre vendre ou acheter en premier peut être compliqué, mais pas de panique, je suis là pour vous guider à chaque étape du processus.

N'hésitez pas à me contacter pour discuter de votre situation spécifique et explorer ensemble les meilleures options 🏠



## Tout savoir sur la déclaration d'impôt sur le revenu.

La grande majorité des foyers fiscaux français fait aujourd'hui sa déclaration d'impôt sur le revenu en ligne : c'est une obligation dès lors que le foyer possède un accès à Internet, depuis 2019. La déclaration de revenus est à effectuer chaque année au cours des dates déterminées au préalable.

Pour effectuer sa déclaration d'impôt sur le revenu 2024 en ligne, il vous faut vous connecter sur votre espace particulier sur le site des Impôts. En règle générale, votre déclaration est préremplie. Il vous faut vérifier les informations personnelles (situation familiale, adresse, etc.) et les montants, compléter si d'autres montants sont manquants, puis valider l'envoi.

### QUAND DÉCLARER SES REVENUS EN 2024 ?

Vous vous demandez pour quelles dates vous devez faire votre déclaration d'impôt en 2024 ? L'ouverture de la période de déclaration aura lieu le 13 avril 2024 que vous déclariez vos revenus en ligne ou non. La date limite de déclaration d'impôt en 2024 dépend de votre situation :

- Pour les contribuables déclarant en version papier et résidant en France, la date limite est le 22 mai 2023.
- Pour les contribuables déclarant en ligne et résidant dans les départements 01 à 19 (y compris non résidents), la date limite est le 25 mai 2023.
- Pour les contribuables déclarant en ligne et résidant dans les départements 20 à 49 (y compris 2A et 2B), la date limite est le 1er juin 2023.
- Pour les contribuables déclarant en ligne et résidant dans les départements 50 à 976, la date limite est le 8 juin 2023.

### Déclaration de don en ligne

Hormis les présents d'usage, les dons reçus doivent être déclarés à l'administration fiscale. Depuis le 30 juin 2021, les contribuables peuvent effectuer cette déclaration en ligne. Auparavant, le donataire devait remplir la déclaration Cerfa n°2735 et l'envoyer par courrier au service de publicité foncière et d'enregistrement de son domicile. Désormais, cette démarche peut être réalisée en ligne, via l'espace « Particuliers ».

## Le tips immo du jour



### Le mètre Carrez

Obligatoire pour les biens en copropriété.  
Il mesure la surface habitable du logement (+1.80m).  
Ne sont pas pris en compte : cave, emplacement de stationnement, escalier, balcon.

⚠ A ne pas confondre avec la surface au sol.



## MON LIVRE DU MOIS



13.90 €

Éditeur(s)

Eyrolles

Auteur(s)

Andy Pankhurst, Lucinda

Hawksley.

Pourquoi est-ce un chef-d'oeuvre ? C'est ce qu'explique cet ouvrage, en proposant une analyse inédite de 80 peintures et sculptures qui ont fait date dans l'histoire de l'art. Concise, précise et vivante, chacune des notices resitue l'oeuvre dans son contexte, dévoilant ainsi ce qui l'a rendue exceptionnelle. S'agit-il du sujet, de la composition, de la technique ? Ou bien plutôt du message, de la vision de l'artiste ? De Sandro Botticelli à Andy Warhol, en passant par Cézanne, Chagall et Hokusai, ce livre conçu par des spécialistes nous invite dans les coulisses de la création, en redécouvrant l'ensemble de nos génies artistiques



L'association Habitat et Humanisme Morbihan est forte de ses 150 bénévoles et 6 salariés et va ouvrir très prochainement une nouvelle antenne à Auray.

## MON COUP DE COEUR

L'ASSOCIATION HABITAT ET HUMANISME, ACTIVE DEPUIS PLUS DE 32 ANS, ŒUVRE POUR LE LOGEMENT ET L'INSERTION DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ. SON ENGAGEMENT SE MANIFESTE À TRAVERS DIVERSES ACTIONS, TELLES QUE LA LOCATION DE LOGEMENTS SÉCURISÉS ET L'ACCOMPAGNEMENT DES BÉNÉFICIAIRES VERS L'AUTONOMIE.

AVEC DES IMPLANTATIONS DANS DIFFÉRENTES RÉGIONS DE FRANCE, HABITAT ET HUMANISME CONTINUE DE DÉVELOPPER SON RÉSEAU POUR RÉPONDRE AUX BESOINS CROISSANTS DE LA SOCIÉTÉ.

DEPUIS SA CRÉATION IL Y A PLUS DE TROIS DÉCENNIES, L'ASSOCIATION HABITAT ET HUMANISME S'ENGAGE AVEC DÉTERMINATION DANS LA LUTTE CONTRE LE MAL-LOGEMENT ET LA PRÉCARITÉ. FONDÉE SUR DES VALEURS HUMAINES FORTES, CETTE ORGANISATION VISE À OFFRIR UN TOIT ET UN ACCOMPAGNEMENT AUX PERSONNES EN DIFFICULTÉ, FAVORISANT AINSI LEUR RÉINSERTION SOCIALE ET PROFESSIONNELLE.

UNE DES PRINCIPALES ACTIONS DE L'ASSOCIATION CONSISTE À PROPOSER DES LOGEMENTS SÉCURISÉS À DES LOYERS MODÉRÉS, PERMETTANT AINSI À DES FAMILLES OU DES INDIVIDUS EN SITUATION DE PRÉCARITÉ DE RETROUVER STABILITÉ ET DIGNITÉ. MAIS HABITAT ET HUMANISME VA AU-DELÀ DE LA SIMPLE MISE À DISPOSITION DE LOGEMENTS. EN EFFET, ELLE ASSURE UN SUIVI PERSONNALISÉ DES BÉNÉFICIAIRES, LES ACCOMPAGNANT DANS LEUR PARCOURS VERS L'AUTONOMIE, L'EMPLOI ET L'INTÉGRATION SOCIALE.



Patrick Kervadec

**TRANSACTION - LOCATION - GESTION**



**IMMOBILIER  
VENDRE - GESTION LOCATIVE**

Pour vendre, louer entre particuliers mais pas seul



🔍 [www.immobilierbypatrick.fr](http://www.immobilierbypatrick.fr)

En qualité d'agent commercial **gest'in**

**liberkeys**

L'AGENCE IMMOBILIÈRE BY IZIMMO,  
FILIALE Crédit Mutuel ARKEA.

