LE COÛT DES ACTES NOTARIÉS les plus courants

N° 488 TRIMESTRIEL JUILLET-AOÛT-SEPTEMBRE 2023

conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous

IMMOBILIER
Baisse généralisée en Île-de-France

RELEVEZ LES DÉFIS DE LA RENTRÉE !

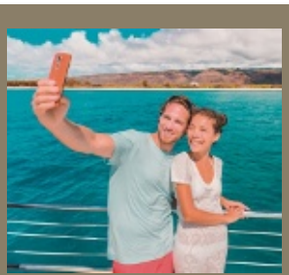
Faites les bons choix

- **LOGEMENT ÉTUDIANT**
  6 solutions juridiques et économiques
- **FAMILLE**
  Garde d'enfants, les nouveautés fiscales
- **ARGENT**
  Assurance-vie ou contrat de capitalisation ?
- **ENTREPRISE**
  Lancez ou développez votre activité avec Bpifrance

L 13141 - 488 - F: 6,90 € - RD
BEL 7,50 € - DOM/S 7,90 € - NCAL/S 1 000 XPF - POL/S 1 050 XPF

CROISIÈRE

Trouvez votre formule pour des vacances de rêve



LANCEZ VOS TRAVAUX !

MaPrimeRénov'

3 exemples chiffrés pour comprendre les aides et les démarches

CONSEILS DES NOTAIRES
N° 488 JUILLET - AOÛT - SEPTEMBRE 2023

conseils des notaires

Magazine édité par ADNOV
SASU au capital de 2 421 820 €
Siège social : Les Logissons,
13770 Venelles
Fondateur
Jacques Bernard
Rédaction
3, rue de Stockholm, 75008 Paris.
Tél. : 06 64 59 28 31
conseilsdesnotaires@adnov.fr

Service abonnement
Tél. : 01 70 92 81 42
du lundi au vendredi de 9 h à 17 h
ou conseilsdesnotaires.abo@intersa.fr

Directeur de la publication
Jean-Pierre Adèjès
Rédacteur en chef
Pierre Lemée
Rédactrices en chef adjointes
Barbara Bénichou
Florence Ganivet
Création graphique
Xavier Henry
Secrétaires de rédaction
Stéphane Barré, Sophie Ceugniet
Responsable iconographie
Lucie Muriel
Ont collaboré à ce numéro
Ariane Boone, Olivier Carton, Nathalie Cheysson-Kaplan, Nathalie Coulaud, Thierry Deschanels, Stéphanie Gatignol, Rosine Maiolo, Claire-Lou Muller, Arthur Nicolas, Henriette Walter.
Avec la participation de l'Union notariale financière.
Conseillers de la rédaction
Jean-François Pillebout
Olivier Goussard
Comité éditorial
Bertrand Basseville, Olivier Boudeville, Hélène Courtonne, Sonia Debladis, Jean-Pierre Kaplan, Fabienne Magnan, Frédéric Petit, Sylviane Plantelin, Judith Régnier, Frédéric Violeau.
Manager publicité
Marie-Laure Clavel, Tél. : 06 33 75 47 06
marie-laure.clavel@adnov.fr
Responsable des ventes
Sophie Michel
conseilsdesnotaires@adnov.fr
Commission paritaire (CPPAP)
0225 T 86077
ISSN
0296-8835
Dépôt légal : 10 juin 2010
Reproduction interdite
Imprimeries SIEP
ZA les Marchais,
77590 Bois-le-Roi
Certains exemplaires destinés à nos abonnés comprennent *La lettre aux personnes publiques.*

Crédits photos
Couverture leader et toutes illustrations © Shutterstock – p 3 portraits © Olivier Carton ; illustration © Shutterstock ; p 6 Portrait N.Pechalat et toutes photos ©Premier de cordée – p 7 Photo anneaux © C La Prod – p 8 Photo © Pierre Fauquembergs p 10 photos haut et bas © Shutterstock – p 12 photos haut et bas © Shutterstock – p 14 photos © Shutterstock – p 16-17 Portrait © Judith Regnier-Photos gauche bas, droite haut © Shutterstock p 18 les 3 portraits © Shutterstock – p 19 toutes photos © Shutterstock – p 20 Portrait © DR, 2 photos © Shutterstock p 22-23 Illustration © Shutterstock – p 24-25 Portrait © Agnès Maurin – Photos gauche bas, droite haut © Shutterstock p 26-27 Photos © Shutterstock – p 28 photos © Shutterstock p 30-31 photos © Shutterstock – p 32 Photo © Shutterstock p 34 Photo © Shutterstock – p 36 Photo © Shutterstock p 38 Portrait © H.Formery – p 39 - Haut © Shutterstock p 41 Gauche © Shutterstock – p 42-43 photo & illustration © Shutterstock – p 44 45, maison à gauche © DR, photo droite © Shutterstock – p 46 Immeuble Saint Nazaire © DR – p 48-49 Photos © Shutterstock – p 50-51 Photos © Shutterstock p 53 Photo © Shutterstock – p 55 Photos © Shutterstock p 57 Photo © Florence Ganivet – p 58-59 Photos © Shutterstock p 60-61 Portrait © X.Lievre, photo et illustration © Shutterstock p 62-63 Portrait © Nadia Bouyer, photos © Shutterstock p 64-65-66 Portrait © DR, toutes photos © Association Hermione-Lafayette – p 68-69 Photos © Shutterstock – p 70 Photos château © Château des Millandes – p 71 Photos château © Château-de-rosa-bonheur – p 72 Photos maison Colette : haut et bas gauche © Clier, jardin bas droite © Lagneau – p 73 Photos maison et extérieurs © Samten Dzong – p 74-75 Toutes les photos © DR – p 76 77 photos modèles Dacia Jogger © Dacia.

N° 488 / JUILLET / AOÛT / SEPTEMBRE 2023

Le logement, un enjeu national

C'est le thème du prochain Congrès des notaires, qui aura lieu à Deauville du 27 au 29 septembre 2023. C'est aussi le chantier que le gouvernement vient d'ouvrir avec son plan logement. Chaque année, les notaires débattent d'un sujet intéressant tous les Français. Le thème est choisi plus de deux ans à l'avance, et le notariat ne peut que se satisfaire de voir enfin l'État faire du logement une priorité nationale. Nous vous dévoilons déjà les premières propositions des notaires (page 53).

Les prix de l'immobilier baissent un peu partout. Dans le même temps, on constate une augmentation significative de la mise en vente des biens mal classés au titre de la performance énergétique. Leur retrait du marché locatif, au moins pour un moment, diminue l'offre de logements.

Pour nombre de petits propriétaires, la mise en place de MaPrimeRénov' est difficile à comprendre, même si on vient de créer un nouveau professionnel, « MonAccompagnateurRénov' », qu'il faudra bien payer. Les changements incessants de cette législation sont source d'insécurité, notamment fiscale. L'interdiction, cette année, d'installer des chaudières à gaz, encore permises l'an passé, en est un exemple. En outre, lorsque le bien se trouve dans une zone où les loyers sont plafonnés, on comprend l'hésitation de ces propriétaires.

Pourtant, les bailleurs participent à une mission de service public du droit au logement. Il faut leur reconnaître ce statut et le valoriser. Comme le sont déjà les locataires, ils méritent aussi d'être protégés. Quant aux acquéreurs, leur investissement ne peut être qu'à la baisse face à l'augmentation des taux. Notre tableau publié en page 57 est éloquent. Par rapport à un investissement réalisé en janvier 2022, la mensualité a augmenté de 23 % en juillet 2023 pour un appartement moyen en Île-de-France dont la superficie s'est réduite de plus de 10 m².

Pierre Lemée

DOSSIER SPÉCIAL

LOGEMENT
FAMILLE
ARGENT
ENTREPRISE

COMMENT BIEN AMORCER LA RENTRÉE ?

P. 22

Le début de l'année 2023 a été marqué par la crise sociale et énergétique sur fond de retournement du marché immobilier. Voici comment protéger sa famille, aider les jeunes, bénéficier des aides, optimiser son épargne voire envisager la création de son entreprise.

Sommaire

N° 488 / JUILLET / AOÛT / SEPTEMBRE 2023

■ **Éditorial** P. 3
Par Maître Pierre Lemée

■ **Ils s'engagent** P. 6
« Le sport permet de se sentir mieux ! »
Entretien avec Nathalie Péchalat, présidente de Premiers de cordée ▶

ACTUS

■ **Immobilier** P. 10
■ **Famille** P. 14
■ **Courrier des lecteurs** P. 18
■ **La clé des mots** P. 20

MAGAZINE

■ **J'épargne**
Investir dans le luxe d'occasion P. 48
■ **Système D ▶** P. 50
Louer plutôt qu'acheter un objet, bon plan ?

PLACE DE L'IMMOBILIER

■ **Crise du logement :** les propositions des notaires P. 53
■ **Prix dans l'ancien**
Le marché bascule à Paris et en Île-de-France P. 54
■ **Vie de propriétaire** P. 58
Habiter dans le périmètre d'un monument historique
■ **Astuce notaire** P. 60
Le bail réel solidaire, une alternative à l'accession à la propriété
■ **Vie de locataire** P. 62
Action Logement, 70 ans d'aide aux ménages pour se loger

LE POINT SUR LES AIDES

P. 41

TRAVAUX D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

■ MaPrimeRénov', mode d'emploi P. 42
■ Cas pratique n° 1 : une maison des années 30 entièrement isolée dans le Bas-Rhin P. 44
■ Cas pratique n° 2 : rénovation totale dans la Drôme d'une maison des années 60 P. 45
■ Cas pratique n° 3 : une copropriété des années 50 réduit de moitié sa consommation d'énergie P. 46

LOISIRS

■ **Patrimoine ▶** P. 64
« La réplique de *l'Hermione*, c'est l'aventure d'une vie »
■ **Voyages** P. 68
Bien choisir sa croisière
■ **Patrimoine culturel** P. 70
Les « Maisons des Illustres »
■ **Livres** P. 74
■ **Restez connecté** P. 75
■ **Auto écolo ▶** P. 76
Dacia adopte la motorisation hybride

FICHES PRATIQUES

P. 78

- **COUPLE**
  - Le contrat de mariage
  - La convention de Pacs
- **DONATION**
  - Les différentes donations
  - La donation entre époux
- **DÉPENDANCE**
  - Le mandat de protection future
- **SUCCESSION**
  - Le testament
  - Les actes de succession
  - Le partage des biens après la succession
- **IMMOBILIER**
  - L'acte de vente
- **HONORAIRES LIBRES**
  - Les actes non tarifés