

# Où acheter une maison à 200 000 € ?

N° 491 TRIMESTRIEL AVRIL-MAI-JUIN 2024

# conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous

## HANDICAP & DÉPENDANCE

Apa, PCH, MaPrimeAdapt'...

Toutes les aides passées au crible



# IMMOBILIER

## PRÉPAREZ-VOUS, LE MARCHÉ REPART !

### • VENTE

Les documents à réunir pour gagner du temps

### • EMPRUNT

Profitez de la stabilisation des taux !

### • PTZ 2024

Une nouvelle chance pour les primo-accédants

### • COPROPRIÉTÉ

État daté, plan pluriannuel de travaux... Décryptage

### • MAISON INDIVIDUELLE

Toutes les vérifications avant d'acheter



### IMPÔTS

Bien déclarer vos revenus fonciers



## TÉMOIGNAGE

« JE METS MON APPARTEMENT EN LOCATION POUR LES JO »

**MARCHÉ IMMOBILIER**  
Les prix dans plus de 300 villes de France

## IMMOBILIER

# LE MARCHÉ RETROUVE DES COULEURS

**Après une année 2023 particulièrement morose, ce printemps 2024 pourrait marquer le début d'un retour progressif à la normale du marché immobilier. Il est donc temps de redonner vie à vos projets d'achat ou de vente, sans omettre les précautions nécessaires.**

**P**oint de départ de la vie conjugale, agrandissement de la famille ou départ à la retraite... L'achat immobilier est au cœur des projets des ménages. Mais au-delà des rêves de logement idéal ou d'investissement prometteur, des précautions s'imposent. En effet, si l'amour règne en maître au moment de l'acquisition, l'avenir n'est pas écrit. Parts de chacun dans le bien, financement des travaux par un héritage ou une donation, nature de l'union... Aucun point ne doit être négligé, comme l'explique Rozenn Le Beller, notaire (voir page 24).

### Appartement ou maison : ne négligez pas les détails juridiques et administratifs !

Une fois la situation personnelle des conjoints analysée en détail et prudemment encadrée, il reste à se concentrer sur le bien. Au fil des années, acheter ou vendre un bien en copropriété est devenu un exercice nécessitant une immersion dans un monde juridique obscur pour la plupart des particuliers. Si

vous souhaitez éviter les faux pas, découvrez dès maintenant les notions essentielles comme l'état daté, le dossier de diagnostic technique (DDT), le DPE collectif, le Plan pluriannuel de travaux (PPT) ou encore le diagnostic technique global (DTG) (voir page 26).

Et si, comme de nombreux Français, votre rêve se porte sur une jolie maison individuelle avec jardin, destinée à accueillir toute la famille, là encore, concentrez-vous sur les éléments essentiels : conformité des travaux effectués, règlement de lotissement sans oublier le très attendu DPE (voir page 28).

### Vendeurs, mettez toutes les chances de votre côté

Si vous êtes dans une démarche de vente, bonne nouvelle : le marché repart. Pour ne pas rater le coche et mettre toutes les chances de votre côté de finaliser la vente au plus vite, pensez à réunir en amont tous les documents nécessaires. Le point avec notre rédacteur en chef, Pierre Lemée (voir page 30).

### TESTEZ VOS CONNAISSANCES

Un couple pacsé achète une maison à deux. Ils n'ont pas fait de testament. En cas de décès de l'un des deux, le survivant n'hérite pas.

- VRAI**  
 **FAUX**

Réponse page 24

Le Plan pluriannuel de travaux (PPT est obligatoire dans toutes les copropriétés de plus de 50 lots depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

- VRAI**  
 **FAUX**

Réponse page 26

Le métrage loi Carrez n'est pas obligatoire pour les maisons individuelles

- VRAI**  
 **FAUX**

Réponse page 28

Lorsque le bien est issu d'une donation, les donateurs doivent donner leur accord lors de la vente.

- VRAI**  
 **FAUX**

Réponse page 30

Le nouveau PTZ peut financer jusqu'à 50 % du prix d'acquisition.

- VRAI**  
 **FAUX**

Réponse page 34



Avant d'acheter à deux, il est important de s'interroger sur sa situation matrimoniale et la part de financement de chacun.

## Un financement en cours de débloqué

Nerf de la guerre de ce marché bloqué durant des mois, les taux d'intérêt et les conditions d'octroi des emprunts bancaires semblent enfin s'assouplir. Résultat, les projets des acquéreurs peuvent aboutir, même si la belle époque de l'acquisition sans aucun apport personnel semble toujours révolue (voir page 32).

Les primo-accédants peuvent toutefois garder un espoir grâce à la nouvelle formule du Prêt à taux zéro (PTZ), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier dernier et désormais accessible à un nombre beaucoup plus large de jeunes emprunteurs. Autre atout : le cumul dès le financement avec le dispositif MaPrime-Rénov'. En revanche, oubliez le rêve d'une maison individuelle neuve, exclue du dispositif (voir page 34).

## Optimisez la déclaration de vos revenus fonciers

Pour les investisseurs, un éclairage fiscal ne semble pas inutile face aux nombreux revirements du gouvernement pour y voir plus clair. Location classique, meublée, option ou non pour le régime réel... Faites le point

## Grâce à la hausse des plafonds de ressources, le nouveau PTZ est désormais accessible aux classes moyennes.

### MINI-SOMMAIRE

- **Acheter à deux, toutes les façons de passer à l'acte** P. 24  
Entretien avec Rozenn Le Beller, notaire
- **Acheter ou vendre en copropriété : soyez vigilants !** P. 26
- **Acheter une maison : pour un rêve sans faute...** P. 28
- **Anticiper la vente, la clé d'une démarche réussie** P. 30  
Entretien avec Pierre Lemée, notaire
- **Emprunt : le marché s'éclaircit** P. 32
- **Nouveau PTZ : mode d'emploi** P. 34
- **Impôts : comment déclarer vos revenus fonciers ?** P. 36

sur votre situation et les modalités de déclaration les plus avantageuses pour vous (voir page 36).

Complétez la lecture de notre dossier et profitez d'une information complète sur le marché en découvrant le balayage des prix, proposé par les Notaires de France, dans 300 villes du pays (voir page 60).

BARBARA BÉNICHOU

...