**VOS IMPÔTS EN 2025 :** découvrez toutes les nouveautés

N° 495 TRIMESTRIEL AVRIL-MAI-JUIN 2025

# conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous

Les prix à Paris et dans plus de 300 villes

**REPRISE DU MARCHÉ** NOS EXPERTS VOUS ACCOMPAGNENT

# IMMOBILIER

## EMPRUNT
La baisse des taux se confirme

- **PREMIER ACHAT**
  Extension du prêt à taux zéro à tout le territoire
- **IMMOBILIER NEUF**
  Des prix stables, des opportunités à saisir
- **REVENUS FONCIERS**
  Bien déclarer pour éviter les redressements

**CAHIER SPÉCIAL**

## DONNER & LÉGUER

## + 36 PAGES

**CONFLITS DE VOISINAGE**

*BRUITS, CLÔTURES, HAIES...*

***Comment mettre fin aux litiges***

L 13141 - 495 - F: 6,90 € - RD
BEL 7,50 € - DOM/S 7,90 € - NCAL/S 1 000 XPF - POL/S 1 050 XPF

CONSEILS DES NOTAIRES
N° 495 AVRIL-MAI-JUIN 2025

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 Adéjès
**Rédacteur en chef**
Pierre Lemée
**Rédactrices en chef adjointes**
Barbara Bénichou
Florence Ganivet
**Création graphique**
Xavier Henry
**Secrétaire de rédaction**
Sophie Ceugniet
**Responsable iconographie**
Olivier Carton
**Ont collaboré à ce numéro**
Ariane Boone, Nathalie Cheysson-Kaplan, Nathalie Coulaud, Thierry Deschanels, Stéphanie Gatignol, Rosine Maiolo, Arthur Nicolas, Magali Sennane, 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, Judith Régnier, Frédéric Violeau.
**Manager publicité**
Marie-Laure Clavel, tél. : 06 33 75 47 06
marie-laure.clavel@adnov.fr
**Responsable des ventes**
Béatrice Retière
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.*
*Les exemplaires destinés à la venteen kiosque comprennent une lettre spéciale "Demain se prépare aujourd'hui".*

PEFC 10-32-2813 Certifié PEFC www.pefc-france.org

**Crédits photos**
Couverture leader et toutes illustrations © Shutterstock – p 3 portrait © Olivier Carton, illustrations © Shutterstock – p 5 photos © Shutterstock, tunique ©mobilier national – p 6-7 portrait © Shutterstock, affiche © DR, manifestation ©Lauriebisceglia – p 8 Portrait © AC.Maifert – p 10 photos © Shutterstock – p 12 photos© Shutterstock – p 14-15 photos © Shutterstock – p 16-17 portrait © CNTGI, photo © Shutterstock – p 19-23 illustrations © Shutterstock – p 24 photo © Shutterstock – p 26 photo © Shutterstock , portrait © DR – p 29 photos © Shutterstock , portraits © DR – p 30-31 portrait © P.Caignault, photo © Shutterstock – p 32-33 portrait © N.Couzigou-Suha, photo © Shutterstock – p 34-35 portrait © Studioanna - photo © Shutterstock – p 36-37 portrait © M.Bernier, photo © Meilleurtaux © Shutterstock – p 38-39 portrait © E.Hagege, photo © Shutterstock – p 40-41 Portrait © S.Demarcq, photo © Shutterstock – p 42-43 photo © Shutterstock – p 44-45 Portrait © A.Boisroux, photos © Shutterstock – p 46-47 Portrait © S.Vernet, photos © Shutterstock – p 48-49 photos © Shutterstock – p 50-51 Photos © Shutterstock – p 52-53 photos © Shutterstock – p 54-55 Photos © Shutterstock – p 56-57 photos © Shutterstock – p 58-59 Photos © Shutterstock, portrait © J.Caillard – p 61 à 70 photos © Shutterstock – p 68 Florence Ganivet - p 72-73 photos©immobilier.notaires.fr– p 74-75 photos © Shutterstock – p 76-77 Photos © Shutterstock – p 78-79 Bustes © I.Bideau, Salle du conseil © Estelle Bourlaud, tunique © mobilier national – p 80 tryptique © Faustine Letellier, réserve © Thibaut Chapotot , portraits © Thomas Duval – p 81 dentelle © Coutau-Bégarie & associés, oiseau © Millon, Piero Manzoni Achrome © Christie's Images Limited 2025, portrait © B.Lachat – p 84-85 Photos © Renault.

# Édito

**N° 495 / AVRIL / MAI / JUIN 2025**

## Pas de répit pour les bailleurs… et les locataires

Il avait été envisagé de revoir le calendrier d'application des règles liées à la performance énergétique. Il n'en est rien. La conséquence est dramatique. Il y a de moins en moins de logements à louer et les propriétaires qui n'ont pas les moyens de financer des travaux préfèrent vendre leur bien à la baisse plutôt que risquer d'être condamnés pour avoir loué un logement mal classé. Ils ne sont pourtant pas des marchands de sommeil (qu'il est nécessaire de condamner). Un grand nombre de concitoyens ne peuvent plus se loger, et parmi eux, les étudiants. Vaut-il mieux un logement mal isolé que pas de logement du tout ? Les propriétaires dont l'habitation est dans le même classement énergétique s'en contentent bien.

### Du mieux pour les primo-accédants

Les frais d'achat d'un logement ne vont pas augmenter pour les primo-accédants. Ces droits pourraient même baisser si les départements le décidaient. Il faut saluer le retour du prêt à taux zéro pour les maisons neuves. Le marché des terrains à bâtir s'est effondré, entraînant la chute de nombreux constructeurs et petits artisans qui font partie du tissu économique des petites villes et villages. Réservé l'année dernière aux appartements, ce PTZ devrait permettre le redémarrage d'un secteur mal en point.

Pierre Lemée

**DOSSIER**

**IMMOBILIER**

NOS **EXPERTS** VOUS **ACCOMPAGNENT** POUR FAIRE LES **BONS CHOIX**

Malgré un contexte géopolitique particulièrement instable, l'année 2025 s'annonce sous de meilleurs auspices. Les experts du marché vous livrent leurs analyses.

P. 28

# Sommaire

N° 495 / AVRIL / MAI / JUIN 2025


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

## ACTUS

■ **Ils s'engagent** P. 6 ▶
*« Dans la lutte pour les droits des femmes, l'argent est le nerf de la guerre »*
Entretien avec Julie Gayet, marraine de la Fondation des femmes

■ **Immobilier** P. 10

■ **Argent** P. 14

■ **Histoire d'héritage** P. 15

■ **Interview** P. 16
Le devoir d'information du vendeur est-il excessif ?
Entretien avec Hugues Perinet-Marquet, président du Centre national de la transaction et de la gestion immobilière

■ **Argent et impôts en 2025 : le point sur les nouveautés** P. 19

■ **Courrier des lecteurs** P. 24

■ **La clé des mots** P. 26

## MAGAZINE

■ **J'épargne** P. 54
Compte à terme : comment ça marche ?

■ **Alléger son budget** P. 56
Vente entre particuliers : quelles règles ?

■ **Système D** P. 58
Bonus réparation : comment ça marche ?

## PLACE DE L'IMMOBILIER

■ **Prix dans l'ancien** P. 61
- Les prix de l'ancien dans votre région
- Île-de-France : un marché enfin en voie de stabilisation ? P. 68

■ **INVESTIR** P. 72
Dix logements de rêve dans toute la France

■ **VIE DE PROPRIÉTAIRE** P. 74
La SCI, outil de transmission de l'immobilier

■ **VIE DE LOCATAIRE** P. 76
Quelles sont les clauses abusives du bail ?

## CONFLITS DE VOISINAGE

## Petits arrangements entre voisins P. 42

**Pour enterrer la hache de guerre avec vos voisins, une bonne connaissance de vos droits et le recours à des professionnels qualifiés sont indispensables. Suivez le guide.**


■ **« Le notaire médiateur** offre un gain de temps à toutes les parties » P. 44

■ **Toutes les règles** pour éviter les désaccords P. 46

■ **« Le géomètre-expert** au cœur de la résolution des conflits de voisinage » P. 48

■ **Servitudes :** des paroles et des actes P. 50

■ **Locataires/propriétaires :** nuisances, qui est responsable ? P. 52

## LOISIRS

■ **Patrimoine** P. 78 ▶
Le Mobilier national sort de sa réserve

■ **Enchères** P. 81
L'agenda des ventes

■ **Livres** P. 82

■ **Applis/YouTube** P. 83

■ **Auto écolo** P. 84
Renault 5 E-Tech électrique, une star ressuscitée

## FICHES PRATIQUES P. 86

■ **Europe**
- La transposition des textes européens en droit français

■ **Entreprise**
- Bail commercial et départ à la retraite

■ **Institution**
- La Haute Autorité de la transparence de la vie publique (HATVP)

■ **Famille**
- L'avance en capital dans une indivision

■ **Urbanisme**
- La compétence partagée de l'urbanisme entre l'État et les communes

■ **Votre argent**
- Victimes d'escroqueries, la banque doit-elle vous rembourser ?
- Comment vendre un tableau ?

■ **Immobilier**
- Transformer son garage en pièce d'habitation
- La suppression du poste de gardien

■ **Patrimoine**
- Investir dans les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)