

IMMOBILIER Acheter pour louer, rentable ?

N° 497 TRIMESTRIEL OCTOBRE-NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2025

conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous



Les prix à Paris
+ 300 villes

ANTICIPEZ, ORGANISEZ, SÉCURISEZ!

RETRAITE

- **ÂGE, TRIMESTRES, PENSION...**

Faites vos calculs

- **RACHAT DE TRIMESTRES**

Fausse bonne idée ?

- **CUMUL EMPLOI-RETRAITE**

ATTENTION! Tout le monde n'y a pas droit

- **CARRIÈRE LONGUE**

Qui peut partir avant l'âge légal ?

PENSION DE RÉVERSION
Comment ça marche ?



Stratégie patrimoniale

Cryptoactifs, PER, assurance-vie, immobilier...

OSEZ DIVERSIFIER



Les solutions pour se chauffer à moindre coût



BEL 7,50 € - DOM/S 7,90 € - NCAL/S 1 000 XPF - POL/S 1 050 XPF

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
Sandra Salès

Responsable iconographie
Olivier Carton

Ont collaboré à ce numéro
Ariane Boone, Nathalie Cheysson-Kaplan,
Nathalie Coulaud, Thierry Deschanel,
Stéphanie Gatignol, Rosine Maiolo,
Claire-Lou Muller, Magali Sennane,
Philippe Verheyden, 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)
0230 T 86077

ISSN
0296-8835

Dépôt légal : 10 juin 2010

Reproduction interdite
Imprimerie BLG Toul
Pôle industriel Toul Europe
2780 route de Villey-Saint-
Etienne
54000 Toul



Certains exemplaires destinés à nos abonnés
comprennent *La Lettre aux personnes publiques*.

Crédits photos

Couverture leader et toutes illustrations © Shutterstock –
p 3 Portrait © Olivier CARTON ; illustrations © Shutterstock
– p 5 Portrait © Lire et Faire Lire, photo © Shutterstock,
Banquette, Claude Lalanne © Auction Art Rémy Le Fur –
p 8-9 Portrait © DR, Photos © Shutterstock – p 10 Photos
© Shutterstock – p 12 Photos © Shutterstock – p 13 Photos
© Shutterstock – p 14-15 Photos © Shutterstock – p 16-17
Portrait © DR, photo © Shutterstock – p 18-19 © Photos
Shutterstock – p 20 Photos © Shutterstock – p 22-23
© Photos Shutterstock – p 24-25 © Photos Shutterstock –
p 26 Photo © Shutterstock – p 30 Photo © Shutterstock –
p 33 Photo © Shutterstock – p 34 Illustrations
© Shutterstock – p 36 Portrait © DR – p 38 Photo
© Shutterstock – p 40 Photo © Shutterstock – p 42-43 Photo
© Shutterstock – p 44-45 Photos © Shutterstock – p 47
Photo © Shutterstock – p 48-49 Portrait © DR, Photos
© Shutterstock – p 50 Portrait © Philippe Martin – p 51
Banquette, Claude Lalanne © Auction Art Rémy Le Fur ;
Eccs-Homo, Murillo © Leduq ; Sculpture, Eduardo Chillida
© Pestel-Debord ; Sabre, Nicolas-Noël Boutet © Giquello
– p 52 Photo © Shutterstock – p 56 Photo © Shutterstock
– p 58-59 Portrait © DR, Photos © Shutterstock – p 60-61
Photos © Shutterstock – p 62-63 Photos © Shutterstock –
p 64-65 Portrait © DR, Photos © Shutterstock – p 67 à 75
Photos © Shutterstock – p 76-77 Photos © immobilier.
notaires.fr – p 79 Photo © Shutterstock – p 80-81 Photos
© Shutterstock – p 82 Cabinet « Etat rectangle », table Paris
© Les Arts Décoratifs - Christophe Delière ; Broche Cartier
© Collection Cartier / Vincent Wulverryk ; Pavillon du
Louvre © Musée des Arts Décoratifs de Paris - P 83 Chaise,
table à journaux, rare-feu, chiffonier et robe © Les Arts
Décoratifs - Christophe Delière ; Wagon-bar © Orient-
Express – p 84 Portrait © Paul Prestereau, Enfilade
© Eugène Printz, Bergères © J.-E. Ruhlmann, « La Conquête
du cheval » © Jean DUNAND – P 85 manuscrits rares
© Sequana, Coffret prothèses © Girardeau, Affiche
© Good, Portrait collectionneur © DR – p 86 Photo © DR –
p 87 Photo © DR – p 88-89 Photos © Renault.

« On avait fait un papier verbal ! »



C'est ainsi qu'un client m'avait décrit le document rédigé sur « un coin de table ». Après une longue discussion entre voisins, il avait trouvé un accord pour vendre une maison vétuste avec un peu de terrain. Le prix était bien indiqué, mais c'était à peu près tout ! Manquaient : les diagnostics (dont l'absence peut obliger le vendeur à faire des travaux ou indemniser l'acquéreur), la clause d'absence de garantie des vices cachés, la date de réalisation de la promesse de vente puis de la vente, l'obligation de versement d'un dépôt de garantie, les conditions suspensives dont celles d'obtention d'un crédit. Le vendeur était complètement engagé. Et l'acquéreur, s'il était de mauvaise foi, pouvait faire traîner la vente, et même y renoncer, tout en bloquant le vendeur pendant ce temps.

Un contrat rédigé par un notaire est indispensable

Autre exemple en matière de location, le document mal rédigé, ou simplement verbal entre particuliers, peut par exemple avoir pour conséquence d'empêcher le bailleur de demander l'indexation du loyer. Nombreux sont les cas où le contrat rédigé entre particuliers fait prendre un risque à l'une des parties. L'acte rédigé par un notaire permet de posséder un titre exécutoire sans passer par le juge. En matière de crédit ou de bail, ce titre permet ainsi de saisir les biens, les comptes et les salaires, directement par le biais d'un commissaire de justice. Un contrat familial, comme le prêt d'une somme d'argent à un enfant, n'empêche pas de faire un écrit. Ce n'est pas une question de défiance : c'est, au contraire, une question d'affection pour que le contrat soit exécuté correctement, même en cas de mésentente.



Pierre Lemée
Rédacteur en chef

DOSSIER RETRAITE

ANTICIPEZ, ORGANISEZ, SÉCURISEZ, VOTRE NOUVELLE VIE

La retraite est un nouveau chapitre, qui se prépare comme un véritable projet de vie familial et patrimonial. Pour construire et ne pas subir, trois règles s'imposent : anticiper, organiser, sécuriser. *Conseils des notaires* vous accompagne pour aborder le premier jour du reste de votre vie dans les meilleures conditions.



Sommaire

N° 497 / OCTOBRE / NOVEMBRE / DÉCEMBRE 2025

■ **Éditorial** P. 3
Par Pierre Lemée, rédacteur en chef

ACTUS

■ **Ils s'engagent** P. 8 ▶
« À force de lire, on apprend à mieux formuler ses idées »
Entretien avec Alexandre Jardin, écrivain et co-fondateur de Lire et faire lire.



■ **Immobilier** P. 12

■ **Famille** P. 14

■ **Argent** P. 15

■ **Interview** P. 16

« La France se classe parmi les derniers pays européens pour la conciliation travail-famille »
Entretien avec Bernard Tranchand, président de l'Union familiale des associations familiales (Unaf)

■ **Courrier des lecteurs** P. 18

■ **La clé des mots** P. 20

MAGAZINE

■ **J'épargne** P. 60
Budget quotidien : comment calculer sa capacité d'épargne ?

■ **Alléger son budget** P. 62
Économie d'énergie : les solutions pour se chauffer à moindre coût

■ **Système D** P. 64
« YouTube est devenu mon second métier »
Entretien avec Florianonair, Youtubeur et animateur radio

PLACE DE L'IMMOBILIER

■ **Prix dans l'ancien** P. 67

- Les prix dans votre région P. 73
- Île-de-France : le marché marque à nouveau le pas P. 76

■ **INVESTIR** P. 76
Dix pieds-à-terre en bord de mer

■ **VIE DE PROPRIÉTAIRE** P. 78
Opter pour le syndic « bénévole » : un choix à bien mesurer

■ **VIE DE LOCATAIRE** P. 80
Toutes les étapes pour régler un problème avec son propriétaire

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Osez la diversification



P. 47

Le taux d'épargne des Français n'a jamais été aussi élevé depuis l'après-guerre, mais la rentabilité des livrets d'épargne traditionnels poursuit sa baisse. Conseils des notaires vous accompagne pour sécuriser et doper vos économies.

- « Bien investir, c'est savoir où placer le curseur » P. 48
- « Au jeu des enchères, on paye le prix de sa passion » P. 50
- **PERIN** : placement d'avenir P. 52
- **Acheter pour louer** : comparez la rentabilité ? P. 56
- **Cryptomonnaie** : attention à la fiscalité P. 58

LOISIRS

■ **Marché de l'art** P. 82 ▶
L'Art déco, un centenaire toujours vif



■ **Enchères** P. 85
L'agenda des ventes

■ **Livres** P. 86

■ **Applis/YouTube** P. 87

■ **Auto écolo** P. 88
Réinventée, la 4L prend du galon

FICHES PRATIQUES P. 90

- **Immobilier**
 - Le plan pluriannuel de travaux en copropriété
 - L'action du syndic en cas d'impayés
 - Contester une décision de l'AG
- **Fiscalité**
 - Le Comité de l'abus de droit fiscal
- **Famille**
 - Le passif de la succession
- **Entreprise**
 - Les tribunaux des activités économiques
 - Départ de l'entreprise et complémentaire santé
 - Le secret des affaires
 - Liquidation judiciaire et patrimoine du dirigeant
- **Vie publique**
 - La Commission parlementaire et la commission d'enquête parlementaire