

Écrit par le 8 avril 2026

Acheter un logement : les étapes clés pour éviter les pièges



De la recherche du bien à la signature du prêt, l'acquisition immobilière demeure un parcours exigeant, jalonné de vérifications juridiques, techniques et financières. Portée par la [Direction de l'information légale et administrative](#), la plateforme [Service-Public.fr](#) détaille les étapes essentielles pour sécuriser son projet dans un contexte de marché toujours sous tension.

Acheter un logement n'est jamais un acte anodin. Derrière l'image d'un projet de vie se cache une succession d'étapes où la rigueur s'impose. Avant même de visiter un bien, l'acquéreur doit s'armer d'informations fiables : prix du marché, caractéristiques du logement, état juridique du bien.

Un parcours balisé mais exigeant

Pour cela, l'administration met à disposition plusieurs outils, notamment les bases de données fiscales

Ecrit par le 8 avril 2026

permettant de connaître les transactions récentes. Ces références, désormais largement accessibles, offrent un premier garde-fou face aux prix affichés, souvent influencés par la tension locale du marché.

S'informer sur le bien convoité

Mais l'information ne s'arrête pas au prix. L'accès aux documents conservés par le service de la publicité foncière permet d'identifier l'historique d'un bien, ses propriétaires successifs ou encore d'éventuelles servitudes. Une étape discrète mais déterminante, notamment dans les zones urbaines anciennes ou les secteurs à forte pression foncière.

L'annonce immobilière, première source... et premier filtre

Souvent négligée, l'annonce immobilière constitue pourtant un document réglementé. Elle doit mentionner des éléments précis : superficie, performance énergétique, prix, honoraires, statut de copropriété le cas échéant.

La transition énergétique

Depuis le renforcement des obligations liées au diagnostic de performance énergétique (DPE), ces informations sont devenues un indicateur clé. Dans un marché où la transition énergétique pèse de plus en plus sur la valeur des biens, une étiquette énergétique défavorable peut désormais influencer fortement le prix... voire la capacité à louer.

Diagnostics : la transparence obligatoire

Au moment de la vente, le vendeur est tenu de fournir un dossier de diagnostics techniques (DDT). Amiante, plomb, termites, performance énergétique, installation électrique ou gaz : autant d'éléments destinés à éclairer l'acquéreur sur l'état réel du bien. Encore faut-il que ces diagnostics soient fiables. L'administration insiste sur un point essentiel : le recours à un diagnostiqueur certifié, indépendant et correctement assuré.

Ecrit par le 8 avril 2026



Copyright Freepik

Cadastre et données publiques : lever le voile sur le bien

Le cadastre reste une source précieuse pour comprendre la consistance d'un bien : limites de propriété, surface cadastrale, environnement immédiat. Accessible à tous, il permet de confronter les déclarations du vendeur à la réalité administrative. Dans certaines zones périurbaines ou rurales, cette vérification peut révéler des écarts significatifs, notamment en matière de surfaces ou d'extensions non déclarées.

Le financement, nerf de la guerre

Une fois le bien identifié, se pose la question centrale du financement. Le prêt immobilier reste le passage obligé pour la majorité des acquéreurs. Or, l'accès au crédit s'est considérablement durci ces dernières années, sous l'effet de la remontée des taux et des exigences accrues des établissements bancaires. Avant d'accorder un prêt, la banque analyse la solvabilité de l'emprunteur, son taux d'endettement et sa capacité d'épargne. Si l'offre est acceptée, un délai légal de réflexion s'impose, garantissant une décision éclairée.

L'assurance emprunteur, un pilier souvent sous-estimé

Indissociable du crédit, l'assurance emprunteur protège à la fois la banque et l'acquéreur. Elle couvre les risques majeurs : décès, invalidité, incapacité de travail. Certaines garanties optionnelles, comme la perte

Ecrit par le 8 avril 2026

d'emploi, peuvent également être souscrites, bien que leur coût et leurs conditions d'activation restent strictement encadrés. Pour les emprunteurs présentant un risque aggravé de santé, la convention [Aeras](#) (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) constitue un dispositif clé. Elle vise à faciliter l'accès à l'assurance, notamment grâce au droit à l'oubli pour certaines pathologies.

Un cadre public pour sécuriser un acte privé

Derrière ces démarches, se dessine un enjeu plus large : sécuriser juridiquement et économiquement l'accession à la propriété. À travers ses plateformes et ses publications, la [Dila](#) (Direction de l'information légale administrative) joue un rôle discret mais structurant, en centralisant une information fiable, actualisée et accessible à tous. Acheter un logement c'est donc s'inscrire dans un engagement financier à long terme, qui exige méthode et informations.

Où trouver les vrais prix de l'immobilier ?

Derrière la vitrine des annonces immobilières se cache une réalité plus nuancée : le prix affiché n'est que rarement le prix signé. Pour éviter les approximations, et parfois les déconvenues, plusieurs outils permettent aujourd'hui d'accéder à une information fiable, issue des transactions réellement enregistrées. Tout d'abord la base publique [DVF](#) (Demande de Valeurs Foncières), mise à disposition par l'administration fiscale via [Etalab DVF](#). Cet outil recense l'ensemble des ventes immobilières sur les cinq dernières années, avec un niveau de détail précieux : prix exact, date de mutation, surface du bien, localisation. Une mine d'or pour qui souhaite dépasser les estimations et approcher au plus près la réalité du marché.

Autre source de référence

Autre source de référence : le site [immobilier.notaires.fr](#), porté par les Notaires de France. Ici, l'analyse prime sur l'exhaustivité. Cartes interactives, prix médians au mètre carré, évolutions territoriales : l'outil permet de saisir les dynamiques locales et les tendances de fond, là où DVF photographie des transactions individuelles. En complément, les grandes plateformes immobilières comme [MeilleursAgents.com](#) ou [SeLoger](#) offrent une lecture plus immédiate du marché. Elles agrègent données et algorithmes pour proposer des estimations rapides. Mais leur limite est connue : elles reposent en grande partie sur les prix affichés, souvent supérieurs aux montants réellement négociés.

Affiner son analyse

Enfin, pour affiner son analyse, le recours au [Cadaastre.gouv.fr](#) permet de vérifier la consistance d'un bien : surface de la parcelle, découpage, environnement foncier, sans toutefois donner accès aux prix. Au croisement de ces outils se dessine une règle simple : confronter les sources. Car dans un marché immobilier encore marqué par des ajustements de prix et un accès au crédit plus contraint, seule une lecture croisée des données permet d'évaluer justement la valeur d'un bien. Une précaution qui, à elle seule, peut faire la différence entre une acquisition maîtrisée... et une décision précipitée.

Mireille Hurlin

Ecrit par le 8 avril 2026

Notaires : une 'super-chambre' à Nîmes pour garder le lien de proximité



Depuis l'été 2025, le Vaucluse n'a plus de chambre départementale des notaires : il est désormais intégré à une Chambre interdépartementale commune au Gard, à l'Ardèche, à la Lozère et au Vaucluse, dans le périmètre de la cour d'appel de Nîmes. Cela représente 415 notaires dans 203 études issus des 4 départements. Mutualisation des équipes, spécialisation des compétences, réforme disciplinaire, lutte anti-blanchiment : pour son président, Maître [Jean-Baptiste Borel](#), l'enjeu est double : gagner en efficacité sans perdre l'ancrage local, grâce à des antennes dans chaque département.

Le décor a changé : là où coexistaient quatre chambres départementales et une instance régionale, la profession a regroupé ses structures en une instance unique basée à Nîmes, complétée par des bureaux de proximité (Avignon, Privas, Saint-Chély-d'Apcher, et un bureau à Nîmes). L'architecture institutionnelle suit une logique simple : un seul interlocuteur face aux pouvoirs publics, au lieu d'une

Ecrit par le 8 avril 2026

mosaïque de guichets : un point que les parquets et les juridictions regardent souvent d'un bon œil, tant la chaîne de dialogue se raccourcit.

Une fusion qui tourne la page des 'petites chambres'

Dans cette nouvelle configuration, la 'taille critique' devient une stratégie : au lieu de moyens éparpillés, la Chambre mise sur une équipe resserrée, réunie physiquement, et davantage outillée. Maître Jean-Baptiste Borel insiste sur un glissement très concret : l'interdépartementalité permet de financer des fonctions difficiles à porter à l'échelle d'un petit département : communication, numérique, formation, ou encore suivi des études en difficulté et de professionnaliser des tâches devenues plus techniques.

Mutualiser pour spécialiser : 'le couteau suisse' version 2026

Le notaire d'aujourd'hui n'est plus seulement un juriste de l'acte : il doit composer avec la cybersécurité, l'évolution des outils, des obligations de conformité, la gestion d'équipe, et une cadence réglementaire soutenue. Lors de l'entretien, le président décrit une profession sommée d'être 'chef d'entreprise, auxiliaire de justice, technicien du numérique', tout en restant garante d'un service public : l'authenticité.

Des actes authentiques

Cette authenticité n'est pas un mot creux : l'acte notarié possède une force probante et exécutoire particulière, ce qui explique le niveau d'exigence pesant sur les offices, et la place centrale des contrôles. À ce titre, l'obligation de formation continue structure aussi l'édifice : depuis 2012, chaque notaire en exercice doit justifier 30 heures par an (ou 60 heures sur deux ans), ce qui nourrit mécaniquement l'intérêt d'un service de formation mieux doté à l'échelle interdépartementale.

Discipline : un cadre renforcé et des procédures plus normées

Autre pivot de la réforme : la discipline et la déontologie, désormais plus codifiées. La profession s'est dotée d'une nouvelle architecture disciplinaire (issue de la réforme engagée depuis 2022), avec une logique de procédures plus structurées et une exigence accrue de traçabilité. Dans le même mouvement, les règles professionnelles ont été consolidées, notamment via des textes récents qui encadrent aussi la communication des notaires.

Dans les faits

Dans les faits, cela se traduit, selon Me Borel, par des circuits plus lisibles : réclamation écrite, instruction, échanges contradictoires, possibilité de conciliation, puis, si nécessaire, poursuite dans les voies disciplinaires. L'intérêt de la structure interdépartementale, précise-t-il, est de pouvoir confier ces dossiers à des personnes dédiées, formées, et rompues à des process devenus pointilleux.

Ecrit par le 8 avril 2026



Jean-Baptiste Borel Copyright MMH

Anti-blanchiment : la conformité ne suffit plus, il faut pouvoir la prouver

Sur la lutte contre le blanchiment, le discours se veut clair : l'obligation existe depuis longtemps, mais l'époque réclame davantage qu'une vigilance 'de principe'. L'enjeu étant, désormais, de documenter la vigilance : procédures internes, formation, contrôles, capacité à démontrer, en cas d'audit, que les questions ont été posées, que les signaux d'alerte ont été traités, que le dossier a été analysé. Une exigence de preuve qui rapproche, dans l'esprit du grand public, le notariat de certaines pratiques bancaires ([Tracfin](#), service de renseignement financier), même si les cadres et les responsabilités diffèrent.

Immobilier : moins de visibilité, plus d'à-coups et un besoin de stabilité

En toile de fond, la conjoncture immobilière reste le baromètre implicite de la profession. Le président décrit une année 2025 'en deux temps' : un premier semestre terne, puis un second plus dynamique, avec un dernier trimestre nettement meilleur sans toutefois masquer le facteur le plus corrosif : l'incertitude

Ecrit par le 8 avril 2026

due à la fiscalité, aux annonces politiques, et au contexte international. Cette volatilité de la confiance crée des comportements paradoxaux : accélérations opportunistes telles que les donations, les arbitrages patrimoniaux ; ou, au contraire, attentisme.

Changement de cadence

Dans ce contexte, la profession vient d'obtenir un changement de cadence jugé important : la carte d'installation des notaires -liée aux recommandations de l'Autorité de la concurrence- ne sera plus revue au maximum tous les deux ans, mais jusqu'à cinq ans, une évolution actée par un décret fin 2025. Pour une profession très exposée aux cycles immobiliers, le message est simple : moins de 'stop-and-go', davantage de visibilité pour les offices, notamment les plus récents.

Proximité : l'antenne d'Avignon comme garde-fou

Reste la crainte la plus sensible, surtout côté Vaucluse : celle d'un éloignement. La réponse institutionnelle tient en deux mots : 'les antennes'. Pour Maître Jean-Baptiste Borel, l'antenne d'Avignon doit rester un point d'appui : réception, relais local, capacité à traiter et accompagner, y compris quand une étude traverse une zone de turbulence. La Chambre évoque aussi une gouvernance équilibrée, avec un président, quatre vice-présidents représentant les départements, et une représentation élargie au sein de l'instance.



Les membres de la nouvelle chambre interdépartementale DR

Ecrit par le 8 avril 2026

Préserver l'esprit de corps et partager des moments de convivialité

Derrière l'organigramme, une philosophie : préserver 'l'esprit de corps', ce capital relationnel qui fluidifie les dossiers quand les professionnels se connaissent, tout en faisant circuler les bonnes idées d'un territoire à l'autre : communication, actions locales, événements... L'interdépartementalité devient alors un laboratoire : garder le meilleur du local, l'amplifier, le diffuser. En Vaucluse, l'exercice de la communication est rondement mené notamment lors des Statistiques de l'immobilier, en mars, qui réunissent plus de 400 professionnels de l'immobilier, acteurs de l'acte de bâtir ainsi que des institutionnels ; Les éclats de scène de la Cour des notaires se sont, elles, installées dans le paysage du Festival off d'Avignon depuis plus de 20 ans avec plus de 120 invités lors de 7 soirées. Les notaires participent aussi à la Fondation du Patrimoine, à hauteur de 30 000€ pour la réfection des roues du [petit train à vapeur des Cévennes](#) 'Anduze, Saint-Jean-du-Gard et Bambouseraie', à la restauration de la Chapelle des pénitents à Aigues-Mortes... Tandis que d'autres projets sont déjà à l'étude.

Dans le détail

Maître Jean-Baptiste BOREL (Vaucluse) a été élu Président de la Chambre Interdépartementale le 25 juin dernier. Il est assisté par quatre vice-présidents, chacun représentant un département : Maître Aurélie BONHOMME (Lozère) - Première Présidente ; Maître Jérôme GARANDET (Gard) ; Maître Bertrand SERVE (Ardèche) et de Maître Marie VERE (Vaucluse).

En bref

La Chambre interdépartementale Gard (avec ses 200 notaires)-Ardèche (avec ses 50 notaires) -Lozère (avec ses 12 notaires) -Vaucluse (avec ses 180 notaires) s'inscrit dans un mouvement national de modernisation : moins d'instances, davantage d'expertises, et une profession qui veut démontrer qu'elle peut répondre à des obligations toujours plus denses, sans renoncer à la proximité. Pour Maître Jean-Baptiste Borel, l'équation se résume ainsi : une structure "à taille humaine" mais suffisamment robuste pour professionnaliser la discipline, la formation, la conformité et l'accompagnement, au service des notaires, et, in fine, des usagers.

Les infos pratiques

Chambre interdépartementale des notaires du Gard, de l'Ardèche, de la Lozère et du Vaucluse.

Siège : Maison du Notariat, 26 quai de la Fontaine, 30900 NÎMES Tél. 04 66 67 03 82 — contact@crnimes-notaires.fr **Bureau d'Avignon** : 23 bis rue Thiers, 84000 AVIGNON Tél. 04 90 85 24 00 chambre-vaucluse@notaires.fr **Bureau de Nîmes** : Maison des Professions Libérales et de Santé, 85 allée Norbert Wiener, Parc Georges Besse, 30035 NÎMES cedex 1 Tél. 04 66 04 91 08 chambre.gard@notaires.fr **Bureau de Privas** : 5 cours du Palais, 07000 PRIVAS Tél. 04 75 64 21 36 chambre.ardeche@notaires.fr **Bureau de Saint-Chély-d'Apcher** : 17 boulevard Guérin d'Apcher, 48200 SAINT-CHÉLY-D'APCHER Tél. 04 66 31 00 03 chambre-lozere@48032.notaires.fr

Mireille Hurlin

Ecrit par le 8 avril 2026

Quelle fiscalité pour les cadeaux d'usage à l'approche de Noël ?



À l'occasion des fêtes de fin d'année, [la Chambre des notaires de Paris](#) rappelle les règles applicables aux 'présents d'usage', afin d'éviter toute requalification fiscale en donation.

Présent d'usage : ce qu'il faut retenir

Un présent d'usage est un cadeau offert :

- à l'occasion d'un événement familial (Noël, anniversaire, mariage, naissance, réussite à un examen...);
- qui n'est pas disproportionné par rapport au patrimoine de celui qui offre ce présent (revenus, niveau de vie, patrimoine).

Ecrit par le 8 avril 2026

Aucun plafond légal n'existe : l'appréciation du montant se fait au cas par cas.

Intérêt majeur : les présents d'usage n'ont aucune incidence fiscale. Ils n'entraînent ni droits de donation, ni réduction des abattements légaux, et ne sont pas rapportables à la succession du donateur. Un don manuel de bien meuble important doit toutefois être déclaré auprès de l'administration fiscale. A compter du 1^{er} janvier 2026, la déclaration de dons se fera uniquement de manière numérique sur le site de l'administration fiscale impots.gouv.fr.

Donations : rappels des principaux abattements

Au-delà du présent d'usage, les dons sont soumis aux droits de donation. Des abattements s'appliquent selon le lien familial, notamment :

- 100 000€ si le donataire est un enfant, un père ou une mère,
- 31 865€ si le donataire est un petit-enfant,
- 80 724€ si le donataire est le conjoint du donateur ou son partenaire pacsé,
- 15 932€ si le donataire est un frère ou une sœur vivant(e) ou représenté(e),
- 7 967€ si le donataire est un neveu ou une nièce,
- 5 310€ si le donataire est un arrière-petit-enfant.

Un abattement spécifique de 159 325€ s'applique pour les donataires en situation de handicap, sous certaines conditions, cumulable avec les abattements ci-dessus.

Ces abattements se renouvellent tous les 15 ans.

Une exonération pour les dons d'argent

S'il s'agit d'une somme d'argent (espèce, virement...), la donation par un parent ou un grand-parent à un enfant ou petit-enfant est exonérée de droits jusqu'à 31 865€, sous conditions d'âge :

- moins de 80 ans pour le donateur,
- 18 ans minimum pour le donataire (sauf s'il est émancipé).

Cette exonération est cumulable avec l'abattement accordé en fonction du lien de parenté et se renouvelle également tous les 15 ans.

Nouveauté 2025 : don pour l'achat ou la rénovation énergétique d'un logement

La loi de finances pour 2025 a ajouté une nouvelle catégorie de dons familiaux exonérés.

À noter qu'il s'agit d'une mesure temporaire, qui s'applique entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026.

Ecrit par le 8 avril 2026

Sont concernés les dons :

- au bénéfice d'un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant ou, à défaut, d'un neveu ou d'une nièce,
- destinés soit à l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, soit à la rénovation énergétique d'un logement (qui rentrent dans le cadre de MaPrimeRénov') qui constituera la résidence principale de son propriétaire ou destiné à une mise en location à usage de résidence principale.

Ce type de dons est exonéré de droits dans la double limite suivante : 100 000€ par un même donateur à un même donataire, 300 000€ par donataire.

[Primes, vacances, achats à distance, dons... Préparez Noël avec Service Public](#)

Les 15 propositions des notaires de France pour faire évoluer le droit de la famille

Ecrit par le 8 avril 2026



Chaque année, les notaires de France se réunissent en Congrès afin de se former, d'échanger et de débattre sur les évolutions nécessaires du droit. À l'occasion de cette 121^e édition, qui se tiendra à Montpellier les 24, 25 et 26 septembre sous la présidence de Me Jean Gaste, les notaires consacreront leurs travaux à un thème fondamental : la famille.

Présents sur l'ensemble du territoire, les notaires accompagnent au quotidien les familles dans les grandes étapes de la vie : mariage, pacs, adoption, séparation, transmission, décès... Leur connaissance fine des réalités sociales, juridiques et humaines fait de leur expertise un observatoire unique de l'évolution des liens familiaux.

Or, si la famille demeure une notion universelle, ses contours se sont profondément transformés ces dernières décennies. Filiation, conjugalité, parentalité : les modèles se sont diversifiés, les attentes évoluent, les parcours de vie se singularisent. A chacun désormais sa tribu. Ce sont ces transformations et les limites actuelles du droit que l'équipe du 121^e Congrès a choisi d'examiner.

Fruit de plusieurs mois de travail menés par les commissions, 15 propositions d'évolution législative seront débattues lors de ce rendez-vous majeur, en présence de plus de 3 000 notaires et professionnels du droit.

Ces propositions seront soumises au vote des notaires de France afin d'être portées, le cas échéant, à

Écrit par le 8 avril 2026

l'attention des pouvoirs publics. Elles visent notamment à :

- Adapter le droit aux nouvelles réalités familiales ;
- Renforcer la sécurité juridique des proches ;
- Faciliter l'accès au droit et la prévention des conflits.

Par leur engagement, les notaires de France entendent ainsi contribuer utilement au débat démocratique et à la modernisation du droit, dans le respect des valeurs de continuité, de stabilité et d'humanité qui fondent leur action.

Liste des propositions :

Commission 1 : La naissance de la famille

POUR UN RÉAMÉNAGEMENT DU RÉGIME DE L'INDIVISION DANS LE PACS

Dans leur Pacs (204 061 conclus en 2023), les partenaires délaissent largement le régime de l'indivision des acquêts lui préférant celui de la séparation des biens. Jugé obscur et incomplète, l'indivision est également rarement conseillée par les notaires alors même qu'elle offre des garanties de partage et de protection pour les partenaires les plus vulnérables.

Le 121e Congrès propose de réformer le régime d'indivision spéciale pacsimoniale en complétant les articles 515-5-1 et 515-5-2 du Code civil, afin d'en clarifier le périmètre, de sécuriser ses effets et d'imposer l'acte notarié pour toute convention qui y recourt.

DYNAMISER LE RÉGIME DE COMMUNAUTÉ PAR UNE PLUS GRANDE LIBERTÉ D'AMÉNAGEMENT CONTRACTUEL

Dans l'institution du mariage, si les Français demeurent attachés aux valeurs de solidarité et de protection incarnées par la communauté, ils expriment aussi une volonté croissante d'indépendance patrimoniale. Près d'un sur deux ignore encore l'existence des différents régimes matrimoniaux et, face aux préoccupations de protéger les biens professionnels, souvent propres à l'un des conjoints, les notaires orientent de plus en plus souvent vers la séparation de biens, au détriment de la communauté conventionnelle.

Le 121e Congrès propose de compléter l'article 1497 du Code civil qui l'organise afin de permettre aux époux un régime de communauté conventionnelle sur-mesure et d'exclure certains biens notamment professionnels.

POUR UNE DÉFINITION DE LA CONTRIBUTION AUX CHARGES DU MARIAGE EN SÉPARATION DE BIENS

Un sujet sensible. Bien que le régime de séparation de biens repose sur l'indépendance patrimoniale, nombre d'époux l'aménagent en pratique de façon associative, en acquérant ensemble le logement familial ou en mélangeant leurs avoirs. Lors du divorce, ces situations entraînent un contentieux abondant, souvent alimenté par le sentiment d'injustice de l'époux ayant contribué davantage aux

Ecrit par le 8 avril 2026

dépenses communes.

Le 121e Congrès propose de clarifier la contribution aux charges du mariage en créant un alinéa à l'article 1537 du Code civil, afin de distinguer les dépenses relevant de l'obligation conjugale de celles constituant un financement personnel, et ainsi renforcer l'équité et réduire les litiges.

PROTÉGER SON ENFANT EN CAS D'EMPÊCHEMENT DE L'EXERCICE DE L'AUTORITÉ PARENTALE

Un sujet délicat et fondamental : la protection de l'enfant mineur. La désignation d'un tuteur pour un enfant mineur en cas d'empêchement des parents d'exercer leur autorité reste juridiquement insuffisante. Seule l'intervention du juge aux affaires familiales permet de nommer un tuteur, privant les parents de la possibilité d'anticiper et de choisir eux-mêmes la personne de confiance qui prendra soin de leur enfant.

Le 121e Congrès propose de modifier les articles 403 et 404 du Code civil pour permettre aux parents, ensemble ou séparément, de désigner par avance un tuteur pour leur enfant mineur, non seulement en cas de décès, mais aussi en cas d'empêchement d'exercer l'autorité parentale.

Commission 2 : La vie de la famille

POUR UNE SIMPLIFICATION DE LA PROCÉDURE DE CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

La procédure actuelle de changement de régime matrimonial est lourde. Elle nécessite notamment une double information auprès des enfants et des créanciers leur ouvrant un droit d'opposition. Or, en pratique, les oppositions comme les refus d'homologation sont rarissimes, ce qui rend cette formalité coûteuse et peu justifiée car la protection des enfants et des tiers est déjà assurée par d'autres mécanismes (action en retranchement, action paulienne).

Le 121e Congrès propose de supprimer la faculté d'opposition des enfants et des créanciers afin de fluidifier la procédure, tout en maintenant un devoir d'information et la protection offerte par les recours existants.

FIXER LES PRÉROGATIVES DE L'USUFRUITIER ET DU NU-PROPRIÉTAIRE SUR LES DROITS SOCIAUX

La multiplication des SCI, SARL et SAS au sein des familles entraîne de plus en plus souvent le démembrement de droits sociaux (c'est à dire, la séparation du droit de percevoir les revenus des parts sociales du droit de posséder ces parts), à la suite d'un décès ou d'une transmission. Or, l'absence de régime légal clair en la matière génère une forte insécurité juridique et fiscale, alimentant un contentieux nourri sur la répartition des droits entre usufruitier (droit aux revenus) et nu-proprétaire (droit de propriété).

Le 121e Congrès propose d'insérer dans le Code civil un corps de règles fixant les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire de droits sociaux, afin de sécuriser la pratique notariale et de limiter les conflits.

DIVERSIFIER L'OFFRE PATRIMONIALE PROPOSÉE AUX FUTURS EPOUX PAR LA MODERNISATION DE LA LIQUIDATION DU RÉGIME DE PARTICIPATION AUX ACQUETS

Ecrit par le 8 avril 2026

Soixante ans après son introduction, le régime de la participation aux acquêts (chacun garde ses biens mais partage l'enrichissement pendant le mariage) reste marginal : il représente moins de 1 % des contrats de mariage. Complexe et mal connu, il est rarement conseillé par les notaires, malgré ses atouts d'équilibre entre séparation et communauté. Deux règles en particulier alimentent incompréhension et injustices : l'évaluation des biens à une date trop tardive et une prescription abrégée de trois ans.

Le 121^e Congrès propose de moderniser la liquidation de la participation aux acquêts en fixant l'évaluation des biens à la date de dissolution du régime et en alignant la prescription sur le délai quinquennal de droit commun.

MODERNISER L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DU PRÊTEUR DE DENIERS AFIN DE FACILITER LES FINANCEMENTS DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES FAMILIALES

Les opérations immobilières familiales mêlant ventes et partages posent des difficultés de qualification juridique aux banques. Par manque de compréhension et recherche de sécurité, celles-ci privilégient l'hypothèque conventionnelle, plus coûteuse en raison de la taxe de publicité foncière, ce qui renchérit le crédit et complique le dénouement d'opérations souvent sensibles.

Le 121^e Congrès propose de moderniser l'hypothèque légale du prêteur de deniers afin qu'elle puisse garantir indifféremment ventes et partages, simplifiant ainsi les financements et réduisant le recours à l'hypothèque conventionnelle.

FACILITER LES SORTIES DE CRISE FAMILIALE ET SURMONTER LES BLOCAGES RENCONTRES DANS LE PARTAGE JUDICIAIRE

En 2023, plus de 10 700 recours auprès de la justice par des héritiers ou des ex-époux ne s'accordant pas (partage judiciaire) ont été enregistrés, avec un délai moyen de traitement de près de 26 mois. Cette procédure, dernier recours en cas d'échec d'un règlement amiable, souffre de lourdeurs, d'un manque de clarté des textes et de blocages fréquents liés à la défaillance d'indivisaires (personnes partageant des droits) ou au défaut de coopération dans la communication des preuves.

Le 121^e Congrès propose de réformer la procédure de partage judiciaire pour en accélérer le déroulement, en renforçant les pouvoirs du notaire commis, l'obligation de loyauté des parties et la sécurité juridique de la mission notariale.

Commission 3 : Le décès au sein de la famille

POUR LA SUPPRESSION DE LA RÉSERVE HÉRÉDITAIRE DU CONJOINT SURVIVANT

(Le conjoint non divorcé, déshérité en tout ou partie)

Créée en 2001 et maintenue en 2006, la réserve du conjoint survivant est un droit récent, qui lui garantit un quart en pleine propriété en l'absence de descendance. Ce droit discriminant, parfois illogique est difficile à justifier quand il fragilise la réserve des descendants et peut conduire à des situations paradoxales, comme encourager le divorce pour contourner ses effets.

Le 121^e Congrès propose la suppression pure et simple de la réserve héréditaire du conjoint survivant, par l'abrogation de l'article 914-1 du Code civil.

POUR UNE SUPPRESSION DES DROITS DE RETOUR LÉGAUX

Le bien donné à un enfant revient au parent si l'enfant meurt sans descendance. Ce droit de retour légal

Ecrit par le 8 avril 2026

instauré en 2001 (au profit des frères et sœurs) et en 2006 (au profit des père et mère) créent des « successions anomales », sources d'incertitudes et de contentieux. Il manque son objectif de conservation des biens dans la famille, entraîne des indivisions complexes et soulève des difficultés d'interprétation, notamment quant à leur articulation avec le conjoint survivant ou le droit de retour conventionnel.

Le 121e Congrès propose de supprimer les droits de retour légaux des articles 738-2 et 757-3 du Code civil, et de les remplacer par une créance alimentaire au profit des ascendants privilégiés, afin de simplifier les successions et sécuriser les transmissions.

POUR LA CRÉATION D'UN PACTE DE FAMILLE DE GEL DES VALEURS

Alors qu'on héritait en moyenne à 30 ans en 1920, on hérite aujourd'hui bien souvent à l'approche de la retraite. Si la donation-partage permet de « geler » la valeur des biens transmis pour sécuriser l'équilibre successoral, son champ reste limité. Les autres outils (donation simple, rapport forfaitaire) laissent subsister des difficultés et des contentieux potentiels.

Le 121e Congrès propose suggère de créer un accord de famille pour figer la valeur des biens au moment de leur transmission afin de sécuriser les transmissions et d'éviter les réévaluations sources de conflits successoraux.

POUR LA CONSÉCRATION D'UNE GÉRANCE SUCCESSIVE

(Passage de la direction d'une entreprise)

Le décès d'un dirigeant de société peut plonger l'entreprise dans le chaos, en privant immédiatement la structure de toute gouvernance opérationnelle et en déclenchant parfois des conflits successoraux. Bien que la pratique de la « dévolution de gérance » permette d'anticiper la succession du dirigeant dans les statuts, son application reste fragile et juridiquement incertaine.

Le 121e Congrès propose de consacrer légalement le passage de la direction (ou « dévolution de gérance ») dans les SCI, SARL, SNC et SAS, afin de sécuriser la continuité de la gouvernance et de protéger entreprises et salariés.

POUR UN DROIT AUX DIVIDENDES DES HÉRITIERS ET AYANTS DROIT EN ATTENTE D'AGRÉMENT

Les statuts de société civile peuvent stipuler que la transmission des parts sociales par décès est soumise à l'agrément permettant aux associés de choisir les continuateurs du projet sociétaire. Dans les sociétés civiles dont les statuts comportent une clause d'agrément en cas de décès, les héritiers de l'associé décédé n'ont actuellement aucun droit sur les dividendes distribués avant leur agrément éventuel. Cette situation peut les priver de la valeur patrimoniale attachée aux parts sociales, créant un déséquilibre au profit des associés survivants.

Le 121e Congrès propose de consacrer le droit des héritiers en attente d'agrément à percevoir les dividendes distribués entre le décès et la décision d'agrément, afin de rétablir l'équité patrimoniale.

Proposition commune

POUR UNE DÉCLARATION DE BEAU-PARENTALITÉ

Près de 1,5 million d'enfants vivent aujourd'hui en France dans des familles recomposées. Le beau-parent occupe une place croissante, entre simple tiers et « parent social », mais son rôle demeure juridiquement

Ecrit par le 8 avril 2026

fragile. L'adoption, souvent inadaptée, reste le seul outil de reconnaissance de ce lien électif. Le 121e Congrès propose de créer une déclaration de beau-parentalité notariée, facultative, permettant de formaliser ce lien et de lui donner des effets juridiques, notamment en matière successorale et patrimoniale.

[Le livret des propositions du 121e Congrès des notaires de France](#) est disponible et en libre accès en format numérique dans sa dernière version sur le site du congresdesnotaires.fr

Notaires de Vaucluse : nouveau président, nouvelle chambre

Ecrit par le 8 avril 2026



La Chambre des notaires de Vaucluse vient d'élire à sa présidence Jean-Baptiste Borel, Notaire à Orange.

Jean-Baptiste Borel est le nouveau président de [la Chambre des notaires de Vaucluse](https://www.echodumardi.com). Il succède à [Alexandre Audemard](#), notaire à Avignon.

Né en 1981 à Cavaillon, le nouveau président de la Chambre a grandi à Valréas. Après un bac S, il rejoint la faculté de droit à Avignon et obtient le diplôme supérieur du notariat à Montpellier. Il est nommé Notaire à la résidence d'Orange en 2008.

Ecrit par le 8 avril 2026



Jean-Baptiste Borel, Notaire à Orange.

«Je cherchais un métier dans le droit, me permettant à la fois d'être profession libérale, de rester dans le Vaucluse, gratifiant intellectuellement et socialement. La profession de notaire cochant toutes les cases, explique Jean-Baptiste Borel. Conseiller les gens au quotidien pour leurs projets, éviter les conflits, réfléchir à la meilleure solution juridique dans le respect de la loi et de l'équilibre des contrats est particulièrement valorisant. Aujourd'hui, le rôle de président de la Chambre des notaires de Vaucluse est un nouveau challenge que je relève avec enthousiasme pour aider mes pairs. Et dès juillet je participerai à la nouvelle Chambre interdépartementale des notaires Gard Ardèche Lozère Vaucluse pour servir encore mieux nos concitoyens et notre profession.(Décret 2025-324 du 8 avril 2025).»

174 notaires en Vaucluse

Ecrit par le 8 avril 2026

La profession notariale compte 174 notaires en Vaucluse. Ils sont répartis dans 79 offices et regroupe plus de 500 collaborateurs. La moitié des notaires a été nommée postérieurement à l'an 2000, soit un rajeunissement de la profession dont l'âge moyen est de 47 ans et un taux de féminisation très important à plus de 60%.

Pour rappel, le notaire est un officier public, il intervient et conseille dans tous les domaines du droit, que ce soit le droit rural, le droit des entreprises, le droit des familles, le droit de l'immobilier et du patrimoine. Son rôle est de préparer, rédiger, authentifier et conserver les actes. Chaque année, vingt millions de Français font appel à un notaire, souvent lors d'une étape importante de leur vie : contrat de mariage, achat immobilier, création d'entreprise, donation...

Pour sa part, la Chambre des notaires de Vaucluse a pour mission de représenter les notaires de son ressort et d'assurer, dans le département, l'exécution des décisions prises par le Conseil supérieur du notariat et le Conseil régional des notaires.

L.G.

La nouvelle Chambre :

Président : Jean-Baptiste Borel, notaire à Orange,

Vice-Présidente : Marie Véré, notaire à Ménerbes

1er syndic : Annabel Auguet, notaire à Avignon

2ème syndic : Audrey Rivière-Tallon, notaire à Piolenc

3ème syndic : Bertrand Isnard, notaire à Caumont-sur-Durance

4ème syndic : Franck Giocanti, notaire à l'Isle-sur-Sorgue

Rapporteur : Olivier Jeanjean , notaire à Carpentras

Secrétaire-taxateur : Nathalie Doyon, notaire à Caderousse,

Trésorier : Laurent Gigoï, notaire à Avignon

Membres : Géraldine Poupart, notaire à Châteauneuf-du-Pape, Romain Fabre, notaire à Mondragon, Stéphane Gras, notaire à Camaret-sur-Aigues, et Nicola Sismondini, notaire à Vedène.

Les Français et les régimes matrimoniaux

Ecrit par le 8 avril 2026



Alors que la Saint-Valentin vient de s'achever, [le Conseil supérieur du notariat](#) a dévoilé une enquête exclusive* réalisée par l'IFOP pour l'Institut d'études juridiques du CSN, dans le cadre de travaux sur les régimes matrimoniaux. Intitulée *Le regard des Français sur les régimes matrimoniaux*, l'enquête révèle à la fois l'attachement aux valeurs du mariage dans la société française et une volonté d'indépendance patrimoniale au sein des couples mariés.

Les Français mariés, confiants en leur union

D'après l'enquête, à l'heure ou un mariage sur deux se solde par un divorce, 92 % des Français mariés se disent confiants dans la pérennité de leur mariage. Cependant, cette confiance diminue chez ceux qui ne sont pas mariés : seulement 55 % d'entre eux croient en la pérennité de leur éventuel mariage. Ces résultats mettent en lumière l'attachement des couples mariés à l'institution du mariage.

Un attachement profond à certaines valeurs du mariage

Dans une société qui poursuit son évolution, certaines valeurs attachées au mariage restent prégantes pour les Français : la protection du conjoint survivant (93%), la solidarité entre époux (93%), l'égalité entre conjoints (91%). En revanche, l'indépendance des époux (79%) semble être une valeur émergente forte.

Une méconnaissance générale des régimes matrimoniaux

Près d'un Français sur deux (49%) déclare ne pas avoir assez de connaissances pour choisir entre régime de communauté et séparation de biens. Parmi les mariés, 33% admettent un manque d'information.

Ecrit par le 8 avril 2026

Parmi les autres enseignements de ce sondage :

- **Le régime légal de la communauté**: 63% des sondés préfèrent le régime de communauté réduite aux acquêts (le régime légal qui s'applique sans contrat de mariage), notamment les femmes (68%) et les plus de 65 ans (71%).
- **Les successions et donations** : 68% des sondés considèrent que ces biens doivent rester personnels.
- **Les comptes en banque** : 5% des sondés considèrent que l'épargne doit rester personnelle ; taux qui passe à 66% chez les moins de 35 ans.
- **La voiture et l'entreprise** : 53% et 58% des sondés considèrent qu'elles doivent rester des biens personnels.
- **Le logement du couple** : 62% des Français estiment qu'il doit appartenir aux époux à parts égales.

Les résultats soulignent la nécessité d'une meilleure information sur les régimes matrimoniaux, notamment avant l'union. Les Notaires de France entendent renforcer leur rôle d'information et d'accompagnement des couples dans le choix du régime le plus adapté à leur situation.

L.G.

**Enquête Le regard des Français sur les régimes matrimoniaux, réalisée par l'Ifop pour le Conseil supérieur du notariat, menée auprès d'un échantillon de 2013 personnes représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus (méthode des quotas). Interviews réalisées par questionnaire auto-administré en ligne du 21 août à 27 août 2024.*

Les notaires de France en congrès à Bordeaux

Ecrit par le 8 avril 2026



Le prochain congrès des notaires, rassemblant 3000 professionnels, se tiendra au Parc des Expositions du 25 au 27 septembre. Delphine Detrieux, présidente de la Chambre des notaires de la Gironde revient sur cet événement majeur pour la ville.

Pour sa 120^e édition, le congrès des notaires se tiendra à Bordeaux du 25 au 27 septembre. Voilà 14 ans que la ville n'avait pas accueilli cet événement qui devrait réunir 3000 professionnels. Même si les inscriptions se clôturent officiellement le 12 septembre, « on peut s'inscrire jusqu'au dernier moment », comme le précise Delphine Detrieux, notaire à La Réole et présidente de la Chambre des Notaires de Gironde. 1500 personnes représentant l'ensemble des exposants : « les prestataires directs et indirects, associations, prestataires informatiques, conseil supérieur du notariat, généalogistes, banque des territoires, institutionnels, et cette année l'ADEME » seront également présents sur le salon, ainsi que 200 confrères des délégations étrangères et environ 400 accompagnants.

18 mois de préparation

Organisé chaque année par l'Association du Congrès des notaires de France (ACNF), l'événement a été préparé pendant 18 mois par une équipe d'une quinzaine de personnes, dont Philippe Laveix, notaire à Langon et commissaire local de ce 120^e congrès. D'autres partenaires ont également participé tels que la CCI, le CIVB, BEAM, le club des hôteliers, et bien sûr la Chambre des notaires qui a lancé une campagne de communication avec des vidéos qui vont être diffusées et des trams marqués par le congrès.

Garde des Sceaux

Le temps fort reste la séance d'ouverture avec les élus locaux : maire de la ville, président de la chambre

Ecrit par le 8 avril 2026

régionale, « Donc moi-même, sourit Delphine Detrieux, ainsi que Marie-Hélène Pero, notaire à Chevreuse et organisatrice de l'événement, qui va présenter les travaux avec son rapporteur général. Enfin, nous comptons sur la présence du Garde des Sceaux qui est traditionnellement présent ! » (à l'heure où nous publions cet article son identité demeure incertaine ! *NDLR*). La matinée d'ouverture se terminera avec le discours de [Sophie Sabot-Barcet](#), la présidente générale du Conseil supérieur du notariat.

[Urbanisme durable : les 12 propositions des notaires de France](#)

Urbanisme durable

Ce sera l'occasion de présenter le thème de cette édition « Vers un urbanisme durable, accompagner les projets face aux défis environnementaux ». Un thème qui prend tout son sens dans un département éprouvé par les feux de forêts, le recul du trait de côte et les aléas des changements climatiques. L'équipe organisatrice diffusera à l'ensemble des notaires un rapport sur l'état du droit positif préparé en amont. « Cela permet d'identifier des lacunes ou en quoi les notaires peuvent faire des propositions pour modifier la loi », indique Maître Detrieux. « Des propositions sont faites par les rapporteurs puis votées par les notaires présents pour produire un livre blanc qui est porté par le conseil supérieur du notariat auprès des pouvoirs publics, explique Delphine Detrieux, nous allons chercher des améliorations en droit de l'urbanisme et droit de l'aménagement pour appréhender au mieux les enjeux environnementaux. »

Soutien aux viticulteurs girondins

Bien sûr le congrès sera ponctué de moments de convivialité : « Le relationnel est très enrichissant », estime Delphine Detrieux, il y a les différents prestataires et les autres confrères venant de la France entière. » La soirée d'ouverture aura lieu au Palais de la Bourse. Le deuxième soir, c'est l'Unofi (Union Notariale Financière) qui invite traditionnellement, avec en sus un concert de Louise Attaque, et les prestataires reçoivent sur leur stand. Enfin, la soirée de clôture sera organisée par la Banque des territoires au H14. À noter que cette édition sera sous le signe du développement durable avec une réduction et tri des déchets. « Nous avons aussi fait le choix de ne servir que des vins de Bordeaux pour soutenir nos viticulteurs », indique Delphine Detrieux.

Retombées économiques

« Le congrès va générer 10 000 nuitées et 9000 repas seront servis par un traiteur sur le congrès, analyse la présidente de la Chambre, sans compter ceux qui iront dans les restaurants du centre-ville. Nous proposons aussi des excursions pour les accompagnants ». Enfin, le congrès se terminant un vendredi, un certain nombre de professionnels profiteront de l'arrière-saison en terre girondine pour passer le week-end. Les retombées économiques pour Bordeaux et sa région sont importantes et se chiffrent à plusieurs millions d'euros.

Par [Nathalie VALLEZ](#) pour [Les Echos Judiciaires Girondins](#) - Réso hebdo éco

Urbanisme durable : les 12 propositions des notaires de France



Le 120^e Congrès des notaires de France se tiendra à Bordeaux les 25, 26 et 27 septembre 2024. Ce rendez-vous organisé par le [Conseil supérieur du notariat](#) aura pour thème cette année : 'Vers un urbanisme durable'. L'occasion pour la profession de dévoiler son livret de 12 propositions destinées à accompagner les projets face aux défis environnementaux.

« Les notaires, présents sur tout le territoire informent et conseillent leurs clients sur les évolutions du droit et notamment sur les obligations liées aux risques climatiques, explique le [Conseil supérieur du notariat](#). Chaque année, les notaires de France se réunissent en Congrès, afin de se former et de débattre sur des propositions d'amélioration de la loi sur le thème retenu. [Le 120e Congrès des notaires de France](#) survient dans un contexte où l'urgence écologique se fait de plus en plus pressante. Plus que jamais, il devient nécessaire d'adapter le cadre légal actuel aux défis environnementaux. En présence de 4000 participants et d'une soixantaine d'intervenants, 12 propositions seront débattues et soumises au vote

Ecrit par le 8 avril 2026

des notaires ayant pour objectif d'anticiper les défis environnementaux, de convaincre les acteurs et de réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie. »

« Plus que jamais, il devient nécessaire d'adapter le cadre légal actuel aux défis environnementaux. »

12 défis pour l'environnement

Dans ce cadre, les notaires de France viennent de dévoiler en avant-première leur livret des propositions sur le Vers un urbanisme durable. Si ce document est consultable [ici](#) en accès libre, vous trouverez également ci-dessous le détail de ces 12 propositions.

Anticiper les défis environnementaux

1/ Pour un statut de l'arbre dans le Code Civil

Les arbres améliorent la qualité de l'air, font office de climatiseurs, sont des pièges à sons et contribue à l'amélioration de notre quotidien. Or, dans l'état de notre droit, l'arbre n'est abordé dans le code civil que comme un élément négatif sur lequel il faut agir pour préserver la propriété foncière. Toutefois, le 120^e Congrès des notaires de France estime qu'il est aujourd'hui indispensable de reconnaître un nouveau statut à l'arbre pour lui apporter une protection différente, reconnaissance de toutes ses vertus.

2/ Faire évoluer la législation face au recul du rivage maritime

L'érosion côtière est un phénomène naturel accentué par les aléas climatiques et les facteurs humains. Ce recul menace les biens et les personnes à tel point qu'à l'horizon 2100 on estime que 450 000 logements seront concernés. Le 120^e Congrès des notaires de France propose d'améliorer l'information légale délivré lors des mutations sur ce sujet et d'anticiper l'intégration de la propriété dans le domaine public maritime en offrant la possibilité d'une préemption ou d'un délaissement portant uniquement sur le sol et le tréfonds, laissant au propriétaire un droit d'usage temporaire aussi longtemps que l'érosion le permettra.

3/ Adapter les droits des bois et forêts

À l'image de l'eau, les bois et forêts doivent désormais être considérés comme des biens communs dont la protection et l'usage doivent faire l'objet de solutions d'utilisation et de protection collectifs. Face aux changements climatiques, il faut repenser les droits d'utilisation des bois et forêts, et envisager un renouvellement des règles concernant le partage des ressources.

4/ Renforcer l'information sur l'état des risques et pollutions

Pour louer ou vendre un bien immobilier, de nombreux diagnostics immobiliers sont obligatoires. Ces diagnostics semblent aujourd'hui inadaptés à une bonne et claire information. Le souhait du congrès est d'aller plus loin. Il faut dorénavant informer le futur acquéreur de l'état des risques liés aux changements climatiques et pollutions. Ces informations ont pour but d'anticiper et éviter les éventuels contentieux.

Convaincre les acteurs

5/ Adapter le droit aux opérations de portage foncier

Pour aménager le territoire, il faut maîtriser le foncier. Un rôle qui revient aux établissements publics fonciers, qui ne disposent pas à ce jour de l'agilité nécessaire pour mener à bien leurs missions. Le 120^e

Ecrit par le 8 avril 2026

Congrès suggère que la réglementation soit revue pour s'adapter aux besoins et aux urgences auxquelles le secteur fait face en définissant le portage foncier et les opérations de proto aménagement en le soumettant à un régime juridique spécifique, et en sécurisant le portage foncier en soumettant ces opérations, si elles sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement, à un diagnostic préalable.

6/ Libéraliser l'assiette des autorisations d'urbanisme

L'unité foncière, référentiel pris en compte pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, ne semble plus adapté aux opérations d'aménagement complexe et apparaît aujourd'hui comme un frein à l'urbanisme de transformation ni permettant ni la prise en compte d'un urbanisme environnemental dans les projets, ni une bonne acceptabilité desdits projets dans la cité.

En conséquence, le 120^e Congrès des notaires de France propose de modifier la définition de l'assiette d'un projet afin d'élargir la possibilité de demander des autorisations d'urbanisme sans se cantonner à l'unité foncière, référentiel d'aujourd'hui.

7/ Développer la compensation environnementale

- **Clarifier et assouplir les règles en matière de compensation environnementale**

La compensation environnementale s'inscrit dans le cadre de la séquence ERC (Éviter - Réduire - Compenser). Or, l'efficacité de sa mise en œuvre est limitée. Aujourd'hui, les opérateurs ont peu de moyens à leur disposition pour rendre efficaces ces mesures de compensation. Le 120^e Congrès des notaires de France propose d'une part de supprimer les droits de préemption lorsqu'un terrain est acquis en vue d'y réaliser une mesure de compensation, de seconde part de permettre au maître d'ouvrage cédant son projet immobilier de céder le terrain également concerné par la mesure de compensation.

- **Créer un bail emphytéotique environnemental**

Les maîtres d'ouvrage rencontrant très souvent des difficultés à acquérir les terrains nécessaires à la réalisation des mesures de compensation environnementale, il convient de leur proposer d'autres modalités leur permettant de remplir leurs obligations. Le 120^e Congrès des notaires de France propose ainsi de créer un nouveau contrat constitutif de droits réels immobiliers : le bail emphytéotique environnemental.

- **Ouvrir la compensation environnementale financière**

Afin de pallier les difficultés rencontrées par les maîtres d'ouvrage pour trouver du foncier permettant la

Ecrit par le 8 avril 2026

compensation environnementale le 120e Congrès des notaires de France propose d'ouvrir la possibilité, en dernier recours, de réaliser la compensation, en partie seulement, par une mesure financière versée dans un fonds de péréquation à compétence nationale chargé de financer les mesures de gestion des aires protégées.

8/ Étendre et développer le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP est une convention publique privée entre le porteur de projet et la collectivité locale compétente. Il permet le préfinancement d'un aménagement et l'acceptabilité du projet, garantie d'une sortie accélérée. Cet outil, insuffisamment utilisé, nécessite une meilleure compréhension pour tendre vers une planification des aménagements. Le 120e Congrès des notaires de France propose d'étendre ce dispositif à d'autres opérations telles que les opérations de renaturation et de désartificialisation sur les zones préférentielles de renaturation ainsi que sur la réhabilitation des réseaux permettant de réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie.

Réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie

9/ Adapter le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) aux territoires

Le ZAN, inscrit dans la loi Climat et résilience de 2021, est une réponse concrète aux quelque 24 000 hectares d'espaces naturels consommés chaque année en France, alors qu'il existe, dans le même temps, des friches industrielles ou professionnelles à réhabiliter. Destiné à révolutionner l'acte de construire, le Zan doit aussi s'adapter à la diversité des territoires et des projets et se libérer du contexte initial dans lequel il a été créé. C'est l'objet des propositions du 120^e Congrès des notaires.

10 /Accélérer la mutation des entrées de ville

Les entrées de ville sont des zones urbaines monofonctionnelles, bétonnées, et souvent mal intégrées. Elles sont néanmoins perçues comme essentielles pour les économies locales concentrant presque 72% de la consommation des ménages des villes concernées. Compte tenu de la consommation d'espace naturel de ces zones, elles représentent un enjeu environnemental fort.

A l'heure de la sobriété foncière, ces zones deviennent un formidable gisement d'espace dont il faut s'emparer. Le 120^e Congrès s'attache à proposer des solutions pour favoriser la transformation des entrées de ville.

11/ Urbanisme : de la construction à la transformation

A l'aune du ZAN, il faut trouver les solutions pour construire sans consommer de foncier. Pour y parvenir, le 120^e Congrès apporte les solutions permettant de mener plusieurs actions conjointes : requalifier les habitats dégradés, surélever les villes, requalifier les friches, transformer les bureaux en logements, tout en créant des îlots de fraîcheur et désimperméabilisant les sols.

12/ Mettre l'environnement au cœur des projets immobiliers et d'aménagement pour sécuriser ceux qui les conduisent

Depuis trente ans, le législateur a souhaité sécuriser le pétitionnaire des autorisations d'urbanisme pour favoriser la construction et notamment la construction de logements. Mais la question environnementale compromet de plus en plus radicalement la sécurité des autorisations d'urbanisme, le droit de l'environnement impactant les contentieux des autorisations tant sur le fonds que sur la forme. En

Ecrit par le 8 avril 2026

conséquence, et afin de sécuriser les pétitionnaires, le 120^e Congrès des notaires de France propose de faire de l'environnement le socle des projets en systématisant l'exigence d'une notice et/ou diagnostic environnemental pour toutes les autorisations d'urbanisme, mais également de simplifier et sécuriser la situation des maîtres d'ouvrage en délivrant, notamment, une autorisation unique.

L.G.

Notaires : urbanisme durable et défis environnementaux



À l'approche du 120^e Congrès qui se tiendra cette année à Bordeaux du 25 au 27 septembre 2024, sous la présidence de Marie Hélène Péro Augereau-Hue, les notaires de France travaillent sur un thème: 'Vers un urbanisme durable, accompagner les projets face aux défis environnementaux.'

Ecrit par le 8 avril 2026

Les notaires, sont présents sur tout le territoire pour enregistrer et analyser les transactions immobilières, privées comme publiques. Dans ce cadre, ils informent et conseillent leurs clients sur les évolutions des droits et des obligations liées au risque climatique et imaginent des solutions juridiques adaptées.

Le 120^e congrès survient dans un contexte où l'urgence écologique se fait de plus en plus pressante, exacerbée par une crise environnementale qui s'aggrave. Reconnaisant la nécessité d'adapter le cadre légal actuel, le congrès promet de dévoiler des propositions innovantes pour encourager des projets urbains respectueux de l'environnement.

Les participants, experts en droit et spécialistes de l'urbanisme, s'engagent résolument en faveur d'un développement urbain qui respecte les principes de durabilité. Partageant la conviction que le droit peut et doit jouer un rôle clé dans la transition écologique, ils reconnaissent également les limites des outils juridiques existants face à l'ampleur des enjeux actuels. Ainsi, ce congrès se veut un pivot pour la transformation nécessaire des pratiques juridiques, adaptant le droit à l'impératif écologique :

- Mieux appréhender les risques naturels et environnementaux, maîtriser et délivrer l'information utile ;
- Proposer des solutions concrètes et effectives à la réalisation et à la réussite des opérations immobilières en tenant compte des enjeux environnementaux liés au changement climatique, tout en préservant la nature et la biodiversité ;
- Refondre l'urbanisme sur les bases du développement durable, tenir compte des externalités positives, mettre en œuvre la séquence ERC (Eviter - Réduire - Compenser) ;
- Simplifier les procédures en matière d'urbanisme ;
- Proposer, à l'heure du ZAN, des solutions de réappropriation de l'existant, de densification des territoires dans le respect de la nature ;

Telles sont les ambitions que se donne le Congrès des notaires de France pour sa 120^e édition.

Le format :

- 3 jours, les 25, 26 et 27 septembre au Palais de l'Atlantique de Bordeaux.
- 12 heures de plénières et 18 heures de formation
- 45 intervenants dans le programme de formation
- Programme construit avec plus de 65 intervenants experts d'horizons divers,
- Format « Hybride » en présentiel ou digital (Format conservé depuis 2020 durant lequel est né CONGRES+, la plateforme du Congrès des notaires de France).

Ecrit par le 8 avril 2026

Les plénières et ces formations feront intervenir des grandes personnalités tels-que :

- Le garde des Sceaux, ministre de la Justice,
- Sophie Sabot-Barcet, Présidente du Conseil Supérieur du Notariat,
- Matthias Guyomar, Conseiller d'État, magistrat à la Cour européenne des droits de l'homme
- Pierre Hurmic, maire de Bordeaux
- Delphine Detrieux, présidente de la chambre des notaires de Gironde

Pour ce 120e Congrès des notaires de France, l'exposition a été entièrement repensée, comprenant :

- Plus de 2600 m² de surface d'exposition
- Plus de 125 organisations proches du notariat avec des partenaires directement concernés par la thématique comme le CEREMA ou la Fondation du patrimoine.

L'Association Congrès des Notaires de France s'efforce de mener ses actions en respectant les principes de responsabilité sociétale, sociale et environnementale.

Les travaux juridiques d'intérêt général de l'Association Congrès des Notaires de France explorent les évolutions de la société en alternant les thèmes de réflexion Ils sont une contribution annuelle du notariat au débat public.

Chaque année, ces travaux se traduisent par la publication des contributions suivantes :

- Un rapport publié sur www.rapport-congresdesnotaires.fr
- Une série de propositions de réformes visant à accompagner la vie des citoyens et les professionnels.
- Un congrès, lieu de réflexion, de formation et de débats.
- Ces travaux sont en libre accès sur congresdesnotaires.fr
- 128 textes législatifs et règlementaires sont issus des travaux de l'Association.

L.G.