La lettre conseils des notaires

N° 101 / OCTOBRE 2026 / VOTRE FIL MENSUEL D'ACTUALITÉS JURIDIQUES

**SCI**

## Cession de parts
## Le rôle du notaire renforcé P. 8



# IMMOBILIER
## Pourquoi acheter sans tarder ?

Avec un marché et des taux stables, toutes les conditions pour acheter sont réunies avant une année 2027 qui pourrait bien changer la donne. **P. 3**

**RETRAITE**
NOUVEAUX AVANTAGES POUR LES MÈRES P. 2

**LOYERS**
L'ENCADREMENT RECONDUIT JUSQU'AU 31 JUILLET 2027 P. 3

**TAXE FONCIÈRE**
DÉCOUVREZ LE CALENDRIER DE PAIEMENT P. 4

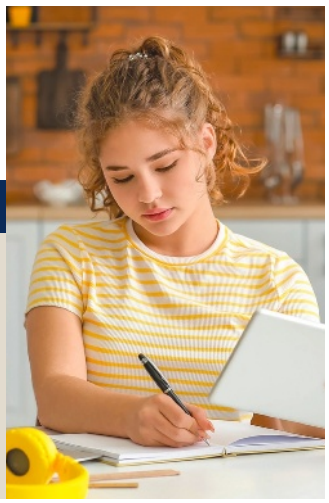
**SANTÉ**
## L'aide à mourir officiellement autorisée en France
**P. 4**

**ADOPTION SIMPLE HORS ENFANT DU CONJOINT**

## « Des règles fiscales spécifiques s'appliquent » P. 5

L'enfant adopté n'hérite pas de ses grands-parents.

**Entretien avec Louis Dejoie, notaire**





ÉDITO

**PIERRE LEMÉE,**
rédacteur en chef
de *Conseils des notaires*

## *AIDER SES ENFANTS À ACHETER UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE*

Jusqu'au 31 décembre 2026, il est possible de consentir un don familial en exonération de droits de mutation, à la condition que ces sommes soient affectées par le donataire à l'acquisition d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou à des travaux de rénovation énergétique effectués dans son habitation principale.
Il faut que la donation soit constatée avant le 31 décembre 2026.
L'achat doit être réalisé dans les six mois de la donation. Il en est de même pour les travaux de rénovation énergétique.
Pour plus de renseignements: voyez, en urgence, votre notaire.
L'exonération totale peut porter jusqu'à 300 000 € !



PAR BARBARA BÉNICHOU

# GRAND ÂGE

### Les Ehpad passés au crible

Depuis août 2026, l'annuaire officiel des Ehpad, disponible sur le site *pour-les-personnes-agees.gouv.fr*, intègre trois nouveaux indicateurs liés au personnel: taux d'encadrement médical/paramédical/socio-éducatif, taux d'absentéisme et taux de rotation.
Ces données complètent les informations déjà disponibles: chambres, prix, équipements, rapport d'évaluation qualité depuis décembre 2025. Un comparateur permet d'évaluer jusqu'à trois établissements. Des évolutions sont prévues d'ici à 2027 pour élargir le dispositif à d'autres structures.

*Décret n° 2026-760 du 8 août 2026.*

# OBSÈQUES

### Une notice d'information obligatoire

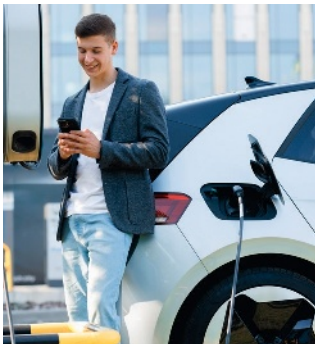
À compter du 1er octobre 2026, les opérateurs funéraires devront remettre une notice standardisée et neutre (sans logo ni publicité) présentant les droits des familles, les prestations obligatoires et facultatives ainsi que les recours en cas de litige.
Cette notice rappellera la gratuité du devis et encouragera la comparaison des offres. Elle devra être affichée dans les locaux et publiée en ligne. Cette mesure fait suite à une recommandation du Conseil national de la consommation.

*Décret n° 2026-770 du 13 août 2026.*
*Arrêté du 13 août 2026.*

# AIDES

### Du nouveau pour les voitures électriques d'occasion

Depuis le 1er septembre 2026, il est possible de demander une aide auprès de son fournisseur d'énergie dans le cadre des certificats d'économie d'énergie (CEE) pour l'achat ou la location d'un véhicule 100 % électrique d'occasion.



Cette aide concernera les véhicules immatriculés entre 2017 et 2023, avec batterie en bon état (80 % d'autonomie). Aucune condition de revenus n'est exigée mais est requis un engagement de conservation de trois ans minimum.
Une majoration temporaire est prévue pour les professionnels de l'aide à domicile, sous conditions de prix (25 000 € maximum) et de poids.
Le dispositif est plafonné à cinq véhicules par bénéficiaire.
Le montant de l'aide dépendra de l'opérateur. À ce jour, les fournisseurs d'énergie (ou leurs partenaires) qui proposeront ce soutien financier ne sont pas encore connus.

*Arrêté du 10 août 2026.*

# RETRAITE

### Des changements dans les bonifications liées aux enfants

Deux décrets modifient le calcul des pensions pour réduire les inégalités femmes-hommes dans l'accès à la retraite anticipée pour carrière longue. Le nombre d'années de référence pour le salaire moyen passe de 25 à 24 ans (un enfant) ou 23 ans (deux enfants ou plus). Une bonification d'un trimestre est créée pour les femmes fonctionnaires ayant accouché depuis 2004. Les trimestres « enfant » sont désormais intégrés dans la période réputée cotisée pour un départ en carrière longue. Ces mesures s'appliquent aux pensions prenant effet à partir de septembre 2026.

*Décrets du 31 juillet 2026 (application art. 104 LFSS 2026).*

161 MILLIONS DE REPAS DISTRIBUÉS,
1.3 MILLION DE PERSONNES ACCUEILLIES.
GRÂCE À VOS LEGS, DONATION OU ASSURANCE-VIE, **VOUS SOUTENEZ LES PLUS VULNÉRABLES.**

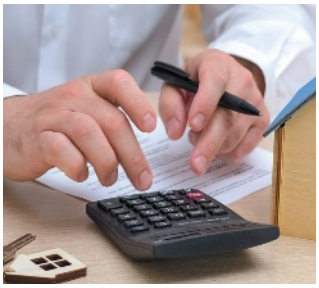
LES RESTAURANTS DU CŒUR
LES RELAIS DU CŒUR

LÉGUER AUX RESTOS
Le choix du cœur
Un geste aujourd'hui pour les aider demain
POUR NOUS CONTACTER
01 53 32 23 13
relations.testateurs@restosducoeur.org
42 rue de Clichy 75009 PARIS
www.restosducoeur.org



Transactions immobilières enregistrées sur un an entre les 1ers semestres 2025 et 2026 (Notaires de France).

**958 000**



# IMPAYÉS DE LOYERS

## Création d'un diagnostic social

Le diagnostic social et financier, qui évalue la situation d'un locataire en difficulté pour prévenir les expulsions, est désormais réalisé dès le commandement de payer (et non plus seulement lors de la procédure judiciaire) lorsque le propriétaire est un particulier ou une SCI familiale.

Si aucun diagnostic récent n'existe un mois avant l'audience, une actualisation est proposée. Le document est ensuite transmis à la CCAPEX, l'instance départementale de coordination des actions de prévention des expulsions.

À noter que le bail notarié constitue une véritable sécurité en cas d'impayés de loyers, puisqu'il permet d'agir sans saisir la justice.

*Décret n° 2026-739 du 4 août 2026.*

# ENCADREMENT DES LOYERS

## Reconduction jusqu'au 31 juillet 2027

Le dispositif limitant les hausses de loyer dans les 28 agglomérations classées en zone tendue, soit plus d'un millier de communes, est reconduit jusqu'au 31 juillet 2027.

Concrètement, le loyer est plafonné à celui payé par le locataire précédent, avec trois exceptions possibles : réalisation de gros travaux, sous-évaluation manifeste du loyer antérieur, ou non-application de la dernière révision annuelle (IRL).

Dans certaines villes comme Paris, Bordeaux et Montpellier, un autre dispositif s'ajoute : l'encadrement du niveau des loyers avec des loyers de référence (médian, majoré + 20 %, minoré - 30 %) fixés annuellement par arrêté préfectoral. À noter que certains logements (HLM, meublés de tourisme, loi de 1948) échappent à ces deux dispositifs.

*Décret n° 2026-644 du 20 juillet 2026.*

**IMMOBILIER**

# Pourquoi acheter sans tarder ?

Le marché immobilier ancien traverse une phase de stabilisation inédite depuis plusieurs années. Mais entre l'échéance électorale, la remontée annoncée des taux et une pression locative croissante, cet équilibre pourrait bien être de courte durée.

## Un marché stable

Le constat est identique en matière de crédit. Les taux sont stables et peu élevés, sans être exceptionnellement bas, autour de 3,19 % sur 15 ans, 3,30 % sur 20 ans et 3,42 % sur 25 ans. S'ajoutent des conditions d'obtention de l'emprunt moins drastiques, les refus de prêts étant moins nombreux en 2026.

Pour autant, tous les indicateurs laissent penser que cette étonnante « normalité » pourrait ne pas durer. L'OAT 10 ans (référence de la dette française) a franchi les 4 % fin juillet : un niveau jamais vu depuis dix-sept ans. Parallèlement, la Banque centrale européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs en juin, une première en trois ans. À craindre également : le comportement des banques, susceptibles de durcir à nouveau leurs conditions d'octroi des crédits, dans l'attente du résultat de l'élection présidentielle.

Mieux vaut donc profiter dès maintenant du niveau et de la stabilité des taux.

## Un marché locatif de plus en plus tendu

Fin du dispositif Pinel, interdiction progressive de louer les logements les plus énergivores, coûts de rénovation dissuasifs, loyers



encadrés dans de nombreuses grandes villes, hausse massive de la taxe foncière… De nombreux propriétaires bailleurs quittent le navire. Si certains vendent, d'autres optent pour la location saisonnière au détriment de la location classique. Résultat : sur l'ensemble du territoire, et plus particulièrement dans les grandes métropoles, le marché locatif est plus tendu que jamais. Trouver un logement et remplir les critères de revenus et de situation devient mission impossible pour de nombreux candidats, alors même que l'accès au crédit immobilier leur reste ouvert. Pour bon nombre d'entre eux, le moment est peut-être venu de changer leur fusil d'épaule pour se lancer dans l'acquisition immobilière et devenir seuls maîtres chez eux.

**BARBARA BÉNICHOU**

**VRAI-FAUX**
PAR L'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE UNOFI

## LA DONATION ENTRE ÉPOUX

**La donation entre époux s'applique seulement du vivant des époux.**
**FAUX.** Une donation entre époux peut porter sur des biens présents. Elle prend immédiatement effet et donne lieu à des droits de donation après application d'un abattement de 80 724 €. Une donation entre époux peut également porter sur des biens à venir, produisant ses effets au décès du donateur (ce qui la rapproche du legs). L'époux donateur conserve la libre disposition de ses biens de son vivant.
À son décès, l'époux donataire peut accepter cette libéralité ou y renoncer. Elle est fréquemment dénommée « donation au dernier vivant » et nécessite l'intervention d'un notaire. Cette donation est exonérée de droits.

**Une donation entre époux est librement révocable.**
**VRAI & FAUX.** Une donation entre époux portant sur des biens présents est irrévocable, sauf cas particuliers (ingratitude). La donation au dernier vivant peut être révoquée par le donateur, à tout moment, sans motif et sans information du conjoint donataire, ou de plein droit en cas de divorce.

**Une donation au dernier vivant est avantageuse pour le conjoint survivant.**
**VRAI.** La loi prévoit qu'en présence d'enfants communs, le conjoint a le choix entre la totalité en usufruit du patrimoine successoral ou le quart en pleine propriété (quel que soit le nombre d'enfants). En présence d'enfants non communs, le conjoint bénéficie du seul quart en pleine propriété.
La donation au dernier vivant offre à l'époux donataire plus d'options successorales, notamment 1/4 pleine propriété et 3/4 usufruit. En présence d'enfants non communs, le conjoint survivant peut bénéficier de l'usufruit (contrairement aux droits légaux). Le conjoint peut également choisir de « cantonner » ses droits à certains biens donnés, les biens délaissés revenant aux autres successibles (notamment les enfants).

La lettre conseils des notaires

**Directeur de la publication:** Antoine Laporte
**Rédacteur en chef:** Pierre Lemée
**Directrice éditoriale:** Barbara Bénichou
**Rédactrice en chef adjointe:** Florence Ganivet
**Rédaction:** Ariane Boone / Rosine Maiolo / Clara Butaeye
**Direction artistique:** Xavier Henry
**Réalisation graphique:** Fabrice Tonnellier
**Manager publicité:** Marie-Laure Clavel
Tél.: 06 33 75 47 06, marie-laure.clavel@adnov.fr
**Rédaction, administration:**
14, rue Puvis-de-Chavannes, 75017 Paris.
Tél.: 06 64 59 28 31 / conseilsdesnotaires@adnov.fr
**Abonnements:** 01 70 92 81 42 - conseilsdesnotaires.abo@intersa.fr

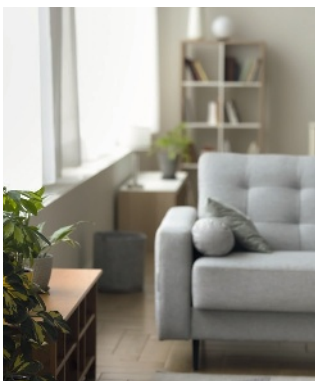
**Supplément mensuel du magazine trimestriel Conseils des notaires**
édité par Adnov, SASU au capital de 2 421 820 €
**Imprimeries SIEP**
**Commission paritaire** (CPPAP): 0230 T 86077
**ISSN 2552-3228**
**Crédit photo:** Couverture © DavideAngelini/Shutterstock, © Pixel-Shot/Shutterstock ; P.2 © O.C., © mpohodzhay/Shutterstock ; P.3 © Mish.El/Shutterstock, © DavideAngelini/Shutterstock ; P.4 © fizkes/Shutterstock ; P.5 © DR, © one photo/Shutterstock ; P.6 © xbrchx/Shutterstock ; P.8 © goodluz/Shutterstock ; P.11 © Zigmunds Dizgalvis/Shutterstock

RETROUVEZ NOS PUBLICATIONS SUR
www.conseilsdesnotaires.fr

# LOUEURS EN MEUBLÉ

### Facturation électronique obligatoire

Depuis le 1er septembre 2026, tous les loueurs en meublé (LMNP et LMP) doivent être en mesure de recevoir les factures de leurs prestataires (travaux, entretien, comptabilité…) au format électronique. Concrètement, cela implique de s'inscrire sur une plateforme agréée.
À noter que cette nouvelle obligation ne porte que sur la réception des factures et non l'émission, sauf si l'activité du bailleur relève de l'entreprise intermédiaire (ETI) ou grande entreprise (GE).
*impots.gouv.fr*



# IMPÔTS LOCAUX

### Comparer les taux d'imposition entre communes

Un outil de la DGFiP, disponible en ligne et désormais ouvert aux particuliers, permet de consulter et comparer les taux de taxe foncière (bâti et non bâti), taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe d'habitation sur les résidences secondaires ou logements vacants. Les moyennes départementales et régionales sont affichées via des cartes interactives ou tableaux.
Le montant dû dépend de la valeur locative cadastrale et du taux voté localement.
*data.economie.gouv*

# TAXE FONCIÈRE

### Calendrier de paiement

Les avis de taxe foncière sont disponibles depuis le 27 août pour les contribuables qui ne sont pas mensualisés, et depuis le 19 septembre pour les autres. La date limite de paiement est fixée au 20 octobre pour les paiements en ligne et au 15 octobre pour les paiements par d'autres moyens (chèque, virement, espèces….)
Attention, le paiement en ligne est obligatoire pour toute taxe d'un montant supérieur à 300 €.
*impots.gouv.fr*

# SANTÉ

### L'aide à mourir officiellement autorisée en France

La loi relative au droit à l'aide à mourir a été promulguée le 18 août 2026. Elle ouvre cet accès aux personnes majeures, de nationalité française ou résidant en France de façon stable et régulière, atteintes d'une affection grave et incurable en phase avancée ou terminale, et présentant une souffrance physique réfractaire aux traitements ou jugée insupportable par le patient qui refuse les soins. La souffrance psychologique seule ne suffit pas.
La personne doit par ailleurs être capable d'exprimer sa volonté de façon libre et éclairée. Le texte autorise l'auto-administration de la

Montant moyen de la taxe foncière en France **1 100 €**

**3 QUESTIONS À**

PROPOS RECUEILLIS PAR ARIANE BOONE

## MAÎTRE LOUIS DEJOIE, NOTAIRE

# « L'adoption simple, hors enfant du conjoint, suit des règles fiscales spécifiques »



**Quelles sont les conditions d'une adoption simple ?**

Les conditions sont moins contraignantes que pour l'adoption plénière. L'adoptant doit avoir au moins 26 ans et s'il est marié ou pacsé, il doit avoir le consentement de son conjoint ou de son partenaire. Pour l'adopté, il n'y a pas de condition d'âge mais une différence d'au moins quinze ans entre celui-ci et l'adoptant est exigée. Le juge peut toutefois accorder une dérogation s'il constate un lien fort entre les intéressés, notamment parce qu'ils vivent ensemble depuis longtemps. Si l'adopté est mineur, le ou les parents doivent consentir à son adoption.

**Quelle est la procédure à suivre pour cette adoption simple ?**

Elle commence souvent par un rendez-vous chez le notaire pour échanger sur le projet adoptif. Puis l'adopté lui-même, ou ses parents s'il est mineur, signe l'acte de consentement à l'adoption. La procédure se poursuit devant le tribunal judiciaire, saisi par une requête déposée au greffe, retraçant l'histoire du lien tissé entre l'adopté et l'adoptant. Le juge prononce ensuite l'adoption, à moins qu'il ne la refuse exceptionnellement parce qu'elle poursuit, par exemple, uniquement un objectif successoral. L'adoption est irrévocable sauf pour motifs graves tels que des mauvais traitements.

**Quels sont les effets de l'adoption ?**

Elle crée un nouveau lien de filiation entre l'adopté et l'adoptant, sans supprimer celui qui existe avec ses parents d'origine. Ce nouveau lien ne s'étend pas aux parents de l'adoptant. L'adopté n'a aucun droit dans leur succession. En revanche, les enfants de l'adopté peuvent hériter de l'adoptant. Attention, la fiscalité n'entérine pas cette nouvelle filiation. Elle considère l'adopté comme un tiers et lui applique un taux de 60 % sur la part reçue de l'adoptant, sauf s'il peut prouver que celui-ci a pris soin de lui comme s'il était son propre enfant pendant au moins cinq ans quand il était mineur, ou dix ans si cette période s'est étalée entre sa minorité et sa majorité.

Notaires de France

substance létale par le patient, ou son administration par un médecin ou un infirmier lorsque l'état physique du patient ne le permet pas. Concernant les établissements privés, notamment religieux ou confessionnels, ils pourront invoquer une clause de conscience institutionnelle. Toutefois, le refus ne sera recevable que si d'autres établissements sont en mesure de répondre aux besoins locaux. De même, la clause de conscience individuelle, déjà reconnue aux médecins et infirmiers, est élargie aux pharmaciens appelés à préparer ou délivrer la substance létale.

L'entrée en application effective de la loi reste toutefois suspendue à la publication de décrets, attendus pour début 2027.

*Loi n° 2026-794, 18 août 2026, JO 19 août 2026.*



**FUITE DE DONNÉES ET ESCROQUERIES**

## Deux nouveaux sites internet d'assistance

**› Prévention avec *cybermalveillance.gouv.fr***

Le site propose un diagnostic en ligne pour identifier le type de cyberattaque ou fraude subie et la mise en relation avec des prestataires informatiques référencés/labellisés pour résoudre son problème. Il met également à disposition des conseils en matière de prévention sur les bonnes pratiques à adopter, ainsi qu'un fil d'actualités sur les cyberattaques et failles de sécurité récentes.

**› Situation d'urgence avec *17cyber.gouv.fr***

Ce site est un guichet unique conjoint entre la police nationale, la gendarmerie et *cybermalveillance.gouv.fr*. Il propose un diagnostic rapide, des conseils personnalisés immédiats et surtout un accès aux téléservices judiciaires permettant de porter plainte en ligne.

# Les chiffres de l'immobilier

## PRIX DU MARCHÉ

### APPARTEMENTS ANCIENS

| | Prix au m² | Évolution sur 1 an |
|---|---|---|
| Paris | 9 560 € | + 0,6 % |

*Source: base de données BIEN - Indice Notaires Insee*
*Période d'observation : 2e trimestre 2026 / paris.notaires.fr*

| Rang | Commune | Prix au m² médian | Évolution sur 1 an |
|---|---|---|---|
| 1 | Nice | 4 880 € | + 2,8 % |
| 2 | Lyon | 4 450 € | + 0,6 % |
| 3 | Bordeaux | 4 080 € | - 1,2 % |
| 4 | Lille | 3 690 € | + 1,7 % |
| 5 | Rennes | 3 660 € | + 0,3 % |
| 6 | Strasbourg | 3 370 € | - 0,2 % |
| 7 | Nantes | 3 360 € | - 1,7 % |
| 8 | Montpellier | 3 330 € | + 2,3 % |
| 9 | Toulouse | 3 260 € | + 2,87 % |
| 10 | Marseille | 3 210 € | + 3,6 % |

*Source: Notaires de France - base de données Perval*
*Période d'observation: 1er juillet 2025 au 30 juin 2026*
*Retrouvez les dernières tendances sur barometre.immobilier.notaires.fr*

### MAISONS ANCIENNES

| Rang | Agglomération | Prix de vente médian | Évolution sur 1 an |
|---|---|---|---|
| 1 | Nice | 586 100 € | - 1,1 % |
| 2 | Montpellier | 404 000 € | + 2,0 % |
| 3 | Marseille-Aix | 394 800 € | + 3,5 % |
| 4 | Lyon | 393 000 € | + 2,6 % |
| 5 | Rennes | 368 200 € | - 0,5 % |
| 6 | Strasbourg | 350 000 € | + 1,0 % |
| 7 | Bordeaux | 333 200 € | - 0,8 % |
| 8 | Nantes | 315 000 € | - 0,3 % |
| 9 | Toulouse | 302 300 € | - 0,1 % |
| 10 | Lille | 230 000 € | + 2,7 % |

*Source: Notaires de France - base de données Perval*
*Période d'observation: 1er juillet 2025 au 30 juin 2026.*
*Retrouvez les dernières tendances sur barometre.immobilier.notaires.fr*



Marseille reste la ville du top 10 la plus accessible pour les appartements anciens.

## CRÉDITS IMMOBILIERS : TAUX EFFECTIF MOYEN ET TAUX D'USURE

| Crédits immobiliers et prêts pour travaux d'un montant supérieur à 75 000 € | Taux effectif moyen pratiqué au 2e trimestre 2026 | Taux d'usure applicable au 1er juillet 2026 |
|---|---|---|
| Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans | 3,05 % | 4,07 % |
| Prêts à taux fixe entre 10 ans et moins de 20 ans | 3,43 % | 4,57 % |
| Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus | 3,97 % | 5,29 % |
| Prêts à taux variable | 3,96 % | 5,28 % |
| Prêts relais | 4,79 % | 6,39 % |

*Source: Banque de France*

## INDICATEURS

| Indice de référence des loyers (variation annuelle) | Coût de la construction Insee (variation annuelle) | Indice des loyers commerciaux (variation annuelle) |
|---|---|---|
| 2e trim. 2026<br>148,37 (+ 1,15 %) | 1er trim. 2026<br>2 084 (- 2,89 %) | 1er trim. 2026<br>135,26 (- 0,45 %) |
| 1er trim. 2026<br>145,60 (+ 0,78 %) | 4e trim. 2025<br>2 058 (- 2,37 %) | 4e trim. 2025<br>134,62 (- 0,50 %) |
| 4e trim. 2025<br>145,78 (+ 0,79 %) | 3e trim. 2025<br>2 056 (- 4,06 %) | 3e trim. 2025<br>137,09 (- 0,45 %) |
| 3e trim. 2025<br>145,77 (+ 0,87 %) | 2e trim. 2025<br>2 086 (- 5,40 %) | 2e trim. 2025<br>136,81 (+ 0,07 %) |

*Indice de référence des loyers: référence 100 au 4e trimestre 1998.*
*Indice du coût de la construction: base 100 au 4e trimestre 1953.*
*Indice des loyers commerciaux: référence 100 au 1er trimestre 2008.*




Le hasard ne devrait jamais avoir sa place dans la gestion de votre patrimoine.
Votre avenir mérite des décisions réfléchies et construites sur la durée.

Avec votre notaire et votre conseiller de l'Union notariale financière, vous bénéficiez d'une vision globale.

Protéger et transmettre ce que vous avez bâti ne doit jamais dépendre d'un coup de dé.

**Parce que chaque patrimoine est unique.**

UNOFI

Siège social : 2, rue Montesquieu, 75001 Paris – siège administratif : 30, bd Brune CS 30303 – 19113 Brive cedex - Unofi-Assurances SA au capital social de 54 137 500 euros • RCS Paris B 347 502 254 • société d'assurance sur la vie agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) sous le n° 1 021 020 (acpr.banque-france.fr) - entreprise régie par le code des assurances. Unofi-Gestion d'Actifs SA au capital de 1 000 572 euros • RCS Paris B 347 710 824 • société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), 17 place de la Bourse – 75002 PARIS, sous le n° GP-14000023 (www.amf-france.org) Unofi-Patrimoine SA au capital de 1 525 000 euros • RCS Paris B 378 566 533 • n° d'enregistrement à l'ORIAS : 07 001 835 - www.orias.fr. Agent lié d'Unofi-Gestion d'Actifs, mandataire d'assurance d'Unofi-Assurances et courtier d'assurance ou de réassurance. COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL.

PAR THIERRY DESCHANELS

CESSIONS DE PARTS DE SCI

# Le rôle du notaire renforcé

Publiée au journal officiel le 26 juin 2026, la nouvelle loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales instaure un nouveau formalisme dans la cession de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière, quel que soit le mode de détention (pleine propriété ou démembrement).

Alors que le recours à un notaire était obligatoire lors d'une cession de biens immobiliers, tel n'était pas le cas lors d'une vente de parts de sociétés détenant des actifs immobiliers. Le législateur vient de mettre fin à cette distorsion juridique en alignant les formalités de cession. Ces nouvelles modalités renforcent la sécurité juridique des transactions et permettent de mieux lutter contre les fraudes, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.



## Le cadre du nouveau dispositif

Les nouvelles formalités concernent l'ensemble des cessions réalisées à titre onéreux (vente). En effet, les cessions à titre gratuit (donation) devaient déjà être passées devant notaire. Le nouveau dispositif s'applique aux sociétés à prépondérance immobilière familiales ou professionnelles. Il s'agit, pour le plus grand nombre, des cessions de parts de sociétés civiles immobilières ou de holdings patrimoniaux, qui sont très nombreuses et pouvaient s'effectuer auparavant par un simple acte sous seing privé sans recourir à un notaire.

Entrent également dans cette réforme, toutes personnes morales françaises ou étrangères, non cotées en Bourse, dont l'actif brut est composé à plus de 50 % d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans d'autres sociétés qui sont également à prépondérance immobilière. Toutes les formes de sociétés sont concernées par le nouveau dispositif : SCI, SARL, SAS, SNC, société en commandite… L'affectation de l'immeuble à l'exploitation se révèle également indifférente, la réforme touchant toutes les sociétés détenant plus de 50 % d'immeubles. Ce ratio s'apprécie sans tenir compte de l'endettement de la société, même si les prêts ont financé l'acquisition de ces actifs. En ce qui concerne la période de référence, pour calculer le ratio de 50 % brut de l'actif, il convient de retenir non seulement la date de cession mais également les douze mois précédant l'opération. Dès lors, les nouvelles formalités s'appliquent si la société a détenu, à un moment donné, plus de 50 % d'actifs bruts immobiliers sur cette période.

## Les sociétés exclues des nouvelles modalités

En revanche, ne sont pas concernés par la réforme les sociétés cotées en Bourse et les placements collectifs. Il s'agit des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), des fonds d'investissement alternatifs (FIA), des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et des organismes de placements collectifs en immobilier (OCPI). Il en est de même des sociétés d'économie mixte exerçant une activité dans les logements

sociaux ou des organismes d'habitation à loyer modéré.

## Les nouvelles formalités

Les cessions de parts sociales ou d'actions de sociétés détenant plus de 50 % d'actifs bruts immobiliers doivent dorénavant être réalisées par un acte authentique rédigé par un notaire, officier public et ministériel. Cette solution offre un niveau de sécurité très élevé et unique pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, l'acte authentique vaut titre exécutoire dès sa signature. Ainsi, en cas de défaillance dans le paiement du prix de cession ou dans l'application de l'une des clauses de cession, par exemple une garantie d'actif et de passif, le créancier peut directement mandater un commissaire de justice pour faire exécuter cette obligation sans recourir à une longue procédure judiciaire.

De plus, la date de la cession est certaine et peut être opposée à tous les tiers (fisc, créanciers, héritiers…). Ce point apporte une plus-value importante, notamment dans le cadre d'un contrôle fiscal ou d'un contentieux successoral pour apprécier, par exemple, une éventuelle atteinte à la réserve héréditaire.

Le notaire instrumentaire règle également dans l'acte authentique de cession les différentes obligations fiscales liées à la cession en matière de calcul de la plus-value, de droits d'enregistrement, mais également d'impact éventuel au niveau de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). L'acte de cession est également conservé pendant 75 ans dans les archives de l'étude notariale, puis reversé aux archives départementales. Enfin, le notaire, en sa qualité de spécialiste de l'immobilier, des régimes matrimoniaux et des successions, peut apprécier globalement toutes les conséquences juridiques et fiscales de l'acte de cession afin d'apporter un conseil particulièrement professionnel aux parties à l'acte.

## Les autres possibilités

Comme nous venons de le voir, les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière doivent être réalisées par acte notarié. Elles peuvent également être faites dans un acte contresigné par un avocat. Dans certains cas très restreints, l'acte peut également être rédigé par un expert-comptable, à titre accessoire de sa mission comptable principale, exercée pour le compte de la société concernée. Dans ces deux cas, l'acte ne bénéficie pas des avantages de l'acte authentique, comme la force exécutoire de plein droit, atout précieux comme nous l'avons vu, ou la conservation, dans le temps long, de l'acte aux archives de l'étude notariale.

## Les sanctions en cas de non-respect de la nouvelle obligation

Lorsque la cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière a été réalisée sans respecter le nouveau dispositif, alors l'acte est entaché de nullité. De ce fait, il est réputé n'avoir jamais existé et se trouve inopposable à un créancier, à l'administration fiscale ou à un héritier. Cette demande en nullité peut être faite à tout moment par toute personne ayant un intérêt à agir, et fait courir une insécurité juridique durable pour le cédant, le cessionnaire et les autres associés.

› Retrouvez notre dossier complet sur les SCI dans le magazine *Conseils des notaires* n° 501 d'octobre 2026.

### LA NULLITÉ DE L'ACTE DOUBLÉE D'UN VERROU FISCAL

Lorsque les nouvelles règles ne sont pas respectées, outre la nullité de l'acte, un nouvel article du Code général des impôts a été créé qui dispose que l'enregistrement de l'acte de cession ne peut pas être effectué si l'acte ne respecte pas le nouveau formalisme requis.
De ce fait, le service des impôts des entreprises refusera de procéder à l'enregistrement et à l'inscription de la cession au sein des registres sociaux de la société se trouvera bloquée.

Rendez-vous sur le site Internet **conseilsdesnotaires.fr**

OFFRE INTÉGRALE 55 € TTC PAR AN ABONNEZ-VOUS

**Abonnez-vous, commandez et payez en ligne l'ensemble des publications**




4 magazines trimestriels + 10 lettres mensuelles + 2 hors-séries + l'appli en accès illimité

CONSEILS DES NOTAIRES EST UNE PUBLICATION ADNOV SASU AU CAPITAL DE 2 421 820 EUROS / RCS AIX-EN-PROVENCE : 381 000 611 / 95 AVENUE DES LOGISSONS / 13107 VENELLES CEDEX




# Vous avez le pouvoir de transmettre de l'autonomie aux personnes déficientes visuelles

**Grâce à votre générosité, soutenez l'éducation et la remise gratuite des chiens guides.**

Depuis plus de 50 ans, grâce à votre générosité, nos associations éduquent et remettent gratuitement des chiens guides aux personnes aveugles ou malvoyantes. Ensemble, rendons-leur mobilité et autonomie au quotidien.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur
**transmettre.chiensguides.fr**

**0 800 147 852**
Service & appel gratuits

PAR ARIANE BOONE

COPROPRIÉTÉ

# Comment voter le ravalement de façade ?

**Les résolutions qui concernent les parties communes et privatives doivent être prises à la majorité des copropriétaires. Le nombre de voix requis dépend de la nature des travaux.**

Les copropriétaires ont intérêt à recourir à un maître d'œuvre comme un architecte. Ils pourront ainsi bénéficier des compétences d'un expert indépendant couvert par une assurance. Sa rémunération varie de 5 à 9 % du montant hors taxes des travaux. Notez par ailleurs que l'attribution de l'aide d'État MaPrimeRénov' Copropriété, qui peut être mobilisée lorsque le ravalement s'accompagne d'une isolation thermique par l'extérieur ou lorsqu'il est compris dans une rénovation globale, requiert obligatoirement une assistance à maîtrise d'ouvrage. Avant d'arrêter leur choix sur une entreprise, les copropriétaires doivent s'assurer que celle-ci est reconnue garante de l'environnement (RGE), qu'elle dispose d'une assurance et d'une assise financière suffisante, via le site *infogreffe.fr*.

### Les règles de majorité

En principe, le ravalement n'est pas considéré comme des travaux d'amélioration, mais relève de l'entretien et de la conservation de l'immeuble. La décision d'y procéder doit alors être adoptée à la majorité simple de l'article 24 de la loi de 1965. Toutefois, lorsqu'il s'accompagne de travaux d'économie d'énergie, comme l'installation d'une isolation par l'extérieur, il doit être voté à la majorité absolue de l'article 25 de la loi précitée. Notez que depuis un décret du



9 mai 2017, certaines copropriétés doivent coupler le ravalement avec des travaux d'isolation thermique.

### Le paiement des travaux

Les travaux sur les façades, parties communes, doivent être financés par tous les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes. Les travaux sur les parties privatives, comme ceux effectués sur les balcons et garde-corps, doivent être payés par les seuls copropriétaires qui en possèdent (Cass. 3e civ. 22-3-2018 n° 17-13.867 F-D).

### Le déroulement du chantier

Le chantier démarre par l'installation des échafaudages. Une fois les travaux commencés, l'architecte rédige des comptes rendus hebdomadaires et rend compte régulièrement au comité de suivi constitué par le conseil syndical. Lorsque le ravalement est terminé, l'architecte et le syndic, représentant de la copropriété, réceptionnent les travaux et font part des éventuelles réserves, qui seront consignées dans le procès-verbal de réception, obligeant l'entrepreneur à y remédier. Lorsque les travaux sont soumis à la garantie décennale, une assurance dommages ouvrage est obligatoirement souscrite par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

## BON À SAVOIR

**À Paris, la Ville impose le ravalement des façades tous les dix ans. Si l'obligation n'est pas respectée, la mairie peut faire réaliser les travaux en adressant la facture à la copropriété, assortie d'une amende de 3 750 €.**



NE LAISSEZ PAS LE CANCER S'EN TIRER.

SIGNATURE

**Transmettre à la Ligue contre le cancer, c'est permettre à des millions de personnes de se battre contre la maladie.**

**Pour en savoir plus, rendez-vous sur ligue-cancer.net**

LA LIGUE CONTRE LE CANCER

**Contact**
Céline PONCHEL-POUVREAU
relationbienfaiteurs@ligue-cancer.net
01 53 55 25 56