La Lettre conseils des notaires
SUPPLÉMENT AU MAGAZINE TRIMESTRIEL
N° 98 - JUIN 2026

URBANISME
Installer une toiture végétalisée, un projet encadré
Lire page 8

VIE PRATIQUE
LE 3939 POUR LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES P. 2

FAMILLE
UN ENFANT MAJEUR PEUT DEMANDER UNE PENSION P. 4

COPROPRIÉTÉ
DEUX MOIS POUR CONTESTER UNE AG P. 4

AIRBNB
L'INTERDICTION DANS L'IMMEUBLE EST LÉGALE P. 5

IMMOBILIER

Le marché reprend des couleurs

Après deux années de net ralentissement, le marché immobilier retrouve son équilibre, tant en termes de volume de ventes que sur le niveau des prix.

Lire page 3



© Ims24/Shutterstock

958 000

logements vendus en France à fin février 2026, soit une hausse annuelle de 11 %
(Notaires de France)

+ 12 %

Augmentation annuelle de la vente de logements neufs à fin février 2026
(Notaires de France)

Éditorial

"Non, c'est pas la peine : on se connaît bien !"

Quand un client prononce cette phrase pour refuser de faire tous les diagnostics prévus par la loi, à l'occasion d'une vente ou d'un bail, il n'a pas idée des risques qu'il prend ! En effet, les lois successives sur ces différents diagnostics ont créé des sanctions qui peuvent être fort coûteuses et qui ne sont pas les mêmes selon les diagnostics manquants : travaux à réaliser nécessaires pour que le bien soit conforme aux normes en vigueur, absence d'exonération de la garantie des vices cachés, réduction du prix et même annulation de la vente.



Pierre Lemée,
rédacteur en chef

Il est indispensable de fournir ces diagnostics dès le compromis ou la promesse de vente. Le risque pris est trop important.

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 / **Réalisation :** 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

NOUVEAU
COMMANDEZ SUR LA BOUTIQUE EN LIGNE DU SITE INTERNET WWW.CONSEILSDESNOTAIRES.FR

- **Un abonnement intégral :** 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + 10 lettres mensuelles + l'appli en accès illimité
- **Un abonnement classique :** 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + l'appli en accès illimité
- **Un ancien numéro du magazine**
- **Le Guide de l'héritage / Le Guide des seniors**
- **Les mini-guides pratiques Les Essentiels**

VIE PRATIQUE

Un numéro unique pour vos démarches administratives

Connu sous le nom « Allô Service Public », le 3939 est un service téléphonique gratuit qui permet aux usagers d'échanger avec des informateurs spécialisés issus de différents ministères. Il concerne les démarches administratives en matière de droit du travail, logement, justice, droit de la famille, état civil ou droit des étrangers. À noter que ce service généraliste ne donne pas d'informations sur des dossiers personnels. Pour obtenir des renseignements sur mesure, consultez votre notaire ou adressez-vous à Notaires Info au 08 92 011 012 (0,80 €/min).

service-public.fr

LOGEMENT

Un numéro vert pour prévenir les loyers impayés

Face à des difficultés pour payer son loyer, l'Anil met à disposition le numéro vert « SOS loyers impayés » (0805 16 00 75), accessible gratuitement du lundi au vendredi. Ce service s'adresse aux locataires comme aux propriétaires bailleurs afin de prévenir ou gérer les impayés. Des conseillers y délivrent des informations sur les droits, les démarches, les aides financières et les recours possibles. L'organisme recommande de contacter rapidement son bailleur pour éviter l'accumulation de dettes. Il est également possible de se tourner vers une Adil ou les services sociaux locaux.

anil.org

EN JUIN, PENSEZ À

Vérifier tous vos contrats d'assurance avant de réserver vos vacances. Vous êtes probablement déjà couvert dans le cadre de votre assurance habitation ou via votre carte de crédit. Vous éviterez ainsi des frais supplémentaires en souscrivant une assurance annulation superflue.



IMMOBILIER

Le marché reprend des couleurs

Les notaires de France confirment la sortie progressive de la crise immobilière amorcée en 2022. Une bonne nouvelle à ne pas surestimer, le marché restant suspendu au niveau des taux d'intérêt et au contexte économique et politique.



© Titotitic/Shutterstock

958 000 transactions : le marché retrouve de l'air

À fin février 2026, les ventes de logements anciens atteignent 958 000 sur douze mois, soit une hausse de 11 % sur un an. Un chiffre qui confirme le retournement amorcé en 2025, après deux années de repli (- 20 % en 2023, - 9 % en 2024). L'Île-de-France se distingue, avec des progressions pouvant atteindre 20 % dans les Hauts-de-Seine et en Seine-et-Marne. Sur trois ans cependant, l'activité reste en retrait dans tous les départements, avec des baisses cumulées dépassant 25 % en Seine-Saint-Denis, dans le Val-d'Oise ou encore dans les Pyrénées-Orientales. Le marché atteint ainsi une forme d'équilibre caractéristique d'un marché d'utilisateurs et non d'investisseurs.

Des prix stables, un ajustement par la négociation

Côté prix, la tendance est à la stabilisation. Les indices notaires-Insee du 4e trimestre 2025 enregistrent une hausse de 1,1 % sur un an pour les logements anciens en France métropolitaine – surtout portée par les appartements (+ 1,5 %) plutôt que par les maisons (+ 0,8 %). En Île-de-France, la hausse atteint + 0,7 % sur un an, avec un fort contraste entre appartements (+ 1,2 %, Paris et banlieue) et maisons, dont les prix continuent de reculer (- 0,4 %).

Les projections issues des avant-contrats à fin mai 2026 confirment cette quasi-stabilité : - 0,2 % sur un an en France métropolitaine, avec + 0,3 % pour les appartements et - 0,5 % pour les maisons.

Les taux, variable centrale d'ajustement

L'accès au crédit constitue l'élément clé d'équilibre du marché. Ainsi, après une phase de baisse en 2024-2025, les taux d'intérêt sont légèrement remontés début 2026, pour atteindre environ 3,23 % en février (toutes durées, hors renégociations). Les dossiers de crédit ne subissent plus de frein majeur de la part des banques. Toutefois, cette situation pourrait être remise en question en cas de hausse des taux, notamment pour les primo-accédants.

Le marché du neuf, toujours en crise

Le marché du neuf, lui, reste à bas niveau malgré quelques signes ponctuels d'amélioration : les autorisations progressent de 3,3 % en février, mais les mises en chantier reculent de 1,6 %. Les ventes de logements neufs rebondissent de 12 % sur un an, et les annulations de réservations chutent de 16 % – signaux encourageants, mais insuffisants pour compenser le déficit structurel de l'offre. Le dispositif Jeanbrun, censé relancer l'investissement locatif, ne produit pas encore les effets attendus.

BARBARA BÉNICHOU

Source : Note de conjoncture immobilière n° 71, Notaires de France / Conseil supérieur du notariat, avril 2026.

Rénovation énergétique : le guide des notaires

Le Conseil supérieur du notariat publie, avec l'Anah, un mémento pratique sur les aides à la rénovation énergétique, applicable à tout type de logement. Le mini-guide détaille les aides directes : MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt' et les Certificats d'économies d'énergie (CEE). Il traite également des aides au financement : l'éco-PTZ et le Prêt Avance Rénovation. Sur le plan fiscal, les dispositions relatives à la TVA réduite à 5,5 % ou 10 %, l'exonération de taxe foncière, le déficit foncier renforcé (plafond 21 400 €) et le dispositif Denormandie sont également abordés.

▶ **Le mémento est remis en office notarial. Plus d'informations sur *france-renov.gouv.fr* et *notaires.fr***



Pour contacter la rédaction, les services publicité ou abonnement, écrivez-nous à : conseilsdesnotaires@adnov.fr

IMMOBILIER

Loyers impayés, nouvelle définition à partir de 2027

Actuellement, un impayé de loyer est reconnu lorsque la dette d'un locataire atteint deux mois de loyer charges comprises, après déduction des aides au logement (APL, ALF ou ALS). À partir du 1er janvier 2027, les critères sont revus. Un impayé de loyer sera caractérisé dès que la dette dépassera 450 €, ou après trois mois de défaut de paiement, même si le montant total reste inférieur à ce seuil. Cette évolution vise à détecter plus rapidement les situations de difficulté et à favoriser une prise en charge précoce des locataires concernés.

Décret n° 2026-84 du 12 février 2026

FAMILLE

Enfant majeur et contribution financière

Dans cette affaire, une jeune femme majeure, vivant chez sa mère, demande à son père le versement direct de 500 € par mois pour son entretien et son éducation. Jusqu'alors, le père versait une pension de 150 € à la mère, fixée lors du divorce. La cour d'appel de Metz déclare sa demande irrecevable, estimant qu'elle n'a pas d'intérêt à agir et que sa mère doit être associée à la procédure. La Cour de cassation casse cette décision et précise qu'un enfant majeur peut réclamer directement une contribution financière à l'un de ses parents, même si ce dernier verse déjà une pension à l'autre parent. L'obligation d'entretien ne cesse pas à la majorité et l'enfant peut demander directement une aide financière, indépendamment des pensions déjà versées à l'autre parent.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 4 mars 2026, pourvoi n° 23-21.835

TRAVAUX

MaPrimeRénov', exclusion du chauffage au gaz

Alors que le guichet MaPrimeRénov a rouvert en février avec de nouvelles dispositions (lettre *Conseils des notaires* n° 96), le gouvernement vient d'ajouter une nouvelle restriction aux demandes d'aides. À compter du 1er septembre 2026, l'aide MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur ne pourra plus être attribuée si un chauffage au gaz est conservé après les travaux.

Cette mesure s'inscrit dans le cadre du plan d'électrification présenté par le gouvernement le 23 avril dernier, qui compte 22 mesures destinées à favoriser une énergie moins chère, plus souveraine et plus durable.

ecologie.gouv.fr

AIDES

Du nouveau pour le retrait-gonflement des sols argileux

Ces dernières années, la succession de périodes de sécheresse estivale a engendré la multiplication de sinistres (fissures, fragilisation des fondations…) liés au retrait-gonflement des sols argileux. Le dispositif expérimental d'aide mis en place en 2025 vient d'être revu. Ainsi, depuis le 1er mai 2026, les logements éligibles peuvent compter jusqu'à trois niveaux (contre deux auparavant), sous-sols et combles aménagés inclus. De plus, les bâtiments déjà endommagés (solidité ou usage altérés) et ceux faisant l'objet d'une demande d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles en cours sont désormais exclus du dispositif. Le dépôt des demandes reste possible jusqu'au 31 décembre 2028.

Arrêté n° TECL2608932A, 23 avr. 2026

COPROPRIÉTÉ

Délai pour contester une assemblée générale

Dans cette affaire, un copropriétaire assigne le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale. La cour d'appel puis la Cour de cassation rejettent sa demande, le délai pour agir

PAROLE DE NOTAIRE



© Bruno Levy/Divergence-images

Adopter l'enfant de son conjoint est irrévocable

3 QUESTIONS À MAÎTRE JEAN GASTÉ, NOTAIRE

Quelles sont les conditions requises pour adopter l'enfant de son conjoint ?

Depuis 2022, cette possibilité est ouverte à tous les couples qu'ils soient mariés, pacsés ou simples concubins. Les modalités sont plus souples que pour une adoption classique. La loi n'impose pas d'âge minimum à l'adoptant et réduit à dix ans la différence d'âge qui doit exister entre celui-ci et l'adopté. Il s'agit d'un acte grave qui suppose une procédure judiciaire et le consentement de l'adopté s'il a plus de 13 ans ainsi que celui de ses deux parents d'origine, lorsqu'il n'a pas atteint sa majorité. L'adoption est en principe irrévocable : la filiation survit à la séparation du couple.

Quels sont les effets de l'adoption ?

Si l'adopté est mineur, l'autorité parentale sera exercée en commun par les deux membres du couple. L'autre parent d'origine conserve son autorité parentale, c'est pour cette raison que la loi exige le consentement de ce dernier tant que son enfant est mineur. L'adoption fait naître une obligation alimentaire réciproque entre l'adoptant et l'adopté. S'il a moins de 18 ans, il portera, en plus du sien, le nom de l'adoptant. Il deviendra son héritier mais fiscalement, il ne sera considéré comme son enfant que si l'adoptant était marié avec son parent d'origine ou s'il prouve qu'il a été élevé comme son propre enfant pendant plusieurs années. À défaut, il devra s'acquitter d'un impôt égal à 60 % de la valeur transmise.

L'enfant peut-il être adopté par ses deux beaux-parents ?

La réponse est non, c'est le problème du « prix de la course » : le premier qui adopte a gagné ! Le Conseil constitutionnel a récemment confirmé la conformité de cette interdiction à la constitution. C'est pourquoi le Congrès des notaires avait proposé en 2025 d'instaurer une déclaration de beau-parentalité, destinée à consacrer un lien affectif et éducatif réel, sans transfert d'autorité parentale mais avec une plus grande équité fiscale.

Notaires de France

Propos recueillis par Ariane Boone

ÉVÉNEMENT

Découvrez le nouveau *Guide de l'héritage Conseils des notaires*

Que vous soyez héritier ou que vous songiez à préparer votre propre transmission, le *Guide de l'héritage Conseils des notaires* vous propose un balayage de toutes les problématiques juridiques et pratiques liées à la succession. Découvrez notre édition 2026, disponible chez votre marchand de journaux et sur notre site internet *conseilsdesnotaires.fr*.



Au sommaire, quatre chapitres qui suivent la chronologie du règlement de la succession :

- Des funérailles à l'ouverture de la succession
- Les droits de chacun
- Le partage
- Qui paie quoi ?

Découvrez également un article exclusif sur le **Livret des actes notariés,** un fascicule conçu à l'image du livret de famille, destiné à consigner tous vos actes notariés. Des pages vierges vous permettent également de consigner l'ensemble des informations relatives à votre patrimoine, vos comptes bancaires… Un nouveau support pour préparer sa transmission et permettre à ses héritiers de disposer de toutes les informations indispensables le moment venu.

Enfin, retrouvez une série de onze fiches juridiques et pratiques pour prendre les bonnes dispositions : testament, donation-partage, changement de régime matrimonial…

***Guide de l'héritage Conseils des notaires* - 96 pages - 6,50 €**
Livret des actes notariés - 10 € - en vente sur *conseilsdesnotaires.fr*

ayant expiré. La Cour de cassation rappelle que le délai de deux mois pour contester une décision d'assemblée générale de copropriété court à compter du lendemain de la première présentation du courrier recommandé, que le pli soit retiré ou non par son destinataire.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 16 avr. 2026, n° 24-18.842

Interdiction des locations touristiques

En l'espèce, un propriétaire de plusieurs biens immobiliers avait saisi le Conseil constitutionnel pour contester l'interdiction des locations touristiques votée en assemblée générale dans son immeuble. Le propriétaire estimait que cette mesure portait atteinte à son droit de propriété et à sa liberté d'entreprendre. Le Conseil constitutionnel a jugé que la limite à l'exercice de ces droits demeurait proportionnée au but d'intérêt général poursuivi par la loi, à savoir réduire les nuisances liées aux locations touristiques et lutter contre la pénurie de logements. Il précise que l'interdiction s'applique aux immeubles où toute activité commerciale est proscrite sauf dans les lieux qui ont une affectation commerciale, et ne concerne que les locaux d'habitation qui ne sont pas des résidences principales. Elle est en outre réversible, puisque les copropriétaires peuvent revenir sur cette interdiction par un nouveau vote de l'assemblée générale.

Décision n° 2025-1186 QPC du 19 mars 2026

JUSTICE

Nouvelle taxe pour intenter une action

Depuis le 1er mars 2026, toute partie introduisant une instance civile ou prud'homale devant un tribunal judiciaire ou un conseil de prud'hommes doit s'acquitter d'une taxe de 50 €, sous peine d'irrecevabilité. La contribution est due une seule fois et n'est pas renouvelée en cas de procédures successives liées à une même affaire.
En cas de non-paiement, l'irrecevabilité ne peut être prononcée qu'après un délai d'un mois suivant la mise en demeure de régularisation.

Circulaire n° JUSC2609612C, 8 avr. 2026 : BOMJ 28 avr. 2026

VOTRE ARGENT

164 millions d'euros restitués aux héritiers en 2025

Le service d'intérêt général Ciclade permet aux particuliers, notaires et ayants droit de rechercher et récupérer gratuitement des avoirs issus de comptes et contrats inactifs ou non réclamés, transférés à la Caisse des dépôts par les établissements financiers. Il a permis la restitution de 164,4 millions d'euros en 2025. Depuis sa mise en service en janvier 2017, près de 1,2 milliard d'euros ont été restitués aux titulaires et ayants droit grâce à ce service. Pour rappel, Ciclade couvre les comptes bancaires (livrets A, LDDS, comptes courants…), comptes d'épargne salariale et contrats d'assurance-vie, bons de capitalisation, contrats de retraite supplémentaire…
La procédure à suivre est disponible sur le site internet de Ciclade.

ciclade.fr

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE
UNOFI

VRAI / FAUX

Le contrat de capitalisation

Il y a une différence entre le contrat de capitalisation et le contrat d'assurance-vie.
VRAI. Les contrats de capitalisation et d'assurance-vie offrent des fonctionnements similaires et permettent tous deux une valorisation du capital à moyen et long terme. Mais malgré ces similitudes, ils n'en sont pas moins différents : le contrat d'assurance-vie ne peut pas être donné. La transmission n'aura lieu qu'au moment du décès du souscripteur, lors du dénouement du contrat, avec le versement des capitaux-décès aux bénéficiaires désignés. Quant au contrat de capitalisation, il ne se dénoue pas au décès du souscripteur. Il est transmis par succession aux héritiers, comme tout actif.

Le contrat de capitalisation peut être donné.
VRAI. Le souscripteur qui souhaite anticiper la transmission de son patrimoine peut procéder à une donation de son contrat de capitalisation à toute personne de son choix. Il peut donner soit la pleine propriété du contrat (s'il n'a pas besoin de revenus), soit la nue-propriété du contrat et se réserver l'usufruit. Dans ce dernier cas, il continuera à percevoir, sa vie durant, un revenu équivalent à la valorisation du contrat. Le nu-propriétaire récupérera, quant à lui, le contrat de capitalisation en pleine propriété (et donc le capital investi) au décès de l'usufruitier.

Les sommes placées dans le contrat de capitalisation sont bloquées les huit premières années de la souscription
FAUX. L'épargnant conserve l'entière disponibilité des liquidités placées : il peut récupérer une partie de son placement (rachat partiel), voire la totalité (rachat total) quand il le souhaite avec la fiscalité afférente. De même, le contrat de capitalisation bénéficie d'une grande souplesse concernant les versements. Il peut être alimenté par une prime unique, des versements ponctuels ou même programmés. En fonction des évolutions de sa situation financière, l'épargnant peut suspendre ou arrêter ses versements programmés à tout moment.

Les chiffres de l'immobilier

PRIX DU MARCHÉ

APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix au m²	Évolution sur 1 an
Paris	9 580 €	+ 0,9 %

Source : base de données BIEN - Indice Notaires Insee
Période d'observation : février 2026
paris.notaires.fr

Rang	Commune	Prix au m² médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	4 810 €	+ 1,6 %
2	Lyon	4 440 €	0 %
3	Bordeaux	4 100 €	- 1,6 %
4	Lille	3 680 €	+ 2,2 %
5	Rennes	3 670 €	+ 1,8 %
6	Nantes	3 390 €	- 0,8 %
7	Strasbourg	3 390 €	+ 1,6 %
8	Montpellier	3 320 €	+ 2,3 %
9	Toulouse	3 220 €	+ 1,7 %
10	Marseille	3 180 €	+ 3,7 %

MAISONS ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	590 000 €	0,2 %
2	Montpellier	400 000 €	0,5 %
3	Marseille-Aix	390 000 €	+ 2,6 %
4	Lyon	384 600 €	- 2,9 %
5	Rennes	370 000 €	0 %
6	Strasbourg	353 300 €	+ 1,3 %
7	Bordeaux	328 200 €	- 0,3 %
8	Nantes	313 600 €	- 1,1 %
9	Toulouse	229 000 €	3,5 %
10	Lille	227 400 €	+ 2,5 %

Source : Notaires de France - base de données Perval
Période d'observation : 1er mars 2025 au 28 février 2026

Retrouvez les dernières tendances sur barometre.immobilier.notaires.fr



© Kirk Fisher/Shutterstock

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 1er trimestre 2026	Taux d'usure applicable au 1er avril 2026
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	3 %	4 %
Prêts à taux fixe entre 10 ans et moins de 20 ans	3,36 %	4,48 %
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	3,89 %	5,19 %
Prêts à taux variable	3,75 %	5 %
Prêts relais	4,65 %	6,2 %

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)	
1er trim. 2026	145,60 (+ 0,78 %)	4e trim. 2025	2 058 (- 2,37 %)	4e trim. 2025	134,62 (- 0,50 %)
4e trim. 2025	145,78 (+ 0,79 %)	3e trim. 2025	2 056 (- 4,06 %)	3e trim. 2025	137,09 (- 0,45 %)
3e trim. 2025	145,77 (+ 0,87 %)	2e trim. 2025	2 086 (- 5,40 %)	2e trim. 2025	136,81 (+ 0,07 %)
2e trim. 2025	146,68 (+ 1,04 %)	1er trim. 2025	2 146 (- 3,64 %)	1er trim. 2025	135,87 (+ 0,96 %)

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.



AVEC APPRENTIS D'AUTEUIL, FAITES DU DERNIER SOUFFLE UN SOUFFLE NOUVEAU.

Legs, donations et assurances-vie en faveur de la **Fondation Apprentis d'Auteuil** sont autant de moyens de permettre à des milliers de jeunes en difficulté de reprendre confiance en eux. Choisir notre fondation, c'est les aider à révéler leurs talents dans l'un de nos 430 établissements pour qu'ils puissent bâtir leur avenir.

APPRENTIS D'AUTEUIL

LA CONFIANCE PEUT SAUVER L'AVENIR

Pour un conseil personnalisé, en toute confidentialité et sans engagement, contactez Laurence Gobillot par téléphone au **01 44 14 76 15** *ou par email :* **relations-testateurs@apprentis-auteuil.org**

LEGS • DONATIONS • ASSURANCES-VIE

URBANISME

Installer une toiture végétalisée : un projet encadré

Face aux épisodes de chaleur, les toitures végétalisées apparaissent comme des solutions plus durables et séduisent de plus en plus de particuliers. Sur une maison comme sur un immeuble, elles permettent d'améliorer le confort thermique et de favoriser la biodiversité, tout en valorisant le bien. Mais leur installation ne s'improvise pas.


© Franck Boston/Shutterstock

Transformer un toit en espace végétalisé n'est plus réservé à des projets d'exception ou à des constructions neuves. Longtemps cantonnées aux bâtiments tertiaires ou aux architectures ambitieuses, les toitures végétalisées s'invitent dans les maisons individuelles comme dans les copropriétés.

Elles offrent des bénéfices concrets, en améliorant le confort thermique et en limitant les surchauffes estivales. Une toiture classique en tuiles peut ainsi atteindre 60 °C en plein soleil, quand un toit végétalisé permet de réduire fortement cette température, avec un écart pouvant atteindre 30 °C. Elles participent également à la gestion des eaux pluviales. Grâce au substrat qui les compose, mélange de terre et de matériaux drainants, elles retiennent une partie de l'eau de pluie avant de la restituer progressivement, par évaporation ou écoulement ralenti. À ces atouts s'ajoutent un effet positif sur la biodiversité et une valorisation du bien.

Mais de tels avantages ont une contrepartie. Une toiture végétalisée constitue un ouvrage complexe, qui repose sur un équilibre précis entre étanchéité, drainage et support de culture. Elle modifie les charges supportées par le bâtiment, impose des vérifications techniques préalables et s'inscrit dans un cadre juridique strict. Avant de vous lancer, il est donc essentiel d'en mesurer toutes les implications.

Un projet exigeant à ne pas sous-estimer

Toutes les toitures ne peuvent pas être végétalisées et, parmi celles qui s'y prêtent, toutes ne peuvent pas l'être dans les mêmes conditions. Les toits plats ou faiblement inclinés sont les plus adaptés. À l'inverse, une pente trop importante complique la mise en œuvre et impose des dispositifs spécifiques pour assurer la stabilité du substrat et des plantations, voire peut rendre la végétalisation impossible, notamment lorsque la toiture est fortement inclinée, avec une pente supérieure à 20 ou 25 %.

Le poids constitue un autre critère déterminant. Même si les toitures végétalisées extensives, composées de végétaux résistants et peu épais, restent relativement légères, elles exercent néanmoins une pression supplémentaire sur la structure. Une étude de charge réalisée par un professionnel qualifié est donc recommandée afin de s'assurer de la faisabilité du projet et de vérifier que la toiture peut supporter le poids de l'ensemble. L'étanchéité doit également être irréprochable. Une toiture végétalisée peut en effet aggraver les désordres en cas de défaut initial. Avant toute intervention, un diagnostic précis s'impose.

Des démarches à anticiper

Avant d'engager un projet de végétalisation, il est indispensable de consulter le plan local d'urbanisme (PLU). Celui-ci peut imposer des contraintes spécifiques, notamment en matière de protection du patrimoine ou de servitudes de vue. La végétalisation d'une toiture est soumise à autorisation d'urbanisme car elle modifie l'aspect extérieur du bâtiment. À ce titre, elle relève le plus souvent d'une déclaration préalable de travaux.

La loi Climat et résilience de 2021 a introduit davantage de souplesse. Elle permet à l'autorité compétente, par décision motivée, de déroger à certaines règles du PLU relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin de favoriser l'installation de dispositifs de végétalisation en zones urbaines et à urbaniser (art. L.152-5-1 du Code de l'urbanisme). Dans ce cadre, un dépassement de hauteur est admis, dans la limite d'un mètre au-dessus de la construction existante, hors végétation.

En copropriété, une autorisation supplémentaire est requise. La toiture constituant une partie commune, le projet doit être soumis au vote de l'assemblée générale. L'accord est donné à la majorité de l'article 26, c'est-à-dire à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des tantièmes. Une étude technique et financière solide constitue alors un atout déterminant pour emporter l'adhésion.

Enfin, il peut être utile de solliciter le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Présents dans la quasi-totalité des départements, ces organismes proposent des conseils gratuits et personnalisés aux particuliers pour les accompagner dans leurs projets de construction, d'aménagement ou de rénovation. Il ne faut pas hésiter à se rapprocher du CAUE le plus proche de chez soi en consultant l'annuaire sur *fncaue.com* et en prenant rendez-vous.

Des garanties à anticiper

La réalisation d'une toiture végétalisée suppose l'intervention de plusieurs professionnels. Il est vivement recommandé de recourir à des intervenants coordonnés afin de bénéficier d'une couverture complète. Les travaux relèvent, en principe, de la garantie décennale de l'étancheur.

À ce titre, le site de l'Association française des toitures et façades végétales *(adivet.net)* constitue une source d'information utile. Il regroupe l'ensemble des acteurs de la filière : architectes, paysagistes concepteurs, bureaux d'études, entreprises d'étanchéité et du paysage… et permet d'identifier des professionnels qualifiés.

ROSINE MAIOLO

Entretenir une toiture végétalisée : les bons réflexes

Les premiers mois suivant l'installation sont déterminants. Durant cette phase, un suivi régulier est nécessaire pour assurer la reprise des végétaux : arrosage, désherbage, semis complémentaires et fertilisation. Ces interventions sont le plus souvent prévues par l'installateur dans le cadre du contrat initial, qui peut ensuite être prolongé par une maintenance annuelle.

Dans les zones exposées à la sécheresse, notamment à proximité de la Méditerranée, l'installation d'un système d'arrosage automatique est recommandée. La présence d'un point d'eau sur la terrasse facilitera les apports en cas de chaleur prolongée.

Une fois la toiture stabilisée, l'entretien reste limité. Une visite annuelle suffit pour contrôler la végétation, remplacer les plants dégradés, éliminer les espèces indésirables, vérifier le système d'irrigation et s'assurer de la bonne étanchéité afin de prévenir tout risque d'infiltration.

Rendez-vous sur le site Internet conseilsdesnotaires.fr
OFFRE INTÉGRALE 55 € TTC PAR AN ABONNEZ-VOUS
Abonnez-vous, commandez et payez en ligne toutes les 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



CHIENS GUIDES
FRANCE

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.

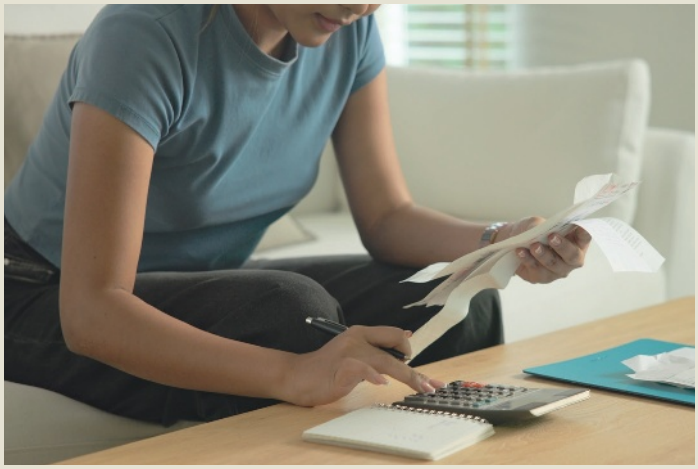
Pour plus d'informations, rendez-vous sur
transmettre.chiensguides.fr

0 800 147 852
Service & appel gratuits

FAMILLE

LE PASSIF DE LA SUCCESSION

Le passif successoral est à la fois constitué des dettes du défunt et des charges consécutives au décès comme les frais d'obsèques ou ceux relatifs au règlement de la succession.



© Chay_Tee/Shutterstock

Même en cas de renonciation, les héritiers en ligne directe sont tenus de régler les frais d'obsèques.

Les dettes et les charges sont en principe payées avec l'argent du défunt. Si celui-ci ne suffit pas, le solde incombe aux héritiers à moins que ces derniers refusent la succession et dans ce cas, ils ne recueillent ni bien ni dette ; ou l'acceptent mais à concurrence de l'actif net (ou sous bénéfice d'inventaire). Ils ne sont alors pas tenus de payer, sur leurs fonds personnels, les dettes excédant la valeur reçue de la succession.

▶ ENTRE QUATRE MOIS ET DIX ANS POUR CHOISIR

En principe, les héritiers doivent se prononcer dans les dix ans qui suivent l'ouverture de la succession. Ce délai peut toutefois être raccourci si un créancier du défunt les somme de se décider dans les quatre mois suivants cette ouverture. Ils disposent alors de deux mois pour le faire. À défaut, la loi considère qu'ils ont purement et simplement accepté la succession et les dettes qui vont avec.

Notez qu'un héritier peut être exceptionnellement déchargé de tout ou partie d'une dette successorale s'il en ignorait l'existence lorsqu'il a accepté la succession et que son acquittement aurait pour conséquence d'obérer gravement son patrimoine personnel.

▶ LES LÉGATAIRES

Les légataires (les personnes gratifiées par testament qui peuvent être différentes des héritiers désignés par la loi) sont également susceptibles d'être responsables des dettes. Le légataire universel, qui reçoit la totalité de la succession, dispose des mêmes options que les héritiers (voir plus haut).

Le légataire à titre universel, qui reçoit une partie de la succession, contribue au prorata de ce qu'il perçoit sans que son patrimoine personnel puisse être mis à contribution.

Le légataire à titre particulier, qui recueille un ou plusieurs biens de la succession, n'est redevable d'aucune dette.

▶ LE RÈGLEMENT DES DETTES URGENTES

Le décès entraîne le blocage des comptes bancaires du défunt. Ils peuvent toutefois être utilisés pour régler certaines factures sur présentation de justificatifs et d'un acte de notoriété ou d'une attestation de dévolution successorale pour les héritiers, ou du mandat de représentation pour le notaire. Ces dettes sont limitativement énumérées à l'article 784 du Code civil. Il s'agit des frais d'obsèques (dans la limite de 5 910 €), ceux de dernière maladie, des impôts, des loyers dus par le défunt, des indemnités liées à la rupture du contrat de travail, du salarié du défunt « employeur particulier », etc.

ARIANE BOONE



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