



PARLONS!

# LOGEMENT

avec les notaires d'Auvergne

Le logement : acheter,  
sécuriser, se protéger.

  
NOTAIRES  
D'Auvergne

  
Notaires  
de France

  
BANQUE des  
TERRITOIRES  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



# Introduction

M<sup>e</sup> Frédéric ROUVET

Président de la Chambre des notaires d'Auvergne



# L'achat, le couple

M<sup>e</sup> Jean-François FAURE

Vice-président Haute-Loire

# Acheter selon le financement réel



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Achat à 2 en concubinage :

## Un choix plus risqué

A. Cadre juridique du concubinage

B. Conséquences en cas de décès ou de séparation



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Achat à 2 si vous êtes pacsés :

## Pacs et testament : le duo avantageux

### A. Mise en place et rupture du PACS

Procédure de formation et dissolution du PACS

Choix des régimes patrimoniaux : séparation de biens / indivision

Les obligations

### B. Importance du testament

Le partenaire de pacs pas héritier

La fiscalité



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Achat à 2 si vous êtes mariés :

## La meilleure des protections pour son couple

A. Choix du régime matrimonial

Communauté

Séparation de biens

B. Protection légale et financière par le mariage



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025





# L'achat en société, SCI

M<sup>e</sup> Édouard PERRAUD

Premier Vice-président

# Sommaire

- Qu'est-ce qu'une société civile ?
- Les avantages de l'acquisition de la résidence principale par l'intermédiaire d'une SCI
- Les inconvénients de l'acquisition de la résidence principale par l'intermédiaire d'une SCI



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Société Civile Immobilière

La société civile est une structure juridique permettant la détention et la gestion d'immeubles dont l'objet est d'acquérir, de gérer et d'administrer les immeubles.

Cette société est constituée d'au moins deux associés.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Avantages de la détention de la résidence principale à travers une société civile immobilière

- Outil de gestion et de transmission.
- Permet d'éviter l'indivision.
- Permet d'organiser la protection du conjoint survivant ou du partenaire (démembrement croisé des parts).
- Permet d'organiser la transmission des parts sociales (clauses d'agrément, organisation des droits de vote...) et la gestion.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Inconvénients de la détention de la résidence principale à travers une société civile immobilière

- Perte de la protection du logement familial (art. 215 al. 3 du Code civil).
- Perte des droits d'habitation du conjoint survivant.
- Perte de certains abattements fiscaux (IFI,...).
- Pour les entrepreneurs, perte de l'insaisissabilité de la résidence principale.
- Obligation de tenir une comptabilité et un suivi juridique.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025





# Les diagnostics, les autorisations d'urbanisme et travaux

M<sup>e</sup> Hélène CONORT-DUPIC & M<sup>e</sup> Sophie KLOPFENSTEIN



# Diagnostics immobiliers Carnet d'information du logement

M<sup>e</sup> Hélène CONORT-DUPIC

# Introduction

- Informer pour mieux protéger.
- Mieux connaître son bien, c'est mieux le vendre et mieux le vivre.
- Le notaire : garant de la transparence et de la sécurité juridique.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Les diagnostics immobiliers

- Carte d'identité technique du logement.
- Objectif : informer l'acheteur sur l'état réel du bien.
- Fondement : Code de la construction et de l'habitation (L.271-4 et s.).



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Les principaux diagnostics

- Amiante, plomb, termites, mûres.
- Gaz et électricité (installations de +15 ans).
- Performance énergétique (DPE).
- État des risques et pollutions (ERP).
- Diagnostic bruit, assainissement, loi Carrez.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Validité et opposabilité

- Durée variable : 6 mois à 10 ans selon les diagnostics.
- Le DPE est désormais opposable.
- Responsabilités : vendeur, diagnostiqueur et notaire.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Audit énergétique

- Obligatoire si classement E, F ou G
- puis en 2034, si classement D,
- Scénario chiffré et hiérarchisé des travaux



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Contrôle assainissement

- Si assainissement individuel : obligatoire
- Si assainissement collectif : imposé par certaines communes et donc obligatoire



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Le carnet d'information du logement (CIL)

- Créé par la loi Climat et Résilience (22 août 2021).
- Obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.
- Objectif : assurer la mémoire technique et énergétique du logement.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Logements concernés

- Logements neufs (PC déposé après le 1er janvier 2023).
- Logements existants ayant fait l'objet de travaux énergétiques.
- Transmission obligatoire à la première vente.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Contenu du carnet

- Plans, matériaux, équipements techniques.
- Études thermiques, notices d'entretien.
- Attestations et certificats de conformité.
- Format papier ou numérique.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Rôle du notaire

- Vérifie la complétude du dossier de diagnostics.
- Mentionne la remise du DDT et du carnet dans l'acte.
- Responsabilité en cas d'omission ou de défaut d'information.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Conclusion

- Diagnostics et carnet : mémoire et santé du patrimoine immobilier.
- Protéger l'acheteur, le vendeur et l'environnement.
- Mieux informer, c'est mieux protéger.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025





# Les autorisations d'urbanisme et travaux

M<sup>e</sup> Sophie KLOPFENSTEIN

# Acheter un logement :

## quelles vérifications concernant les travaux



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025

  
NOTAIRES  
D'AUVERGNE

  
*Notaires*  
de France

  
BANQUE des  
**TERRITOIRES**  
GRUPE CAISSE DES DÉPÔTS

## Cela concerne :

- les travaux effectués par les précédents propriétaires
- ou
- ceux que l'acquéreur souhaite éventuellement effectuer après son achat



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Quelles vérifications ?



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025

  
NOTAIRES  
D'AUVERGNE

  
*Notaires*  
de France

  
BANQUE des  
**TERRITOIRES**  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

1. Vérifier que les travaux effectués ont bien été déclarés et autorisés par l'administration
  
2. Vérifier que les éventuelles malfaçons ultérieures sont couvertes par une assurance :
  - quelles sont les assurances souscrites par les artisans qui ont effectués les travaux
  - quelle est la conséquence des travaux effectués par un particulier lui-même dans son logement



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



Concernant les travaux effectués par les précédents propriétaires,  
il convient de s'assurer qu'ils ont bien été valablement autorisés



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



En effet, en cas de contrôle ultérieur, c'est le propriétaire du bien immobilier au moment du contrôle qui sera impacté par les éventuelles demandes de remise en l'état initial et/ou les éventuelles sanctions.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Quelles autorisations, pour quels travaux ?

**DP** : Déclaration Préalable

**PC** : Permis de Construire

## TOIT

Tuiles (réfection de toiture) : DP

Auvent, préau

• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité

• < 20 m<sup>2</sup> : DP

• > 20 m<sup>2</sup> : PC

Aménagement des combles ou tout autre aménagement en espace d'habitation

• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité si pas de modification de l'aspect extérieur du bâti

• < 20 m<sup>2</sup> : DP

## TERRASSE NON COUVERTE DE PLAIN PIED (BÉTON OU BOIS)

• Sans surélévation ni fondation profonde, quelle que soit la surface : aucune formalité

• Surélevée et/ou avec fondations profondes et/ou < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité

• Surélevée et/ou avec fondations profondes < 20 m<sup>2</sup> : DP

• Surélevée et/ou avec fondations profondes > 20 m<sup>2</sup> : PC

PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLE, VELUX : DP

FAÇADE, RAVALEMENT : DP

CREATION FENÊTRE ET CHANGEMENT DE MENUISERIES EXTÉRIEURES : DP

## GARAGE

• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité

• < 20 m<sup>2</sup> : DP

• > 20 m<sup>2</sup> : PC

• Transformation de garage en habitat quelle que soit la superficie : DP

## PISCINE

• < 10 m<sup>2</sup>, non couverte restant moins de 3 mois : aucune formalité

• < 100 m<sup>2</sup> ouverte : DP

• < 100 m<sup>2</sup> avec couverture < 1,80 m de haut : DP

• > 100 m<sup>2</sup> et/ou de haut et/ou local technique > 20 m<sup>2</sup> : PC

MUR DE CLÔTURE, CLÔTURE DP

PORTAIL DP

## CABANE BOIS OU BÉTON

• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité

• < 20 m<sup>2</sup> : DP

• > 20 m<sup>2</sup> : PC

## VÉRANDA, TERRASSES COUVERTES

• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité

• < 40 m<sup>2</sup> : DP

• > 40 m<sup>2</sup> : PC

## DANS LE CADRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE :

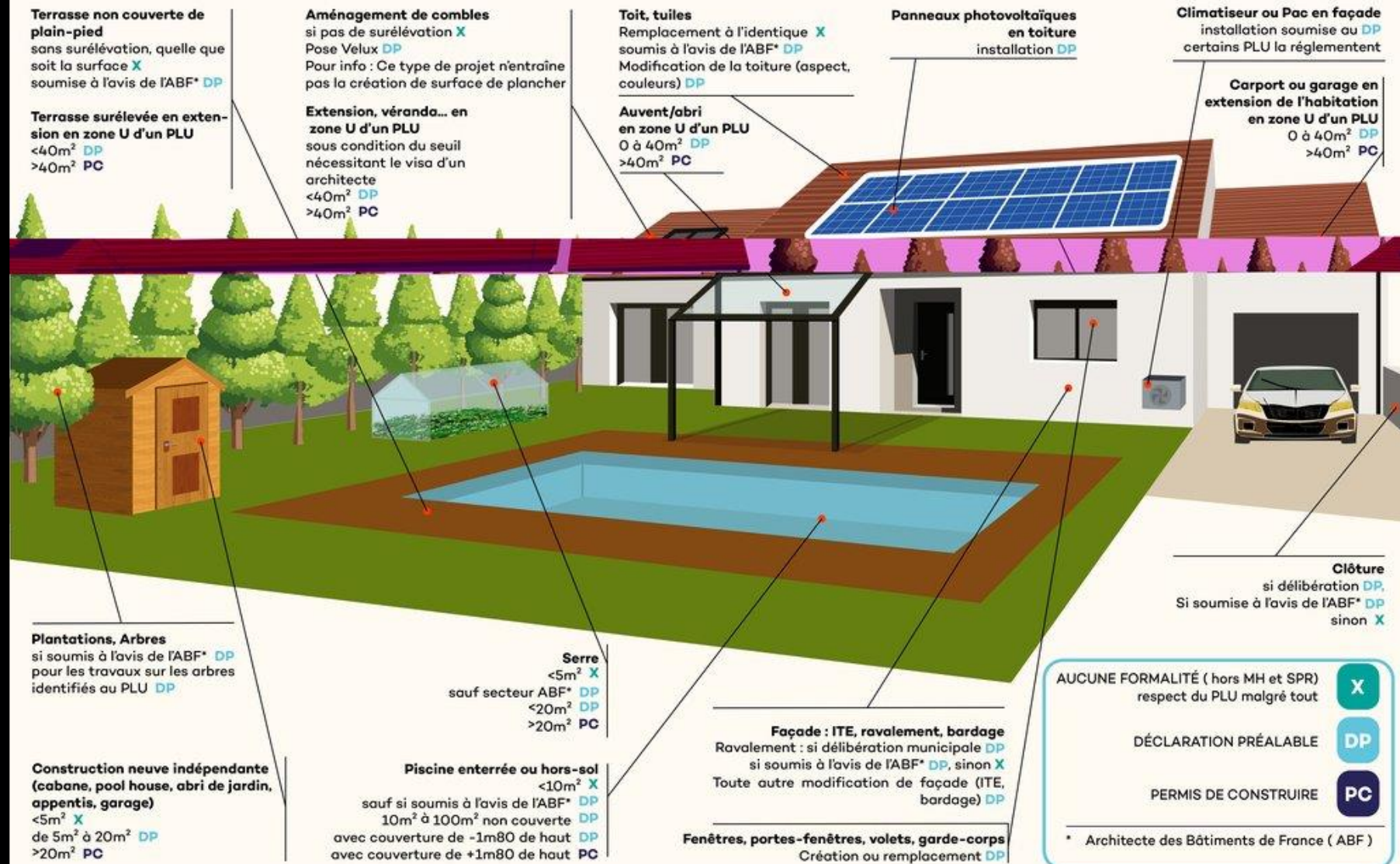
• Pour une construction neuve : vous avez l'obligation de recourir à un architecte si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>.

• Pour une extension supérieure à 20 m<sup>2</sup> il en est de même, si la surface de plancher ajoutée à celle de l'existant fait dépasser les 150 m<sup>2</sup>.

**Attention** : il existe des cas particuliers où le recours à l'architecte est toujours obligatoire.

# Démarches et Autorisations pour Vos Travaux

## Guide des Obligations Administratives au titre du code de l'urbanisme



AUCUNE FORMALITÉ ( hors MH et SPR) respect du PLU malgré tout	<b>X</b>
DÉCLARATION PRÉALABLE	<b>DP</b>
PERMIS DE CONSTRUIRE	<b>PC</b>

\* Architecte des Bâtiments de France ( ABF )

# Il en va bien entendu de même pour la construction d'origine

En France, le permis de construire est obligatoire depuis la loi du 15 juin 1943. Il a été créé afin d'homogénéiser les différentes autorisations administratives qui étaient délivrées localement depuis le XIX<sup>e</sup> siècle

## Comment prouver une construction avant 1943 ?

La preuve de l'existence légale du bâtiment peut résulter :

- d'un acte notarié antérieur à 1943 et doit indiquer que la construction faisait usage d'habitation
- et d'une recherche aux archives cadastrales qui fait apparaître que les propriétaires payaient l'impôt foncier pour une construction à usage d'habitation avant 1943



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Le principe

Quelle que soit la date à laquelle les travaux ont été effectués, il convient de s'assurer qu'ils ont bien été déclarés et autorisés.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Quels sont les documents à fournir ?



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025

  
NOTAIRES  
D'AUVERGNE

  
*Notaires*  
de France

  
BANQUE des  
**TERRITOIRES**  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

- Récépissé de dépôt de la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire
- Copie du dossier complet de dépôt
- Arrêté autorisant les travaux
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
- Certificat de conformité ou attestation de non-contestation de la conformité des travaux effectués



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Travaux non autorisés – quelles sanctions ?



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025

  
NOTAIRES  
D'AUVERGNE

  
*Notaires*  
de France

  
BANQUE des  
**TERRITOIRES**  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

## Les sanctions peuvent être de trois types :

- Pénales
- Civiles
- Administratives



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Sanctions pénales

- L'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement.
- Une amende comprise entre 1 200 et 6 000 € par mètre carré de surface construite pourra être exigée.
- En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de 6 mois pourra être prononcé.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Sanctions civiles

- **Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers** - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008,
- à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans.
- Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Sanctions civiles (suite)

- **Sanction civile de la part de la collectivité** – aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Sanctions administratives

Ces sanctions sont *imprescriptibles* et revêtent les conséquences suivantes :

- *En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.*



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Sanctions administratives (suite)

- *Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.*
- *En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire.*



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



*Conformément à l'article 9 du décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018,  
ces dispositions sont applicables aux requêtes dirigées  
contre des décisions intervenues après le 1<sup>er</sup> octobre 2018*

**Article R 600-3 du code de l'urbanisme :**

*Aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.  
Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R 462-1."*



**PARLONS!  
LOGEMENT**

**Conférence du 20 novembre 2025**



# Reconstruction après un sinistre

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

- Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Reconstruction après un sinistre (suite)

- Dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Travaux non autorisés - quelles solutions ?



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



- Soit la situation est régularisée par le vendeur avant la vente par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire
- Soit l'achat s'effectue par l'acquéreur en l'état, connaissance prise de la situation et des risques encourus, le prix étant négocié avec le vendeur compte tenu de ces éléments



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Quelles sont les malfaçons couvertes ?



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025

  
NOTAIRES  
D'Auvergne

  
*Notaires*  
de France

  
BANQUE des  
TERRITOIRES  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

# Rappel des articles 1792 et suivants du Code civil

## Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination doit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol,. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

## Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deuxans à compter de sa réception.

## Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Les garanties : 2 types d'assurances



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025

  
NOTAIRES  
D'AUVERGNE

  
*Notaires*  
de France

  
BANQUE des  
**TERRITOIRES**  
GRUPE CAISSE DES DÉPÔTS

# L'assurance de responsabilité décennale

Doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. **Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;**



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# L'assurance dommages-ouvrage

Cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; **cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité.** Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Cas des travaux effectués par le vendeur lui-même sans recours à une entreprise ou un artisan



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



**Lorsque le VENDEUR a lui-même effectué les travaux**, dans l'hypothèse où dans les dix ans de leur exécution, des vices apparaîtraient relativement à ces travaux réalisés par LE VENDEUR, la qualité de constructeur soumet ce dernier aux obligations résultant du code des assurances en matière de garantie décennale et d'assurance dommages-ouvrage.

**Le VENDEUR peut donc être amené à supporter la charge financière de toute remise en état éventuelle dans le cadre de la garantie décennale, par suite de l'absence de souscription d'assurance dommages-ouvrages.**



**PARLONS!  
LOGEMENT**

**Conférence du 20 novembre 2025**



L'ACQUÉREUR pourra donc en cas de dommages, se retourner contre le VENDEUR, sans qu'une clause exonératoire ne puisse être insérée dans l'acte.

Le risque étant que le VENDEUR soit, à ce moment-là, introuvable ou insolvable.

En cas d'insolvabilité du VENDEUR, l'ACQUÉREUR devra supporter le coût de la remise en état des travaux normalement bénéficiaires d'une garantie décennale.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025





# La fiscalité d'achat

M<sup>e</sup> Manon MINASSIAN

Vice-présidente Cantal

# Comment se décomposent les frais de notaire ?

- Rémunération du notaire : proportionnelle au prix de vente (émoluments proportionnels) et liée aux formalités réalisées pour la réalisation de la vente (émoluments de formalités)
- Débours : sommes déboursées auprès des administrations pour l'obtention des pièces nécessaires à la réalisation de la vente
- TVA (à 20% sur les émoluments)
- Droits de mutation à titre onéreux

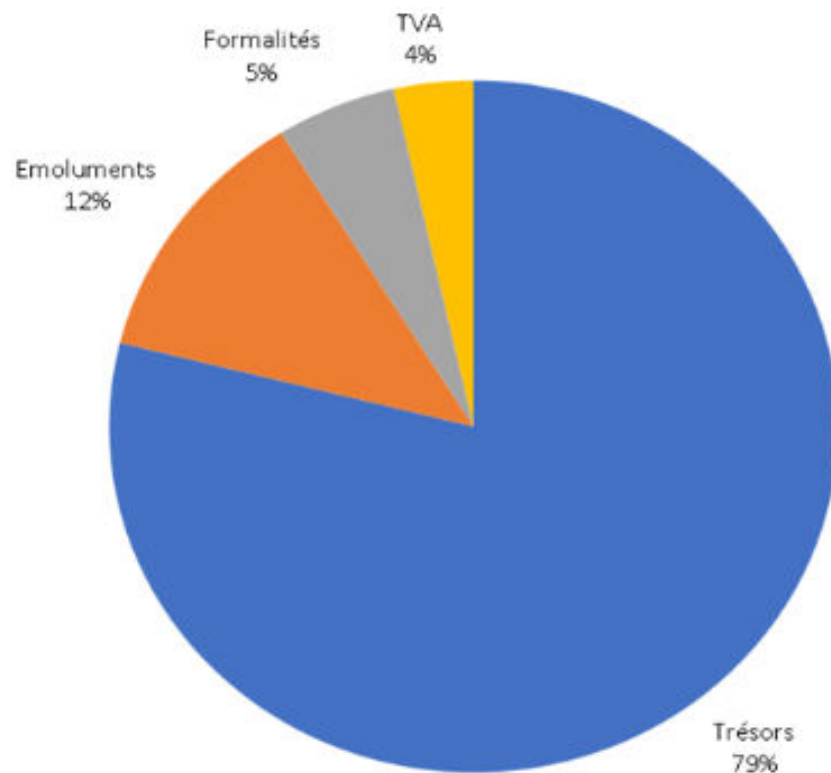


**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Comment se décomposent les frais de notaire ?



## Exemple chiffré

pour une acquisition de maison à 200 000,00 €, frais globaux : 16 400 €

Droits d'enregistrement : 12 637 €

CSI : 200 €

TVA : 573 €

Émoluments proportionnels : 1 995,25 €

Émoluments de formalités et débours : 872 €



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



# Depuis la loi de finances pour 2025 (LF-2025-127 du 14 février 2025)

Augmentation de la taxe départementale (+0,5%) sur délibération des conseils départementaux (votée dans les 4 départements auvergnats)

Les primo-accédants bénéficient de l'ancien taux (4,5%) sous condition :

- Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années
- Affecter le bien acquis à l'usage de sa résidence principale = sans engagement de délai.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025



Pluralité d'acquéreurs : la réunion des conditions s'apprécie acquéreur par acquéreur

Ventilation de la taxe départementale en fonction des quotes-parts acquises

SAUF : époux mariés sous le régime de la communauté : si l'un deux ne remplit pas les conditions, l'acquisition entière est soumise au taux majoré.



**PARLONS!**  
**LOGEMENT**

Conférence du 20 novembre 2025





PARLONS!

LOGEMENT

Merci pour votre participation !

