

Mariés ou pacsés ? Locataires, vérifiez votre bail !

**conseils
des notaires**

N°480 TRIMESTRIEL JUILLET-AOÛT-SEPTEMBRE 2021

conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous

ANIMAUX

Le tableau
comparatif des
**assurances
santé**

IMMOBILIER

UN MARCHÉ EN PLEINE MUTATION

- **Bord de mer**
Faut-il encore investir ?
- **Faire construire**
Comprendre la nouvelle
norme RE 2020
- **Rénovation
énergétique**
Faites vous
accompagner pour
optimiser vos travaux
- **Diagnostics**
Le nouveau DPE
en vigueur depuis
le 1^{er} juillet



**Construire
sa piscine**
Coût, entretien,
sécurité



DOSSIER
SPÉCIAL **Généalogie**
Retrouvez vos ancêtres



L 13141 - 480 - F : 6,90 € - RD

BEL : 7€ - DOM/S : 7,50€
N CAL : 950 XPF - POL : 1000 XPF

CONSEILS DES NOTAIRES

N°480 JUILLET - AOÛT - SEPTEMBRE 2021

Fondateur

Jacques Bernard

Directeur de la publication

Jean-Pierre Adéjès

Rédacteur en chef

Pierre Lemée

Rédactrices en chef adjointes

Barbara Bénichou

Florence Ganivet

Responsable iconographie

Marie-Annick Gouguenheim

Ont collaboré à ce numéro

Guillaume Arvault, Ariane Boone,
Nathalie Coulaud, Thierry Deschanel,
Stéphanie Gatignol, Rosine Maiolo,
Claire-Lou Muller, Arthur Nicolas,
Magali Sennane, Henriette Walter.

Avec la participation de l'Union notariale
financière.

Conseillers de la rédaction

Jean-François Pillebout

Olivier Goussard

Comité éditorial

Bertrand Basseville, Hélène Courttonne

Michel Giray, Jean-Pierre Kaplan

Fabienne Magnan, Frédéric Petit

Sylviane Plantelin, Frédéric Violeau.

Manager publicité

Marie-Laure Clavel 06 33 75 47 06

marie-laure.clavel@adnov.fr

Rédaction, administration

3 rue de Stockholm, 75008 Paris

01 40 82 00 36

conseils@notaires.fr

Création graphique

Xavier Henry

Imprimeries SIEP

ZA les Marchais

77590 Bois-le-Roi

Trimestriel édité par ADNOV

SASU au capital de 2 421 820 €

Siège social: Les Logisjons 13770 Venelles

Commission paritaire (CPPAP)

0225 T 86077

ISSN

0296-8835

Dépôt légal: 10 juin 2010

Reproduction interdite

Certains exemplaires destinés

à nos abonnés comprennent

La lettre aux personnes publiques.

Crédits photos

COUVERTURE / MR&PR / P.3 : D.R. / P.8-10-12-14 :
GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO : FILO, TOMMY,
INVINCIBLE, BULLDOG, PRETTYVECTORS,
SURFUPVECTOR, ARCHITETTA, LEMONO, KBEIS,
VISUAL GENERATION, PONOMARIOVA, MARIA, Z,
WEI, ANASTASIA, NEW, ROBUART, ACRYLIK, VISUAL
GENERATION, LEMONO, VIACHESLAV BESPUTIN /
P.16-17 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO : SGRUSOZLU
/ D.R. / P.18-19-20 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO :
ALSWART / GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO :
RIDVAN, CELIK, STELLALEVI, GETTY IMAGES :
JOHNFSMOTT / AFP : PIERRE-FRANCK COLOMBIER /
D.R. / P.22-23 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO :
TETIANA LAZUNOVA, DROGATNEV / P.24-25-26 :
GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO : NUTHAWIT
SOMSUK, Z, WEI, SORBETTO / P.28-29 : D.R. / GETTY
IMAGES/ISTOCKPHOTO : BLUECINEMA /
P.30-31-32-33 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO : OJO
IMAGES, AURORE KERVORNER, TOM MERTON,
ARNAUD CHAMPION / P.34-35 : D.R. / GETTY IMAGES/
ISTOCKPHOTO : PHOTOTALK, VISUAL GENERATION /
P.36-37 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO : PAOLO74S,
CERI BREEZE / P.39 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO :
HALFPOINT / P.41-42 : D.R. / P.44-45-47 : GETTY
IMAGES/ISTOCKPHOTO : D.R., ARNOLD GAUTIER /
P.48-49 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO : P.50-51 :
D.R. / P.53-54 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO :
HALFPOINT, MYKYTA DOLMATOV / P.56-58 : GETTY
IMAGES/ISTOCKPHOTO : SVETIKO, HADYNYAH /
P.60-61-62-63 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO :
10CATS, ZORANEM, ELENA GUROVA, D.R. / P.64-65 :
PASCAL BAUDRY, D.R. / P.67-68-39 : D.R., VORA,
GOLIBO / P.70-71 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO :
JODIJACOBSON, SERRNOVIK, AGROBACTER /
P.72-73 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO : RICHARD
VILLALONUNDEFINED, DOUCEFLEUR, BENSIB /
P.74-75 : GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO :
SIMPLEHAPPYART, LISLUD, SAULHERRERA / P.76 :
D.R., BENDERBAY / P.78-79-80 : YVES MALENFER,
DARRIN VANSLOW, ARTCURIAL, D.R. / P.82-83 : D.R.
/ P.84-85 : D.R.



PIERRE LEMÉE,
rédacteur en chef

La covid et l'immobilier : quand les villes se retrouvent à la campagne



Qui aurait pu prédire les conséquences sur le marché de l'immobilier ? Certains pensaient qu'avec le ralentissement de l'économie, l'immobilier subirait une baisse importante. Il n'en a rien été, et c'est tant mieux ! Tout au plus, les appartements des grands centres-villes ont subi une légère baisse.

En revanche, la consommation immobilière a changé : la demande en résidence « principo-secondaire » est devenue la règle première. Autrement dit, il faut un logement suffisamment grand pour permettre le télétravail, avec un terrain, une grande terrasse ou un balcon, pas trop loin d'une métropole à laquelle on accède facilement en voiture une fois par semaine.

C'est ce qui est par exemple constaté en Normandie : dans un cadre environnemental agréable (terre et/ou mer), à deux heures de Paris en voiture, avec la fibre à proximité, la possibilité d'inscrire les enfants dans les écoles. Finalement, ceux qui avaient déjà une résidence secondaire la conservent comme principo-secondaire, de sorte que le marché n'est plus alimenté par eux (en règle générale, on conserve une résidence secondaire cinq ans) et qu'il manque des biens à vendre pour ceux qui veulent investir. La conséquence est une hausse des prix, qui limite aussi les possibilités des primo-accédants autochtones.

Et sans aller jusqu'en Normandie, on constate un phénomène équivalent en ce qui concerne les pavillons de banlieue des métropoles.

**« Un logement
suffisamment
grand pour
permettre
le télétravail »**

Pierre Lemée

Sommaire

- ▶ **Éditorial** P.3
Par M^e Pierre Lemée
- ▶ **Actus** P.8
Immobilier / Famille / Argent
- ▶ **L'interview** P.16
Benoit Renaud, président de l'Unofi
« C'est dans le temps que l'on construit et stabilise son patrimoine »
- ▶ **Courrier des lecteurs** P.18

Spécial GÉNÉALOGIE

- ▶ **Interview** P.III
M^e Pierre Lemée, notaire
« Le notaire a recours au généalogiste successoral pour retrouver les héritiers inconnus ou disparus »
- ▶ **Histoires**
- Millionnaire malgré lui P.VI
- La fille d'Amérique P.VII
- ▶ **Interview** P.IX
Valérie Arnold-Gautier, présidente de la Fédération française de généalogie
« Le confinement a boosté l'activité ! »
- ▶ **Témoignages**
- « Dans la liste de mes aïeux, il y a... celle des métiers rares » P.X
- « Une succession de petites enquêtes » P.XI
- ▶ **Recherches** P.XII
Les archives notariales, un trésor
- ▶ **Mémoire** P.XV
Ma famille, quelle histoire !



DOSSIER 22

IMMOBILIER

LA GRANDE MUTATION !



- Diagnostics, tout ce qu'il faut savoir** P.24
- « Seul un accompagnement personnalisé permet de définir les travaux adaptés » P.28
Entretien avec Loïc Debray, thermicien auprès du réseau associatif Soliha dans le Jura
- Biens en bord de mer : faut-il encore investir ?** P.30
- Investissement à la montagne et réchauffement climatique : quels risques ?** P.34
Entretien avec M^e Clément Jacquier, notaire en Haute-Savoie
- Immobilier neuf : la future norme RE 2020** P.35
- Maison individuelle : comment faire face à l'instabilité du terrain ?** P.36

PLACE DE L'IMMOBILIER 67

- ▶ **Prix dans l'ancien en Île-de-France:**
 - La banlieue devient tendance P.67
 - Les prix en Petite et Grande Couronnes P.69
- ▶ **Investissement de saison** P.70
Faire construire sa piscine : jetez-vous à l'eau !



- ▶ **Vie de propriétaire** P.72
Impayés de charges : quels sont les recours ?
- ▶ **Vie de locataire**
Mariage et Pacs : quel impact sur le bail ? P.74
- ▶ **Astuce de notaire** P.76
Récupérer un logement quand le locataire est parti sans payer
Entretien avec M^e Frédéric Violeau, notaire et président de l'Institut notarial de droit immobilier



- ▶ **Générosité** P.56
Épargne Covid : osez le solidaire !
- ▶ **Alléger son budget** P.60
Assurance santé animale : comment faire le bon choix ?
- ▶ **Système D** P.64
« Nous disposons d'un lieu qui rassure le client »
Sébastien Nauleau, éleveur de vaches de la ferme du Patureau dans la Vienne



LOISIRS

- ▶ **Enchères**
Un Petit Prince devenu grand P.78
- ▶ **Livres** P.82
Au fil des pages
- ▶ **Restez connectés**
Notre sélection d'appis P.83
- ▶ **Auto-éco**
Toyota Yaris, l'hybride au point P.84



FICHES PRATIQUES 86

- ▶ Sortir de l'indivision
- ▶ La vente en Immo-Interactif®
- ▶ Les frais de maison de retraite et l'impôt
- ▶ Le secret médical et les proches du patient
- ▶ La Caisse des Dépôts
- ▶ Bpifrance
- ▶ Le Conseil d'État
- ▶ Le Conseil constitutionnel
- ▶ Succession vacante, mode d'emploi
- ▶ Le vrai prix d'une donation

FAMILLE

Le secret médical et les proches du patient

Un droit pour le patient, une obligation pour le médecin.

Toujours porteur, pris en charge par un professionnel de santé, à droit au respect de son intimité et au secret de ce qui est prévu de sa connaissance, du médecin, du tiers de sa profession, c'est-à-dire non seulement de ce qui est en jeu, mais aussi de ce qui est en jeu, en tant qu'il s'agit de sa personne, y compris les plus proches du patient, c'est-à-dire le diagnostic et même après le décès de la personne.

Le patient mineur
Le praticien doit toujours informer le patient mineur, y compris devant ses parents, de son droit au secret et lui signifier qu'il a la possibilité de poursuivre la consultation en toute connaissance de la présence de ses représentants légaux. Le loi ne fixe pas d'âge minimal, c'est au médecin d'apprécier la faculté de discernement du mineur.

La gravité du diagnostic & le décès du patient
Lors d'un pronostic fatal, toute personne majeure a le droit de s'opposer à sa révélation auprès de ses proches. Elle peut aussi désigner, par écrit, une personne de confiance qui sera consultée au cas où elle-même serait d'un patient ne vivant pas l'attente de son décès, partenaire de l'accusé, aux proches (conjoint, enfant, médecin) du défunt s'ils ont besoin de connaître les chances de la mort. Il ne s'agit pas d'un droit de défiance, mais si encore, le patrimoine délégué peut être opposé de son vivant et si il devient alors respecté ce celui.

*Article R 4127-4 du Code de la santé publique