



S'INITIER AU VOCABULAIRE DE L'IMMOBILIER

**Les 150 termes indispensables aux
professionnels de l'immobilier**

A propos des auteurs

Sophie DROLLER-BOLELA et **Rémy NERRIERE** sont des juristes exerçant au sein d'une importante étude notariale. Ils sont également formateurs indépendants. Ils interviennent directement auprès de leurs clients ou lors de formations organisées par des organismes reconnus (Businessimmo, Afac, Le Moniteur...). Ils sont membres-créateurs du réseau de formateurs **immo-formation.fr**.

Ce livre est également **le support** d'une formation de deux jours animée par les auteurs intitulée « *Se familiariser avec le vocabulaire de l'immobilier* » - Plus de renseignements sur **immo-formation.fr**

Droit de diffusion

Ce livre est protégé par les règles de la propriété littéraire et artistique.

Ce livre est sous licence **Créative Common 4.0 International** «Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification », ce qui signifie qu'il est librement transmissible, à condition de ne pas le modifier, et de toujours citer les auteurs, et d'inclure un lien vers <http://immo-formation.fr>.

Le dessin en première page est l'œuvre de Jeanne DROLLER.



Sommaire

Titre I Les marchés et acteurs de l'immobilier	p.3
Chapitre 1 : Les marchés de l'immobilier	p.3
Chapitre 2 : Les principaux acteurs	p.6
Chapitre 3 : Les structures et entités juridiques	p.9
Chapitre 4 : Vocabulaire de l'immobilier durable	p.11
Titre II : Le cadre contractuel et réglementaire	
Chapitre 1 : Promotion-construction	p.12
Chapitre 2 : L'urbanisme	p.15
Chapitre 3 : La vente	p.22
Chapitre 4 : La location	p.25
Index	p.27

Titre I Les marchés et acteurs de l'immobilier

Chapitre 1 : Les marchés de l'immobilier

Le marché : ce terme générique a pour objet d'indiquer sur quelle « place » les acteurs se rencontrent.

A. LES SECTEURS DE L'IMMOBILIER

1. L'habitat : c'est ce qu'on nomme le secteur protégé (impact notamment en matière de VEFA et de VIR)

- ✓ Le secteur groupé : le maître de l'ouvrage est un tiers ce n'est pas le propriétaire de la construction
- ✓ Le secteur diffus : construction isolée d'une habitation (pavillon individuel), accédant est son propre maître de l'ouvrage
- ✓ Secteur social : vise les opérations de construction à but social et la qualité du propriétaire (en général des personnes publiques, des SEM)
- ✓ Logement intermédiaire : loyers supérieurs au logement social mais inférieur au loyer libre (investissement locatif, défiscalisation)

2. L'immobilier d'entreprise et locaux industriels : ce sont des biens à usage professionnel

- ✓ Le commerce : on utilise le terme "murs commerciaux" pour l'ensemble des bâtiments à usage de commerce
 - Commerce de détail : concerne la vente des marchandises dans l'état d'origine sans ou avec très peu de transformation
 - Commerce de proximité : commerces d'alimentation spécialisés, différent des centres commerciaux
 - Activités commerciales au sens large : hôtellerie, restauration
- ✓ Le secteur bureau : espace où s'exercent essentiellement des activités de production intellectuelles, de traitement et transfert d'information.
 - Demande placée de bureaux : ensemble des transactions à la location où à la vente portant sur des locaux à usage de bureau réalisées par les utilisateurs finaux. Elle s'exprime en m² sans tenir compte des renouvellement ou ventes aux locataires.
- ✓ Les entrepôts : synonyme de plate-forme logistique, ici il s'agit de la gestion des flux de marchandises pour le compte de tiers
 - Demande placée d'entrepôts : ensemble des transactions à la location où à la vente portant sur des locaux à usage d'entrepôts de plus de 5000m².
- ✓ Locaux industriels : locaux destinés aux activités de production

3. Les biens :

- ✓ Le terrain nu non constructible : terrain non bâtissable
- ✓ Le terrain nu constructible : terrain qui ne dispose pas de construction mais dont les règles d'urbanisme autorisent l'édification d'une construction, on parle également de terrain vierge ou vide.
- ✓ Le terrain nu devenu constructible : un terrain qui, par un changement de réglementation devient constructible – ce terrain est assujettie à une taxation particulière
- ✓ Le terrain viabilisé : terrain ayant reçu les raccordements au tout à l'égout, eau, gaz et électricité.
- ✓ Immeuble bâti : tout bien immobilier qui a fait l'objet d'aménagement, de construction. On distingue : bâti individuel et le le bâti collectif.
- ✓ ERP : établissement recevant du public. Réglementé par les articles R123-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Ces bâtiments sont classés en 5 catégories en fonction du nombre de personnes qu'ils peuvent accueillir. Ce classement permet de définir les règles de sécurité devant s'appliquer à chaque type d'immeuble. La 1^{ère} catégorie rassemble les ERP pouvant accueillir +1500 personnes.
 - Incidence sur le permis de construire
 - Soumis à une réglementation particulière (notamment sécurité-incendie et accessibilité handicapé) pour l'ouverture du lieu et tout au long de son exploitation
- ✓ IGH : immeuble de grande hauteur (article R122-2 du Code de la construction et de l'habitation). Classement en 8 catégorie en fonction de l'usage du bien. Constitue un tel immeuble tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé :
 - Pour l'habitation > 50 mètres
 - Pour les autres immeubles > 28 mètres
- ✓ ITGH : immeuble de très grande hauteur > 200 mètres (très grandes tours)

B. LES TYPES DE MARCHES

Ici nous visons l'objet sur lequel porte l'opération.

- ✓ L'immeuble neuf : cela regroupe l'immeuble en tant qu'immeuble à construire et l'immeuble en cours d'édification
- ✓ Le logement neuf : logement construit depuis moins de 5 ans ou qui a fait l'objet de travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf (article 257 du Code Général des Impôts)

- ✓ L'immeuble ancien : immeuble de plus de 5 ans ou de moins de 5 ans qui fait l'objet d'une seconde mutation.
- ✓ L'immeuble luxueux ou de prestige : se caractérise par des équipements de prestige, un confort haut de gamme et un prix au m² au-dessus de la moyenne (prix multiplié par 10)
- ✓ Le marché locatif : au titre de résidence principale, le bien doit être loué à une personne qui y réside plus de 8 mois par an. Le locataire y a ses centres d'intérêt économique, fiscaux et familiaux. Il peut s'agir d'une location nue ou meublée (régie par la loi du 6 juillet 1989).
- ✓ Le logement décent : définit par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Cette notion intéresse la location de bien. Un logement, pour être loué, doit répondre aux conditions de sécurité physique et de santé des locataires, contenir les équipements et éléments de confort et une pièce principale d'au moins 9m² ou d'une hauteur sous-plafond d'au moins 2.20m soit au minimum 20 m³.
- ✓ L'investissement immobilier d'entreprise : acquisition dans le but de placer un capital et d'en tirer des fruits dans un marché immobilier spécifique constitué par les transactions relatives aux locaux et terrains destinés aux entreprises. Il s'agit de la vente, de l'achat ou de la location de bureaux, de locaux destinés à des petits commerces, des grandes surfaces, mais aussi d'entrepôts, d'espaces de production (usines, par exemple) ou de logistique.
- ✓ Les classes d'actifs : on vise ici la nature d'actif dans laquelle une entreprise va investir par exemple un portefeuille d'actif immobilier. Les entreprises ont une gestion compartimentée ou diversifiée.

Les 4 stratégies d'investissement d'entreprise :

- ✓ Core : stratégie d'investissement avec un moindre risque (localisation attractive des biens, qualités des locataires, stabilité du bail). Rendement entre 5 et 10%.
- ✓ Core + : stratégie avec un risque plus important que le Core, il s'agit de locaux à usage de bureaux, habitation et retail.
- ✓ Value added : stratégie qui offre un plus fort potentiel, gestion d'actif plus dynamique, l'investisseur achète des biens à rénover pour augmenter la valeur des biens. Le rendement est de 10 à 15%.
- ✓ Opportunitics : immeubles sous-évalués qui présentent des taux de vacance élevé, appelle de la réhabilitation, relocation, modernisation. Le taux de rendement est supérieur à 15%. La détention du bien est courte.

C. LES PRINCIPAUX INDICATEURS

- ✓ IRL : L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser les loyers des logements meublés et ceux soumis à la loi du 6 juillet 1989. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.
- ✓ ICC : L'Indice du coût de la construction (ICC), dont les valeurs ont pour base 100 le 4e trimestre 1953, sert de référence pour la révision des contrats ayant pour objet l'immobilier. Il peut encore servir pour l'indice des clauses d'échelle mobile fixant la révision annuelle des loyers des baux commerciaux.
- ✓ ILC : L'Indice des loyers commerciaux (ILC) concerne uniquement les locataires commerçants inscrits au registre du commerce et des sociétés (RCS) et les artisans enregistrés au répertoire des métiers (RM). En sont exclues les activités industrielles ou celles qui sont exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux ou dans des plateformes logistiques, comme les entrepôts. Ce nouvel indice, instauré en 2008, doit être employé pour la révision triennale des loyers des baux commerciaux et lors du renouvellement du bail depuis la loi "Pinel" du 18 juin 2014.
- ✓ ILAT : L'Indice des loyers des activités tertiaires, instauré en 2011, peut s'appliquer aux baux s'appliquant : aux activités libérales et tertiaires (cabinets médicaux ou d'architecte, par exemple), à la location de bureaux (pour des activités ni commerciales, ni artisanales) aux entrepôts logistiques. Il doit être utilisé dans la fixation du taux de variation des loyers, à la fois lors de la prise d'effet du bail à renouveler et lors d'une révision triennale.

Chapitre 2 : Les principaux acteurs

A. LA PROMOTION ET LA VENTE

- ✓ Le Promoteur-Constructeur : Selon la Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC), il s'agit d'une « *personne physique ou morale dont la profession ou l'objet est de prendre, de façon habituelle, et dans le cadre d'une organisation permanente, l'initiative de réalisations immobilières et d'assumer la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, l'exécution et la mise à disposition des usagers de programmes de construction* ».
- ✓ Maître d'ouvrage : On appelle maître d'ouvrage (parfois maîtrise d'ouvrage, notée MOA) l'entité porteuse du besoin, définissant l'objectif du projet, son calendrier et le budget consacré à ce projet. Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un produit, appelé ouvrage. C'est en principe le propriétaire du terrain sur lequel l'immeuble est édifié.
- ✓ Maître d'œuvre : Le maître d'œuvre (ou maîtrise d'œuvre, notée MOE) est l'entité retenue par le maître d'ouvrage pour réaliser l'ouvrage, dans les conditions de délais, de qualité et de coût fixées par ce dernier conformément à un contrat. La maîtrise d'œuvre est donc

responsable des choix techniques inhérents à la réalisation de l'ouvrage conformément aux exigences de la maîtrise d'ouvrage.

- ✓ Monteur d'opération immobilière : il agit dans la phase préparatoire qui précède toute construction. Il conçoit, évalue et réalise des opérations immobilières sur le plan juridique, technique, commercial et financier pour le besoin de ses clients. Son travail débute en général par des études de faisabilité, la réalisation d'un plan de financement, le respect des règles d'urbanisme, le lancement des appels d'offre et le contrôle des travaux. Autonome, il gère aussi la médiatisation du projet ainsi que son suivi, sa rentabilité et la prospection du terrain à bâtir. Parfois, sa mission peut s'étendre jusqu'à la livraison finale du projet immobilier.

Le monteur d'opérations immobilières se positionne tel un chef d'orchestre qui entre en interaction et négocie avec des intervenants variés : architecte, administrations, banques, élus, promoteurs, gestionnaires...

- ✓ Géomètre : mission de mesurer la terre, renseigner sur l'urbanisme, les divisions de terrains et remettre un plan de masse, figure des murs et héberges, plans, calcul des surface, tracés des réseaux
- ✓ Géologue : effectue des sondages de la terre pour déterminer l'existence éventuels de vices dans le sol (argile flottante rochers...)

B. GESTION ET EXPERTISE IMMOBILIERE

- ✓ Directeur immobilier : responsable du management opérationnel de l'activité immobilière de l'entreprise.
- ✓ Facility Manager : externalisation des services généraux de l'entreprise (accueil, gardiennage, sécurité, restaurant d'entreprise, entretien et réparation...). C'est un marché multi-service
- ✓ L'Asset Management : rattaché au Directeur des investissements, il a pour mission de gérer un portefeuille d'immeubles et de le valoriser. Il prend les décisions d'arbitrage, pilote les ventes, établit le business plan par immeuble.
- ✓ Property Manager : veille à l'occupation du parc immobilier, pilote la commercialisation des locaux vacants, veille à l'encaissement des loyers mais ne valorise par l'immobilier.
- ✓ Négociateur en immobilier d'entreprise : prospecter les biens destinés à la vente ou à la location, développer et fidéliser la clientèle de professionnels, suivi des dossiers sur le plan juridique, administratif et financier.
- ✓ Sociétés d'expertises : personnes privées issues de cabinets de conseil en immobilier ou d'organismes financiers

- ✓ Experts judiciaires : désignés par les tribunaux, liste auprès des Cours d'Appel et Cour de cassation
- ✓ Experts intégrés au monde bancaire : intervention en cas d'expertises liées à des demandes de crédit ou des contentieux du financement
- ✓ Experts indépendants : libéraux opérant au niveau local
- ✓ Agent immobilier : intermédiaire dans les transactions portant sur des biens immobiliers : ventes et locations. Cet agent peut être un travailleur indépendant ou une entreprise, l'agence immobilière, employant des négociateurs (salariés ou indépendant). ... La profession d'agent immobilier est réglementée par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et par le décret du 20 juillet 1972.
- ✓ L'administrateur de biens : L'administrateur de biens est considéré comme un gérant d'immeuble : remise en location, entretien, encaissement des loyers, syndic... La profession d'administrateur de bien est réglementée par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et par le décret du 20 juillet 1972.

C. ACTEURS PRIVÉS ET PUBLICS

- ✓ EPF : Etablissement publics fonciers ayant vocation à constituer des réserves foncières. Ils négocient en amont des opérations ces terrains grâce au mécanisme de préemption et expropriation mis à leur disposition. Il existe des EPF locaux créés par les EPCI et des EPF d'Etat créés par décret.
- ✓ EPA : Etablissement public d'aménagement ayant vocation à mettre en œuvre les politiques d'aménagement pour le compte des collectivités ou établissement public tel que l'EPA de la Défense. Ces EPA travaillent avec les aménageurs.
- ✓ Les SEM : c'est une société anonyme dont la majorité du capital est détenu par une ou plusieurs personnes publiques.
- ✓ SA HLM : C'est une société anonyme dont le but est la création d'un parc de logement social, le capital est mixte et la SA HLM bénéficie de subventions étatiques directes ou indirectes (prêts aidés). Les logements donnent droit au conventionnement APL (Aide personnalisée au logement).
- ✓ Banque d'investissement : « investment banking », elle regroupe l'ensemble des activités de conseil, d'intermédiation et d'exécution ayant trait aux opérations dites de haut niveau pour des clients corporate.
- ✓ Banque d'affaires : « corporate banking », secteur bancaire spécialisé dans la finance d'entreprise.

- ✓ Banque de dépôt : secteur bancaire le plus classique où les banques travaillent principalement avec des particuliers, ou des entreprises. La banque de dépôt permet à ses clients de déposer de l'argent dans ses comptes.
- ✓ Banque de détails : La banque de détail est l'une des branches de la banque de dépôt et est destiné aux particuliers, professions libérales, PME...
- ✓ Véhicules d'investissement non cotés : structure juridique ayant vocation à porter un patrimoine immobilier
 - OPCI : Organisme de placement collectif immobilier, le but est la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier. L'OPCI peut détenir des droits réels immobiliers.
 - SCPI : Société civile de placement immobilier, la vocation est de constituer et gérer un parc immobilier à usage locatif.
- ✓ Véhicule d'investissement coté :
 - SIIC : Société d'investissement immobilier coté, c'est ce que l'on nomme une « foncière ». Son régime s'inspire des REITS américain. La SIIC investi des capitaux dans la construction, l'acquisition et la revente d'immeuble et prend des participations dans d'autres foncières.

Chapitre 3 : Les structures et entités juridiques

- ✓ SCI : Société civile immobilière, définie à l'article 1845 al 2 du code civil « *Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet.* ».
 - 2 associés au minimum
 - L'objet social est civil
 - Aucun minimum exigé pour le capital
 - Responsabilité conjointe et indéfinie des associés
- ✓ SCIA : Société civile d'attribution, instituée par la loi du 16 juillet 1971 (art. L. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation). Elle a pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fraction destinées à être attribuées aux associés en propriété ou jouissance.
 - 2 personnes au minimum
 - La responsabilité des associés d'une SCI est illimitée mais non solidaire et subsidiaire
 - pas de montant minimum pour le capital

- doit limiter son objet à l'édification d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches d'un ensemble immobilier
- ✓ SCCV : Société civile de construction vente, défini au L 211-1 du code de la construction et de l'habitation, son objet est de construire des immeubles en vue de leur revente. L'objet est la construction non pas la simple revente ou l'aménagement de locaux.
- ✓ Multi-propriété ou « time-share » : vente d'immeuble à jouissance partagée. Cette offre peut se faire par le biais d'une société civile d'attribution d'immeubles à jouissance partagée. Il s'agit de transférer un droit d'usage limité. C'est une souscription de droits sociaux.
- ✓ Copropriété : immeuble soumis à la loi du 10 juillet 1965 (statut d'ordre public), désigne l'organisation d'un immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie en lots. Cette forme existe dès l'instant qu'un immeuble est divisé entre 2 propriétaires et plus. L'organisation de la copropriété est fondée sur un acte, le règlement de copropriété, et sur la réunion de copropriétaires en un groupement, le syndicat. La copropriété doit désigner un représentant, le syndic de copropriété, pour gérer le bon fonctionnement et l'entretien de celle-ci, en collaboration (le plus souvent) avec le conseil syndical.
 - Existence de parties privatives et communes (indivision)
 - Gestion par un syndicat et un syndic
 - Les copropriétaires prennent les décisions lors des assemblées générales
- ✓ Volumétrie (ou division en volume): technique particulière de division de la propriété permettant d'isoler des éléments lorsqu'ils sont imbriqués et superposés dans un immeuble. Le droit de la propriété s'exerce non sur une surface au sol, mais sur un volume lui-même divisible, selon des cotes planimétriques et altimétriques, en plusieurs volumes. Les volumes font l'objet d'un droit de propriété appelé « droit de superficie » dont les fondements se trouvent dans les articles 551, 553 et 664 du Code civil. On ne parle jamais de copropriétaire dans un tel montage puisqu'il n'y a pas de parties communes. Cette technique permet de réaliser des bâtiments dans des volumes qui seront considérés comme voisins, de réaliser des aménagements immobiliers avec comme « volume voisin » la propriété d'une personne publique. Il existera un cahier des charges opposables à tous les propriétaires actuels et futurs, des servitudes entre les volumes, des équipements d'intérêt commun qui ne constitue pas des parties communes mais des espaces collectifs, dont la gestion ou la propriété est confiée à une ASL.
- ✓ Démembrement de propriété : L'article 544 du Code civil définit le droit de propriété comme l'addition de plusieurs droits par un propriétaire sur un bien. La propriété est donc définie par l'addition de l'usus (droit à la jouissance directe), du fructus (droit aux revenus produits par le bien) et de l'abusus (droit de disposer de la chose). Le bien peut donc être la propriété d'un usufruitier (addition de l'usus et du fructus) dont les droits sont définis à l'article 578 du code civil « *L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.* » et d'un nu-propriétaire qui lui

conserve le droit de disposer du bien. Le nu-proprétaire va retrouver la pleine propriété du bien à la fin de l'usufruit. Un tel montage peut avoir un intérêt fiscal pour un investisseur ou dans le cadre de donation familiale. »

- Indivision : l'indivision peut naître soit d'un partage ou soit être créée par convention, dans cette situation, chaque indivisaire que l'on nomme co indivisaire détient sur un bien immobilier une quote-part de propriété. On retrouve par exemple l'indivision en copropriété sur les parties communes de l'immeuble.

Chapitre 4 : Vocabulaire de l'immobilier durable

- Le label « haute performance énergétique », le label « officiel » :

Il se décline en 5 niveaux : les labels HPE 2005, HPE EnR 2005, THPE 2005, THPE EnR 2005 et BBC 2005.

- Le label Haute Performance Energétique (HPE 2005) est attribué aux bâtiments présentant une consommation d'énergie au moins inférieure de 10% à la consommation de référence définie par la RT 2005.
 - HPE EnR 2005 : si au moins 50% de l'énergie utilisée pour le chauffer provient d'une installation biomasse ou d'un réseau de chaleur utilisant plus de 60% d'énergies renouvelables.
 - Le label Très Haute Performance Energétique (THPE 2005) est attribué aux bâtiments présentant une consommation d'énergie au moins inférieure de 20% à la consommation de référence
 - THPE EnR 2005 peut être décernée à votre habitat si sa consommation d'énergie est au moins inférieure de 30% à la consommation de référence, et s'il utilise des énergies renouvelables pour la fourniture d'eau chaude sanitaire, la production d'électricité ou le chauffage (biomasse, pompes à chaleur, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques).
 - Le label Bâtiment Basse Consommation Energétique (BBC 2005) est décerné aux bâtiments neufs consommant au maximum 50 kW/m²/an d'énergie primaire, à moduler selon la zone climatique.
- ✓ Etude d'impact : Etude préalable obligatoire lorsque la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages publics ou privés est susceptible, par la dimension ou par la fonction de l'aménagement ou de la construction projetés, de porter atteinte à l'environnement du site (loi de protection de la nature du 11 juillet 1976).
- ✓ Nouveau label : Baptisé « Effinergie + »,
le successeur du fameux label « BBC-Effinergie » est un peu plus exigeant. Il présente surtout l'intérêt de prévenir une mauvaise exploitation du bâtiment. Proposé à compter de mars 2012.
- La consommation maximale des 5 usages réglementaires est légèrement abaissée. Elle passe, par exemple, pour les logements, de 50 kWh/m²/an à 45 kWh/m²/an jusqu'à 2014, et 40 kWh/m²/an après (ces seuils sont modulés comme dans la RT 2012).
 - L'obligation sur la perméabilité à l'air est légèrement durcie (0,4m³/h/m² sous 4 pascals en maison individuelle contre 0,6 m³/h/m² dans le cadre du "BBC- Effinergie").

- oblige, notamment, la mise en place de compteurs de consommation liée aux prises de courant (obligation figurant dans la RT 2012 de manière floue selon Effinergie),

- les débits de ventilation doivent être mesurés à la livraison et que l'étanchéité des réseaux soit au minimum de classe B.

- obligation d'afficher la part de la consommation couverte par la production locale d'énergie renouvelable.

✓ Le bail vert et annexe environnementale : Le bail vert est une convention locative entre bailleur et preneur permettant dans un premier temps de constater les consommations énergétiques des locaux loués et du bâtiment et dans un second temps, à partir de ce constat, de prévoir les actions conduisant à améliorer les performances énergétiques et environnementale des locaux.

Le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011, publié au Journal Officiel du 31 décembre 2011, vient préciser le contenu de l'annexe environnementale instituée par la Loi Grenelle II à l'article L125-9 du Code de l'Environnement pour les baux à usage de bureaux ou de commerces de plus de 2 000 m².

- articles R136-1 à R136-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

- des obligations d'information portant sur : - les caractéristiques des équipements, présents dans le bâtiment ou les locaux loués, relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ou des activités exploitées dans le bâtiment ; les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes exploités dans le bâtiment et les locaux loués ; - les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes exploités dans le bâtiment et les locaux loués ; et la quantité de déchets générée par le bâtiment et par les locaux loués.

- établissement de manière régulière, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués afin de déterminer un programme d'actions ayant pour objectif l'amélioration de cette performance énergétique et environnementale.

- obligatoire pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1er janvier 2012 et s'imposera aux baux en cours à compter du 14 juillet 2013.

Titre II Le cadre contractuel et réglementaire

Chapitre 1 : Promotion-construction

A. LES CONTRATS

✓ Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite " promoteur immobilier " s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières

concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

- ✓ Maîtrise d'Ouvrage Délégée (MOD) : Délégation des missions du maître de l'ouvrage à une personne publique ou privée (voir définition ci-dessus)

- ✓ VEFA : La VEFA ou vente en état futur d'achèvement est un contrat utilisé dans la vente d'immeubles à construire. Le contrat VEFA est régulièrement appelé vente sur plan étant donné que lors de sa signature, en général, la construction n'a pas encore démarrée.
Selon l'article 1601-3 du Code Civil :
« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »
Dans le cadre d'une VEFA, le promoteur doit se doter d'une Garantie financière d'achèvement (GFA). Elle répond à l'obligation de l'Article L.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.

- ✓ Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) : C'est le contrat par lequel une personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et à l'occasion duquel ce vendeur perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux. Il ne s'agit pas de construire un immeuble neuf comme pour la VEFA mais de réaliser des travaux sur un immeuble existant.

B. LES NORMES

- ✓ Les DTU (documents techniques unifiés) : Documents applicables aux marchés de travaux de bâtiment établis par la commission générale de normalisation du bâtiment.

C. LES ASSURANCES ET GARANTIES

- ✓ Garantie financière d'achèvement : En droit français, dans le cadre de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), la Garantie financière d'achèvement (GFA), répond à l'obligation de l'Article L.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.

La législation fait obligation au promoteur de fournir une garantie extrinsèque (ie. résultant de l'intervention d'un tiers garant, comme une banque par exemple).

La GFA donne à tout acquéreur du bien objet de la garantie la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le garant se substituera au promoteur pour assurer, en son lieu et place, le financement nécessaire à l'achèvement du programme.

Le montant de la prime d'assurance varie entre 0,50 % et 2,50 % du montant total de l'opération.

Il s'agit d'une prime unique, valable jusqu'à la date de livraison prévisionnelle, à régler à la mise en place de la garantie. Cette garantie cesse dès l'achèvement de l'immeuble.

- ✓ Garantie de remboursement : Clause prévoyant le remboursement par le constructeur des versements effectués par l'acquéreur, dès lors que le contrat n'aboutit pas pour défaut d'achèvement de l'immeuble.

- ✓ Garantie décennale : Le vendeur et les professionnels ayant exécuté les travaux sont responsables pendant 10 ans des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent inhabitable (impropre à sa destination). Leur responsabilité peut même être engagée pour les dommages résultant d'un vice du sol.
À titre d'exemples, les défauts suivant entrent dans le cadre de la garantie décennale : défaut d'étanchéité de la toiture, déformation de la charpente, fondations ou mur porteur fissurés, installation électrique ne répondant pas aux normes...
Les défauts affectant la solidité des éléments indissociables du bâtiment entrent également dans le cadre de la garantie décennale. Il s'agit notamment des canalisations, cheminées, escaliers... Et plus généralement des défauts touchant des parties faisant corps avec le bâtiment.
Afin d'obtenir réparation, lorsque l'acheteur constate des malfaçons relevant de la garantie décennale, il lui appartient de les signaler au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception et de le mettre en demeure d'exécuter les travaux.
Le point de départ de la garantie décennale est la réception de la construction par l'acheteur.

- ✓ Garantie de parfait achèvement : La garantie de parfait achèvement couvre les défauts de conformité ayant fait l'objet de réserves lors de la réception, qu'ils soient la résultante de malfaçons (travaux mal réalisés) ou de travaux non exécutés selon la commande.
Elle est à la charge du constructeur et court pendant un an à compter de la date de la réception des travaux. Durant cette période d'un an l'acheteur peut signaler au constructeur ou à l'entrepreneur les défauts de conformité non révélés à la réception mais qui sont apparus postérieurement et en obtenir la réparation. Ce signalement doit être fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

- ✓ Garantie de bon fonctionnement : La garantie de bon fonctionnement couvre, pendant les deux années suivant la réception de l'ouvrage, le mauvais fonctionnement des équipements dissociables du bâtiment. Cette garantie couvre les éléments qui peuvent être retirés ou remplacés sans détériorer le gros œuvre.
À titre d'exemples, les dysfonctionnements touchant les éléments suivant entrent dans le cadre de la garantie biennale : système de chauffage (chaudière, radiateurs), revêtement des sols et murs (faïence, papier peints, carrelages, moquettes), sanitaires, portes, fenêtres, volets...

Lorsque le constructeur refuse d'effectuer les travaux, il appartient à l'acheteur de saisir la juridiction compétente avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date de réception de l'ouvrage.

- ✓ Assurance Dommages-ouvrage : L'assurance dommage ouvrage est une assurance obligatoire pour les constructions neuves, instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978. Elle doit être souscrite avant le début de l'opération de construction qu'elle est censée couvrir. Elle a d'abord pour objet de pré-financer le coût des réparations des dommages, dont la gravité est de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs selon l'article 1792 et alinéas suivant du code civil. La compagnie fournissant cette garantie doit faire effectuer les travaux nécessaires déterminés par une expertise unique. À charge pour elle de se retourner ensuite contre le ou les responsables des désordres constatés. Le point de départ de la garantie débute au terme de la première année suivant la réception des travaux (Procès Verbal de réception faisant foi), elle prend ainsi la suite de la garantie de parfait achèvement et prend fin au terme de la garantie décennale. Elle garantit le propriétaire ayant fait faire les travaux, mais aussi les propriétaires suivants dans la limite de la durée de la garantie décennale. Cette assurance a un caractère obligatoire, sa non-souscription est donc passible de sanction, exception faite des personnes physiques construisant un logement pour elles-mêmes ou pour leur conjoint, leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, et peut entraîner des difficultés en cas de revente du bien concerné pendant la durée de la garantie décennale.
- ✓ Tout risque chantier (TRC) : La police « Tout Risques Chantiers » (T.R.C.) est une police souscrite par les promoteurs ou maîtres d'ouvrage au profit de l'ensemble des intervenants à un chantier, afin de garantir les événements accidentels avant réception. Elle ne donne pas systématiquement droit à recours contre les éventuelles garanties de ces intervenants.

D. LES DOCUMENTS LIES AUX TRAVAUX

- ✓ Déclaration d'achèvement des travaux (DAT) : Terme désignant la déclaration obligatoire que le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'aménager doit remplir dans les trente jours suivant l'achèvement des travaux.

Chapitre 2 L'Urbanisme

A. LES AUTORISATIONS D'URBANISME

- ✓ Certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique les règles d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain donné ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

- ✓ Permis de Construire : Le permis de construire est une autorisation administrative obligatoire qui permet à toute personne (physique ou morale, publique ou privée) d'édifier une construction.
Il permet de vérifier que la construction envisagée respecte les différentes règles issues du code de l'urbanisme régissant le droit à construire, et notamment le document d'urbanisme applicable, qui détermine notamment les surfaces maximales, hauteurs, aspects, destinations de la construction, etc. Le document d'urbanisme définit notamment la surface constructible sur chaque parcelle de terrain, les types de bâtiments autorisés (logements, activités, agricoles, ...), les hauteurs permises, ainsi que des servitudes d'utilité publique applicables au terrain.
Par contre, il n'a pas pour objet d'assurer le respect des règles de droit privé ou des normes de construction ou d'habitabilité. À ce titre, il est « délivré sous réserve du respect du droit des tiers ».
- ✓ Déclaration préalable : La déclaration préalable de travaux est, en France, une procédure officielle obligatoire concernant les « constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions ». Il s'agit en fait d'une forme simplifiée du permis de construire et du permis d'aménager, applicable aux petits projets.
- ✓ Certificat de conformité : Document attestant que les travaux exécutés sont conformes au permis de construire.
- ✓ Permis d'aménager : Issu de la réforme de l'urbanisme de 2007, il se substitue à de nombreuses autorisations spécifiques : autorisation de lotir, autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisirs...Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (lotissement, affouillement...).
- ✓ Urbanisme commercial (CDAC/CNAC) : L'urbanisme commercial est une branche spécialisée de l'urbanisme qui étudie le développement du commerce dans l'espace urbain.

B. LES DOCUMENTS D'URBANISME

- ✓ RNU : Le droit de l'urbanisme en France prévoit de nombreux outils pour réglementer la construction.
Dans les villes et villages ne disposant pas d'un Plan local d'urbanisme ou d'une carte communale ou d'un document en tenant lieu, ces dispositions sont fixées par le règlement national d'urbanisme.
Il s'agit d'ailleurs d'une dénomination inexacte, puisqu'elles comportent depuis 1975 des dispositions légales et non plus uniquement réglementaires comme antérieurement.
« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole, en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation

et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'État.»

— Alinéa 1 de l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme

Ces règles générales sont codifiées aux articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme.

- ✓ PSMV : En France, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du patrimoine est un document d'urbanisme annexé au plan local d'urbanisme (PLU) permettant de créer un secteur sauvegardé.
Il régit l'ensemble des espaces privés ou publics présentant un intérêt historique, esthétique ou nécessitant une conservation (présence d'un grand nombre de Monuments historiques par exemple), où tous travaux et aménagements intérieurs et extérieurs effectués par les résidents, particuliers ou commerçants, doivent faire l'objet d'une demande écrite et d'une d'autorisation après avis d'un architecte des bâtiments de France, afin de conserver une cohérence.
Par exemple, il peut être exigé que les façades des immeubles existants soient restaurées en veillant à la nature, la mise en œuvre et la couleur des matériaux. Les percements, la mise en œuvre des menuiseries et vitrages, les ferronneries et la couverture sont aussi réglementés. L'occupation du domaine public est réglementée. Les devantures anciennes doivent être conservées dans leur aspect originel et les différents systèmes de fermeture dissimulés lorsque le commerce est ouvert. Les enseignes sont également soumises à des règles précises, les enseignes lumineuses et la publicité peuvent y être interdites.
- ✓ Loi Montagne : La loi Montagne ou loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne constitue en France le principal cadre législatif spécifiquement destiné aux territoires de montagne.
- ✓ Loi littoral : La Loi Littoral est une loi française qui vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. Cette loi a été votée à l'unanimité par le Parlement français en 1986 et est entrée en vigueur le 3 janvier 1986, date de sa parution au Journal Officiel. La loi comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants. Elle est codifiée dans les articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'urbanisme.
- ✓ Monuments historiques (classés ou inscrits) : Un monument historique est, en France, un monument ou un objet recevant par arrêté un statut juridique destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique et architectural. Deux niveaux de protection existent : un monument peut être classé ou inscrit comme tel, le classement étant le plus haut niveau de protection. La protection concerne, dans le cas d'immeuble, tout ou partie de l'édifice extérieur, intérieur et ses abords. Les travaux effectués sur ce bien nécessitent des autorisations spéciales (architecte des bâtiments de France...).
- ✓ SCOT : le schéma de cohérence territoriale ou SCOT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de

territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000. Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCoT aux articles L.121-1 et suivants.

La loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II du 12 juillet 2010 renforce les objectifs des SCoT, ainsi que des plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales : ces plans, cartes et schémas doivent ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement maîtriser) les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre, et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes (notamment via la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

- ✓ PLU et POS : le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU1.
Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.
La loi d'engagement national pour l'environnement ou « Grenelle II », du 12 juillet 2010, a modifié plusieurs aspects du PLU : prise en compte de la trame verte et bleue, orientations d'aménagement et de programmation, PLH (programme local de l'habitat) voire PDU (plan de déplacement urbain) intégré dans celles-ci... De plus, lorsque l'EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) a la compétence intercommunale, le périmètre du PLU est celui de l'intégralité de l'EPCI.
- ✓ Carte communale : la carte communale est un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. Elle détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme, et est définie aux articles L. 124-1 et suivants, R. 124-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
La carte communale peut concerner tout ou partie du territoire communal. Elle peut également être élaborée au niveau d'une structure intercommunale.
- ✓ PLH : Le programme local de l'habitat (PLH) est, en France, le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. L'objectif d'un PLH est d'indiquer les moyens fonciers prévus par les communes ou les EPCI, compétents en matière d'urbanisme, pour parvenir aux objectifs et principes fixés. Les objectifs du PLH prennent en compte les options d'aménagement du SCOT et en particulier l'équilibre des logements sociaux sur une commune.

- ✓ ZAC : Une zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'aménagement du droit français de l'urbanisme instituée par la loi d'orientation foncière n°67-1253 du 30 décembre 1967 pour se substituer aux zones à urbaniser en priorité (ZUP), et modifiée à de nombreuses reprises depuis. C'est une zone géographique administrée par une personne publique ayant pour but d'y réaliser des constructions ou des équipements collectifs.
Par métonymie, une ZAC désigne aussi un habitat urbain résultant de la procédure d'aménagement.
- ✓ Lotissement : En vertu de l'article L442-1 du code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (définition s'appliquant à partir du 1^{er} juillet 2012).

C. LES SURFACES

- ✓ Coefficient d'occupation des sols : Le coefficient d'occupation des sols ou COS déterminait, en France, la quantité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Il était contrôlé notamment lors de l'instruction des permis de construire (coefficient optimal de surface pour le commerce). Le COS a été supprimé par la loi dite "ALUR" du 24 mars 2014.
- ✓ Surface de planchers de construction (remplace SHON et SHOB) : La surface de plancher de construction (SPC) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.
Cette notion se substitue aux anciennes Surface hors œuvre brute (SHOB) et Surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures, de l'ordre de 10 %. Elle est définie à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme. Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de certaines surfaces (épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs...).
- ✓ Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- ✓ Surface utile : La surface utile est définie en France par le Code de la construction et de l'habitation, dans l'article R. 353-161. Elle est égale « à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement ».
La surface des annexes est définies par l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En architecture, la notion de surface utile d'un bâtiment fait référence à la surface intérieure nécessaire au fonctionnement d'une activité donnée. Elle ne comprend ni les circulations verticales et horizontales, ni les paliers d'étage, ni l'encombrement des ouvrages construits (murs, voiles, cloisons, poteaux, etc.). En revanche, les halls d'entrée ainsi que les espaces d'attente et d'orientation des personnes au sein du bâtiment sont inclus.

La surface utile nécessaire au fonctionnement d'un bâtiment est généralement définie à l'issue des études dites de programmation architecturale et technique avec le concours d'un programmiste.

Elle est notamment utilisée pour le calcul des subventions de l'état ou pour déterminer le montant des prêts accordés en construction neuve ou en acquisition amélioration des logements locatifs aidés (art. R. 331-10) et intervient aussi dans le calcul du loyer maximum applicable aux logements conventionnés (art. R. 353-16).

- ✓ Surface habitable : La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre . Cette notion est utilisée dans les programmes de VEFA.

- ✓ Surface « Carrez » : La surface privative, appelée superficie Carrez, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m3.

De plus, les lots et les fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie privative. Cela peut être le cas d'une chambre de bonne. C'est une notion qui s'applique exclusivement aux immeubles soumis au régime de la copropriété (tous secteurs).

La Cour de cassation estime que « lorsqu'une vente porte sur un appartement constitué par la réunion de plusieurs lots, la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi du 18 décembre 1996 (loi Carrez) est celle de l'unité d'habitation, les lots d'une surface inférieure à huit mètres carrés n'ayant pas à être exclus du calcul de la superficie »5.

Enfin, les caves, les garages, les emplacements de stationnement, les boxes, les greniers non aménageables et les places de parking ne sont pas comptabilisés.

Il y a quelques différences avec la surface habitable selon la nature des pièces. Par exemple, une véranda est incluse dans la superficie privative (elle est close, couverte, d'une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m et dans la partie privative, ce qui correspond aux exigences de la Loi Carrez), mais pas dans la surface habitable, qui l'exclut : « Il n'est pas tenu compte de la superficie des [...] vérandas... ».

- ✓ Surface commerciale : La surface commerciale utile, abrégée par les sigles SCU ou GLA (pour l'anglais gross leasable area), est, dans le monde du commerce, la surface destinée à la vente de produits et/ou de services. Ainsi, dans un centre commercial, elle n'inclut pas les espaces dont les commerçants bénéficient collectivement tels que les parkings, les allées ou encore les locaux qui accueillent les services techniques ou administratifs impliqués dans le fonctionnement des bâtiments.

On la distingue de la surface de vente en ce sens que cette dernière n'inclut pas certains espaces que la surface commerciale utile englobe.

D. LES RAPPORTS ENTRE LES FONDS VOISINS

- ✓ Alignement : Tracé arrêté par l'administration pour fixer la limite entre une voie publique et les propriétés privées.
- ✓ Domaine public : En droit public français, le domaine public est l'ensemble des biens (immeubles ou meubles, la domanialité publique des meubles étant controversée) appartenant à l'État, à des collectivités locales et à des établissements publics et qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.
- ✓ Servitudes d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publique sont en France des servitudes administratives qui doivent être annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme français. D'une manière générale elles sont motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique). Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.
- ✓ Servitudes privées : C'est une charge imposée sur un héritage (fond servant) pour l'utilité d'un autre héritage appartenant à un propriétaire différent (fond dominant). Il y en a trois grandes catégories : 1) Celles qui dérivent de la situation des lieux. 2) Celles qui sont établies par la loi. 3) Celles qui sont établies par le fait de l'homme. Quand ces servitudes sont établies pour l'usage d'un certain héritage, elles sont dites rurales, qu'elles soient situées à la ville ou à la campagne. Les servitudes sont des droits immobiliers réels et font partie du fonds lui-même à titre de valeur. Les servitudes peuvent être rachetées avec l'assentiment du propriétaire du fonds dominant.
- ✓ Le bornage : Opération effectuée par un arpenteur-géomètre visant à établir, de façon permanente et irrévocable, la limite entre deux propriétés contiguës en marquant le terrain au moyen de repères et en enregistrant les droits ainsi établis.
Le bornage est une opération conjointe, qui implique obligatoirement deux propriétaires voisins. En cas de désaccord, c'est le juge qui fera établir ce bornage à la demande d'un des propriétaires. L'arpenteur-géomètre est tenu d'enregistrer les droits établis, les rendant ainsi opposables aux tiers.

- ✓ La mitoyenneté : État d'un bien sur lequel deux voisins ont un droit de copropriété et qui sépare des immeubles, nus ou construits, contigus.

E. LA FISCALITE D'URBANISME

- ✓ Les taxes d'urbanisme : contributions de nature fiscale prélevées au profit des collectivités locales sur toute construction faisant l'objet d'un permis de construire.
- ✓ Les participations : Contributions financières mises à la charge des constructeurs et des lotisseurs au profit des collectivités locales. Les participations sont destinées à financer les dépenses résultant de la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par la construction de nouvelles opérations.

Chapitre 3 La vente

A. LES AVANT-CONTRATS

- ✓ L'offre ou pollicitation : Proposition qu'une personne fait à une ou à plusieurs autres personnes, déterminées ou non, de conclure un contrat donné dont les éléments essentiels sont fixés.
- ✓ Pacte de préférence : Convention par laquelle le propriétaire d'un bien pour le cas où il le vendrait, le réserve au bénéficiaire de la clause, de préférence à toute autre personne, pour un prix déterminé ou déterminable.
- ✓ Promesse unilatérale de vente : C'est un contrat conclu par un vendeur qui s'engage définitivement à vendre un bien à un prix déterminé, alors que l'acheteur, lui, se réserve le droit d'acheter ou non, à l'issue d'un certain délai (délai d'option), fixé par les parties.
- ✓ Promesse synallagmatique de vente ou compromis : La promesse synallagmatique de vente est un contrat par lequel une personne s'engage à vendre un bien à une autre personne qui s'engage à l'acheter à un prix déterminé ou déterminable sous certaines conditions. Dans la promesse synallagmatique l'engagement est donc réciproque.
- ✓ Condition : La condition suspensive permet de faire dépendre l'exécution d'une obligation d'un événement dont la réalisation est incertaine. Un cas courant est celui de l'achat d'un appartement que l'on fait dépendre de l'obtention d'un prêt auprès d'une banque. La condition résolutoire, à l'inverse, annule une obligation et fait disparaître le contrat rétroactivement si elle survient.

- ✓ Acte sous seing privé : Les actes sous seing privé sont des actes juridiques rédigés par les parties à l'acte ou par un tiers dès lors que celui-ci n'agit pas en tant qu'officier public.
- ✓ L'acte contresigné par avocat : L'Acte d'Avocat est un acte sous seing privé signé par les parties, mais également par un avocat. La signature de l'avocat donne à cet acte sous seing privé une plus grande sécurité juridique. L'avocat, rédacteur de l'acte, est le garant de l'effectivité des clauses contractuelles. Par sa signature, l'avocat engage sa responsabilité professionnelle. Les parties peuvent choisir un seul avocat, chaque partie peut éventuellement se faire assister de son conseil. L'acte sera alors signé par les parties et contresigné par les avocats des parties. Chaque partie conserve un exemplaire original de l'acte, l'avocat en conservera un exemplaire à son cabinet.
- ✓ L'acte authentique : l'acte authentique est celui qui a été reçu par des officiers publics (notaire par exemple) ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises ».

B. LA VENTE ET LES GARANTIES

- ✓ Le Droit de préemption urbain : droit d'achat prioritaire permettant à une collectivité publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier, lors de la mise en vente par son propriétaire, en se substituant à l'acheteur initial.
- ✓ Expropriation : procédure permettant à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en contraignant son propriétaire à la vendre.
- ✓ Adjudication : déclaration par laquelle sont adjugés des biens sur enchères à l'acheteur le plus offrant. Les ventes par adjudication peuvent être :
 - soit volontaires. La mise à prix est fixé en accord avec le vendeur (adjudication amiable)
 - soit forcées : elles sont alors effectuées par l'administration des Domaines pour les biens provenant de successions non réclamées, ou bien au Tribunal pour les ventes provenant de liquidations judiciaires ou de saisies immobilières (adjudication judiciaire).
- ✓ Le cadastre : registre dressant l'état des terrains et des constructions permettant de déterminer la valeur locative des biens fonciers.
- ✓ La publicité foncière : la publicité foncière est un ensemble de procédures qui permet de rendre publiques les informations sur la propriété foncière, qui visent à savoir qui est propriétaire de tel ou tel bien immobilier ou est titulaire de droits réel sur ce bien.
- ✓ La loi Scrivener : La loi Scrivener 2 est une loi instaurée le 13 juillet 1979 sous l'impulsion de la Secrétaire d'État à la Consommation Christiane Scrivener. Elle a pour but d'informer et de protéger l'emprunteur dans le domaine immobilier en établissant des règles que les

établissements financiers doivent respecter (délai de réflexion pour les offres de crédit, insertion obligatoire d'une condition suspensive de prêt dans une promesse). Son objectif principal (comme la première loi Scrivener) est de lutter contre le surendettement des personnes physiques.

- ✓ Le crédit-bail : Le crédit-bail immobilier a été créé afin de pouvoir financer l'achat ou la construction d'un bâtiment, tout particulièrement pour des sociétés ou même des communes. L'établissement financier achète ou fait construire un immeuble à usage professionnel tel que des bureaux ou une usine, et en fournit la possession par un bail de longue durée à son cocontractant. Pendant toute la durée du contrat, c'est la société de crédit-bail qui reste propriétaire du bâtiment, l'entreprise qui l'utilise n'étant que la « locataire » des biens qu'elle a fait acheter ou construire et bénéficie en fin de contrat d'une option d'achat (bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente). Ce qu'elle a versé en tant que loyer vient en déduction du prix d'achat final.

- ✓ Prêts conventionnés : prêt réglementé par l'Etat mis en place dans le cadre de la réforme des aides au logement de 1977 et profondément réformé à la fin de l'année 2001. Il permet à l'emprunteur de bénéficier de taux encadrés.

- ✓ Garantie des vices cachés : La garantie des vices cachés protège l'acheteur contre les vices qui dégradent totalement ou de façon si importante les qualités de la chose vendue qu'il n'aurait pas contracté (articles 1641 à 1648 du code civil).
Le vice caché est un défaut rendant la chose impropre à l'usage, il a un caractère pathologique dans la chose –qui reste celle prévue au contrat mais est en mauvais état.
Plus précisément, l'article 1641 du code civil énonce que « le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

- ✓ Garantie d'éviction : La garantie d'éviction (article 1626 à 1640 du Code civil) sert à garantir tout ce qui trouble la jouissance tranquille, la possession de la chose (exemple : l'acheteur apprend après achat qu'un tiers ou le vendeur dispose d'une servitude sur la chose ou vient troubler son usage d'une quelconque façon).

- ✓ Le privilège de prêteur de deniers (PPD) : L'inscription de privilège prêteur de deniers ou IPPD est un type de garantie de prêt immobilier. Le sigle PPD est plus communément utilisé par les praticiens du droit immobilier (notaires et avocats) pour faire référence à ce privilège. Très peu de pays hormis la France connaissent le privilège de prêteur de deniers. Le privilège de prêteur de deniers est institué par l'article 2374-2° du Code civil, qui nomme, parmi les créanciers privilégiés sur un immeuble, "ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi et, par quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés". En d'autres termes, l'emprunteur doit expressément promettre, dans l'acte de prêt, d'employer tout ou partie des fonds empruntés au paiement du prix de

vente, et le vendeur doit expressément reconnaître, dans l'acte de vente, que tout ou partie du prix de vente a été réglé au moyen des fonds prêtés à l'acquéreur. Le prêteur qui bénéficie d'un PPD est, à cette seule fin, également partie à l'acte de vente. Les frais liés à un PPD sont très inférieurs à ceux applicables à une hypothèque.

- ✓ L'hypothèque : L'hypothèque est, en droit romain, l'un des modes de constitution d'une sûreté réelle, afin de procurer à un débiteur le crédit qui lui fait défaut. Le créancier qui n'a pas confiance en la solvabilité de son débiteur exige de lui, au moment où il traite, parfois même auparavant, soit une caution, soit une sûreté réelle. Le cautionnement confère au créancier un droit contre une personne qui s'oblige à, payer la dette à côté ou à défaut du débiteur principal. La sûreté réelle confère au créancier un droit sur une chose qui est affectée au paiement de la dette. En cas de non paiement du prêt, la banque pourra faire saisir le bien et provoquer une vente judiciaire de ce dernier.

Chapitre 4 La location

A. LES CONTRATS

- ✓ Bail commercial : contrat de location conclu avec un commerçant en vue d'exploiter un fond de commerce dans ce local (activité commerciale, industrielle ou artisanale).
- ✓ Bail d'habitation (loi 1989) : contrat de location (meublé ou non) portant sur un local abritant la résidence principale des locataires. Il est régi par la loi du 6 juillet 1989.
- ✓ Bail professionnel : Contrat de location conclu pour des locaux exclusivement à usage professionnel (activité libérale).
- ✓ Bail emphytéotique : Le bail emphytéotique ou emphytéose est un bail immobilier de très longue durée, entre 18 et 99 ans, qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser l'emphytéote.

B. LA LOI HOGUET

- ✓ La loi Hoguet : La loi n°70-9 dite loi Hoguet, du nom du député Michel Hoguet, avec son décret d'application du 20 juillet 1972, fixe les conditions d'exercice des professions d'agents immobiliers, de mandataires en vente de fonds de commerce et d'administrateurs de biens (agents immobilier, gérants d'immeubles et syndics de copropriété). Elle a créé une carte professionnelle et fixé ses conditions d'attribution. Elle détermine les conditions personnelles d'accès à la profession et d'exercice, les causes d'incapacités de l'exercice de ces professions, et la garantie financière des fonds détenus et assurance responsabilité professionnelle (RCP) obligatoires.

C. LES DROITS DE PREEMPTION DES LOCATAIRES

- ✓ Le droit de préemption des locataires d'habitation : Tout propriétaire peut vendre librement en cours de bail un logement loué. S'il s'agit de la première vente après division de l'immeuble (mise en copropriété), le locataire bénéficiera d'un droit de préemption (loi du 31 décembre 1975). Dans les autres cas, le nouveau propriétaire reprend le contrat de location à son compte. Mais si un congé pour vendre est adressé au locataire, celui-ci est titulaire d'un droit de préemption aux mêmes conditions notamment de prix que celles spécifiées dans le document donnant congé. Ce congé ne peut être donné que pour l'échéance du bail.

- ✓ Le droit de préemption des locataires de droit rural : Le locataire de droit rural a un droit de préemption lorsque le fonds ou les terres qu'il exploite sont cédés à une tierce personne par le propriétaire ou vendus par adjudication. Il n'est pas prioritaire dans l'acquisition du bien lorsque des textes accordent, aussi, un droit de priorité au profit de l'État, des collectivités publiques et des établissements publics. En revanche, ce droit de préemption prévaut sur celui dont bénéficie, aussi, la SAFER.

- ✓ La vente à la découpe : Une vente « à la découpe » est la transformation d'un immeuble bâti en pleine propriété en une copropriété dans le but de procéder à une vente de l'immeuble lot par lot que ces derniers soient occupés ou non. Cette vente peut être apparentée à une opération de spéculation. Les locataires bénéficient de certaines protections dans cette hypothèse selon des accords collectifs conclus entre association de locataires et représentants de bailleurs.

* *

*

INDEX ALPHABETIQUE

A.

acte authentique	26
Acte sous seing privé	25
Adjudication	26
administrateur de biens	9
Agent immobilier	8
Alignement	23
Asset Management	8
Assurance Dommages-ouvrage	16

B.

Bail commercial	28
Bail d'habitation	28
Bail emphytéotique	28
Bail professionnel	28
bail vert	13
Banque d'affaires	9
Banque de dépôt	9
Banque de détail	9
Banque d'investissement	9
Bâtiment Basse Consommation	12
bornage	24

C.

cadastre	26
Carte communale	20
Certificat d'urbanisme	17

Certificat de conformité	18
classes d'actifs	5
Coefficient d'occupation des sols	21
Commerce de détail	3
Commerce de proximité	3
condition résolutoire	25
condition suspensive	25
Contrat de Promotion Immobilière	14
Copropriété	11
Core	6
Core +	6
crédit-bail	27

D.

Déclaration d'achèvement des travaux	17
Déclaration préalable	18
Demande placée d'entrepôts	4
Demande placée de bureaux	3
Démembrement de propriété	11
Directeur immobilier	8
Domaine public	23
Droit de préemption urbain	26
DTU	15

E.

Effinergie +	12
Emprise au sol	22
ERP	4
Etablissement public d'aménagement	9
Etablissement publics fonciers	9
Etude d'impact	12
Experts indépendants	8

Experts intégrés au monde bancaire.....	8
Experts judiciaires.....	8
Expropriation.....	26

F.

Facility Manager.....	8
-----------------------	---

G.

Garantie d'éviction.....	27
Garantie de bon fonctionnement.....	16
Garantie de parfait achèvement.....	16
Garantie de remboursement.....	15
Garantie décennale.....	15
Garantie des vices cachés.....	27
Garantie financière d'achèvement.....	15
Géomètre.....	8

H.

Haute Performance Energétique.....	12
haute performance énergétique.....	12
hypothèque.....	28

I.

ICC.....	6
IGH.....	4
ILAT.....	6
ILC.....	6
immeuble ancien.....	5
Immeuble bâti.....	4
immeuble luxueux ou de prestige.....	5
immeuble neuf.....	5
Indivision.....	11
investissement immobilier d'entreprise.....	5
IRL.....	6

ITGH.....	4
-----------	---

L.

L'acte contresigné par avocat.....	25
Le marché.....	3
Le secteur bureau.....	3
Les entrepôts.....	3
Locaux industriels.....	4
logement décent.....	5
Logement intermédiaire.....	3
logement neuf.....	5
loi Hoguet.....	29
Loi littoral.....	19
Loi Montagne.....	19
loi Scrivener.....	26

M.

Maître d'œuvre.....	7
Maître d'ouvrage.....	7
Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.....	14
marché locatif.....	5
mitoyenneté.....	24
Monteur d'opération immobilière.....	7
Monuments historiques.....	19
Négociateur en immobilier d'entreprise.....	8

O.

offre.....	25
OPCI.....	9
Opportunitics.....	6

P.

Pacte de préférence.....	25
--------------------------	----

participations.....	24
Permis d'aménager	18
Permis de Construire	17
PLH.....	20
PLU.....	20
POS	20
Prêts conventionnés.....	27
privilège de prêteur de deniers.....	27
Promesse unilatérale de vente.....	25
Promoteur-Constructeur.....	7
Property Manager	8
PSMV	18
publicité foncière.....	26

R.

RNU.....	18
----------	----

S.

SA HLM	9
SCCV.....	10
SCI	10
SCIA.....	10
SCOT	19
SCPI.....	10
secteur diffus.....	3
secteur groupé	3
Secteur social.....	3
SEM.....	9
Servitudes d'utilité publique	24
Servitudes privées	24
Sociétés d'expertises	8
Surface « Carrez ».....	23
Surface commerciale	23
Surface de planchers	21
Surface habitable.....	22
Surface utile.....	22

T.

taxes d'urbanisme.....	24
terrain nu constructible	4
terrain nu devenus constructible	4
terrain nu non constructible.....	4
terrain viabilisé	4
time-share.....	11
TRC.....	17

U.

Urbanisme commercial.....	18
---------------------------	----

V.

Value added.....	6
VEFA.....	14
Véhicules d'investissement non cotés.....	9
vente à la découpe.....	29
Vente d'Immeuble à Rénover.....	14
Volumétrie	11

Z.

ZAC.....	21
----------	----

RETROUVER TOUS NOS ARTICLES SUR L'IMMOBILIER
SUIVRE NOTRE ACTUALITE
PARTICIPER A NOS FORMATIONS



Immo-formation.fr