

**LES
CARRÉS**



**2020-2021
10^e édition**

L'essentiel **du** **DROIT** **IMMOBILIER**

**Intègre les
lois et textes
réglementaires
les plus récents
de l'évolution du
droit immobilier**

Pascale Clerc-Foechterlin

 *Gualino* un savoir-faire de 

2020-2021
10^e édition

L'essentiel

du

DROIT IMMOBILIER

Pascale Clerc-Foechterlin

LES CARRÉS



Cette collection de livres présente de manière synthétique, rigoureuse et pratique l'ensemble des connaissances que l'étudiant doit posséder sur le sujet traité. Elle couvre :

- le Droit et la Science Politique,
- les Sciences économiques,
- les Sciences de gestion,
- les concours de la Fonction publique.

Pascale Clerc-Foechterlin, juriste de formation et d'expérience, enseigne le droit immobilier dans plusieurs établissements d'enseignement supérieur à Montpellier.

Du même auteur, chez le même éditeur :

Collection « En poche »

- Les locations immobilières, 2020.



© 2020, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
ISBN 978-2-297-09179-4

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr

PRÉSENTATION

Le droit immobilier couvre un domaine extrêmement vaste et la réglementation est particulièrement dense et variée.

C'est pourquoi cet ouvrage a été abordé sous un angle synthétique d'où émergent cinq thèmes principaux :

- ***les professionnels de l'immobilier*** : cette partie aborde les différentes professions immobilières et notamment les modalités d'accès à ces professions de plus en plus réglementées ;
- ***le droit et la propriété immobilière*** : sont traités essentiellement le droit de propriété, ses composants et les différents modes d'acquisition de la propriété avec une place particulière accordée à la vente immobilière ;
- ***les locations*** : elles sont nombreuses et ce grand thème développe la réglementation des locations d'habitation principale nues ou mixtes, des locations meublées, des locations meublées de courtes durées, des locations HLM, des locations commerciales et des locations professionnelles ;
- ***la copropriété*** : face à la multiplicité des règles, cette partie aborde les organes et le mode de fonctionnement de la copropriété de manière concise et structurée afin de ne pas se perdre dans les dédales des réglementations ;
- ***les sûretés immobilières*** : il s'agit des moyens juridiques permettant à un créancier de garantir le paiement de sa créance et un rang prioritaire par rapport à d'autres créanciers comme l'hypothèque, le privilège de prêteur de deniers, le cautionnement, etc.

Cette 10^e édition 2020-2021 intègre les lois et textes réglementaires les plus récents et significatifs de l'évolution d'un droit immobilier toujours très mouvant et en constante évolution et en dernier lieu, la loi *ÉLAN* et ses décrets d'application.

Il intéressera les étudiants de l'enseignement supérieur orientés dans l'immobilier (BTS, licence professionnelle, DEESIMMO, Master, etc.) ainsi que tous ceux qui souhaitent connaître leurs droits et obligations dans le domaine de l'habitat.

Liste des principaux sites internet à consulter

- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/
- Ministère de la Justice : www.justice.gouv.fr/
- Service public diffusion du droit : www.legifrance.gouv.fr/
- Le portail de la consommation, Institut national de la consommation : www.conso.net
- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement – ANIL : www.anil.org
- L'office Notarial de Baillargues – ONB : www.onb-france.com
- Avocats immobilier construction – LBVS : lbvs-avocats.fr

Plan de cours

Présentation

3

PARTIE 1

Les professionnels de l'immobilier

Chapitre 1 – Les métiers de l'immobilier 23

1 – Les principaux métiers de l'immobilier 23

- *Le promoteur immobilier* 23
- *L'agent immobilier* 23
- *Le négociateur immobilier* 24
 - a) *Le négociateur salarié* 24
 - b) *Le négociateur non salarié* 24
- *Le marchand de listes* 25
- *Le syndic de copropriété* 25
- *Le marchand de biens* 25
- *L'administrateur de biens* 26

2 – Les métiers en lien avec l'immobilier 26

Chapitre 2 – La réglementation des activités de l’immobilier **27**

1 – La loi Hoguet du 2 janvier 1970	27
■ <i>Le domaine d’application de la loi Hoguet</i>	27
■ <i>Les conditions d’accès à la profession d’agent immobilier</i>	28
■ <i>Le mandat</i>	30
a) <i>Un mandat écrit</i>	30
b) <i>Les différents types de mandats</i>	31
c) <i>Le bon de visite</i>	31
d) <i>La rémunération de l’agent immobilier</i>	32
2 – La responsabilité de l’agent immobilier	32
■ <i>La responsabilité civile</i>	33
a) <i>La responsabilité contractuelle</i>	33
b) <i>La responsabilité délictuelle</i>	33
■ <i>La responsabilité pénale</i>	34
■ <i>Le CNTGI : un organe consultatif</i>	34

PARTIE 2

Le droit et la propriété immobilière

Chapitre 3 – Les éléments du droit de propriété **37**

1 – Les meubles et les immeubles	37
2 – Les caractères et les attributs du droit de propriété	38
■ <i>Les caractères du droit de propriété</i>	38
■ <i>Les attributs du droit de propriété</i>	38
3 – Les différents modes d’acquisition de la propriété	38
■ <i>L’acquisition par contrat</i>	38
■ <i>L’acquisition par la prescription acquisitive ou usucapion</i>	39
■ <i>L’acquisition par occupation</i>	40

4 – Les démembrements du droit de propriété	40
■ <i>L'usufruit et la nue-propriété</i>	40
a) <i>L'usufruit</i>	40
b) <i>La nue-propriété</i>	41
■ <i>La répartition des charges entre nu-propriétaire et usufruitier</i>	41
5 – La délimitation du droit de propriété : le bornage	42
Chapitre 4 – Les principales atteintes au droit de propriété	43
1 – Les servitudes	43
■ <i>Les différents types de servitudes</i>	43
■ <i>Les modes d'établissement des servitudes du fait de l'homme</i>	44
■ <i>Exemples de servitudes</i>	44
a) <i>La servitude de passage</i>	44
b) <i>La servitude de vue</i>	45
c) <i>Les distances de plantations</i>	45
2 – L'indivision	45
■ <i>L'indivision légale</i>	46
■ <i>L'indivision conventionnelle</i>	46
■ <i>Les règles de gestion de l'indivision</i>	47
a) <i>Les actes de conservation</i>	47
b) <i>Les actes d'administration</i>	47
c) <i>Les actes de disposition</i>	47
3 – La mitoyenneté	48
■ <i>Les preuves de la mitoyenneté</i>	48
■ <i>L'acquisition de la mitoyenneté</i>	49
■ <i>Les droits et obligations des voisins</i>	49
a) <i>Des droits identiques</i>	49
b) <i>L'entretien du mur mitoyen</i>	49
4 – Les troubles de voisinage	49

Chapitre 5 – L’acquisition de la propriété	51
1 – L’avant-contrat de vente	51
■ <i>Les différents types d’avant-contrats</i>	51
a) La promesse unilatérale de vente	51
b) La promesse unilatérale d’achat	52
c) Le compromis de vente	52
■ <i>Les règles de protection de l’acquéreur</i>	53
a) Le délai de rétractation	53
b) Le délai de réflexion	53
■ <i>Le contenu de l’avant-contrat</i>	54
a) Les conditions suspensives	54
b) Les clauses de l’avant-contrat	54
c) Le dossier de diagnostic technique	55
2 – Le contrat de vente	57
■ <i>Les conditions générales de la vente</i>	57
a) La capacité des parties	57
b) Le consentement des parties	57
c) Un contenu licite et certain	58
d) Le prix de la vente	58
■ <i>Les effets de la vente</i>	58
a) Les obligations du vendeur	58
b) La responsabilité du vendeur	59
■ <i>La vente en l’état futur d’achèvement (VEFA)</i>	60
a) Le contrat de réservation	60
b) Le contrat de vente	62
c) La réception et la livraison du bien vendu	63
d) Les garanties et assurances	63

PARTIE 3

Les locations

Chapitre 6 – Les locations nues à usage d’habitation principale ou mixte	67
1 – Principes généraux	67
■ <i>Le Tribunal Judiciaire</i>	67
■ <i>Le champ d’application de la loi Mermaz</i>	68
■ <i>Les locations exclues de la loi Mermaz</i>	68
■ <i>Le principe de la non-discrimination à la location</i>	68
■ <i>Une déclaration ou autorisation préalable de louer (D. 19/12/2016)</i>	69
2 – La forme du bail	69
■ <i>Un bail numérique</i>	69
■ <i>Un bail écrit</i>	69
■ <i>Les clauses du bail</i>	70
3 – Les documents joints au contrat de bail	71
■ <i>Les annexes</i>	71
a) <i>L’état des lieux</i>	71
b) <i>Les extraits du règlement de copropriété</i>	72
c) <i>L’attestation d’assurance contre les risques locatifs</i>	72
d) <i>Le contrat de cautionnement</i>	73
■ <i>Les diagnostics</i>	73
4 – La durée du bail	74
■ <i>Un bail de trois ou six ans</i>	74
■ <i>Un bail de courte durée</i>	74
5 – Les obligations du bailleur et du locataire	75
■ <i>Les obligations du bailleur</i>	75
a) <i>Un logement décent</i>	75

b) Un logement en bon état d'usage et de réparation	76
c) Un usage paisible des lieux	76
d) Un logement entretenu	76
e) L'acceptation des aménagements du locataire	76
f) L'assurance PNO (propriétaire non occupant)	77
g) La quittance gratuite	77
■ <i>Les obligations du locataire</i>	77
a) Le paiement du loyer et des charges	77
b) L'utilisation paisible des lieux loués	77
c) La réparation des dégradations	78
d) L'entretien courant du logement	78
e) L'acceptation des travaux d'amélioration et d'entretien du bailleur	78
f) La non-transformation des locaux et des équipements loués	79
g) L'assurance contre les risques locatifs	79
h) L'interdiction de sous-louer les lieux	79
6 – Le dépôt de garantie	80
7 – Le loyer	81
■ <i>Dans les communes où les loyers sont jugés raisonnables</i>	81
a) Le loyer initial	81
b) Le loyer révisé	81
c) L'augmentation du loyer	81
■ <i>Dans les communes où les loyers sont jugés trop élevés</i>	82
■ <i>Dans certaines communes volontaires, l'encadrement des loyers est expérimenté sur 5 ans (L. ÉLAN, art. 140)</i>	83
■ <i>Retour de l'encadrement des loyers à Paris (01/07/2019) et à Lille (01/03/2020)</i>	83
8 – Les charges récupérables ou charges locatives	83
■ <i>Les charges récupérables sur le locataire</i>	84
■ <i>Les charges incombant au bailleur</i>	84
■ <i>Le paiement des charges par le locataire</i>	85
a) Le paiement de provisions sur charges	85

b) Le paiement des charges réelles et effectives	86
■ <i>La contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie</i>	86
9 – L'entretien du logement et les réparations	86
■ <i>À la charge du locataire</i>	86
■ <i>À la charge du bailleur</i>	87
10 – La fin du bail	87
■ <i>Le congé du locataire</i>	87
■ <i>Le congé du bailleur</i>	87
a) <i>Le congé pour reprise</i>	88
b) <i>Le congé pour vente</i>	88
c) <i>Le congé pour motifs légitimes et sérieux</i>	89
■ <i>La procédure de congé</i>	89
11 – La résiliation du bail	90
■ <i>En vertu d'une clause résolutoire</i>	90
■ <i>Sans clause résolutoire</i>	91
12 – L'expulsion	91
13 – La colocation	93
14 – Le dispositif VISALE de garantie des loyers impayés	94
15 – Le transfert du bail	94
16 – Le contrat de cohabitation intergénérationnelle	95
Chapitre 7 – Les locations meublées	97
1 – Les meubles indispensables	97
2 – La réglementation du bail	98
■ <i>La résidence principale du locataire</i>	98
■ <i>Une déclaration ou autorisation préalable de louer (D. 19/12/2016)</i>	98
■ <i>Le contrat de location</i>	98
a) <i>La forme et le contenu du bail</i>	98
b) <i>La durée du bail</i>	98
c) <i>Les congés</i>	99

■ <i>Le loyer, les charges et le dépôt de garantie</i>	100
a) <i>Le loyer</i>	100
b) <i>Les charges</i>	101
c) <i>Le dépôt de garantie</i>	101
3 – Les documents annexes	101
■ <i>L'état des lieux</i>	101
■ <i>L'inventaire des meubles</i>	102
■ <i>Les diagnostics</i>	102
4 – Le cas particulier du bail meublé étudiant	102
5 – Le bail mobilité	103
Chapitre 8 – Les locations meublées de tourisme	105
1 – La déclaration préalable	105
2 – L'autorisation préalable de louer en meublé pour de courtes durées	105
3 – La déclaration préalable soumise à enregistrement	106
4 – Le régime juridique	106
■ <i>L'information préalable du locataire</i>	107
■ <i>Le contrat de location</i>	107
■ <i>Les versements à titre de réservation</i>	107
5 – L'état des lieux	108
6 – Les diagnostics	108
7 – Les litiges	108
Chapitre 9 – Les locations HLM	109
1 – Les conditions d'accès à un logement HLM	109
■ <i>Les conditions d'attribution</i>	109
a) <i>Les personnes prioritaires</i>	109
b) <i>Les plafonds de ressources</i>	110
■ <i>La procédure d'attribution</i>	110

2 – La loi DALO	110
3 – Le contrat de location	111
■ <i>Les conditions de la location</i>	112
a) La forme et la durée du bail	112
b) Le dépôt de garantie	112
c) L'état des lieux	112
d) Le loyer	112
e) Les charges locatives	112
■ <i>Les obligations des parties</i>	113
a) Les obligations du locataire	113
b) Les obligations du bailleur	113
4 – La fin du bail HLM	114
■ <i>Le congé du locataire</i>	114
■ <i>Le congé du bailleur</i>	114
5 – La colocation	115
6 – Le transfert du bail	115
Chapitre 10 – Les locations commerciales	117
1 – Définition et champ d'application	117
2 – Le régime des baux commerciaux	118
■ <i>La forme du bail</i>	118
a) Un bail écrit ou verbal	118
b) L'état des lieux	118
c) Les diagnostics	118
■ <i>La durée du bail</i>	118
a) Un bail de neuf ans	118
b) Le bail de courte durée ou bail dérogatoire	119
■ <i>Le droit au renouvellement du bail</i>	120
■ <i>Le refus de renouvellement du bail</i>	121
a) Avec indemnité d'éviction	121
b) Sans indemnité d'éviction	122

■ <i>Le loyer</i>	122
a) <i>Le loyer initial</i>	122
b) <i>Le loyer révisé</i>	122
c) <i>L'augmentation du loyer à l'issue du bail de neuf ans</i>	123
■ <i>Les charges</i>	123
■ <i>La déspécialisation</i>	124
a) <i>La déspécialisation partielle</i>	124
b) <i>La déspécialisation plénière</i>	124
■ <i>La vente des murs</i>	124
3 – La charge des réparations	125
Chapitre 11 – Les locations professionnelles	127
1 – Définition et champ d'application	127
2 – Les diagnostics	128
3 – La réglementation du bail	128
■ <i>La durée du bail</i>	128
■ <i>La fin du bail</i>	129
4 – Les clauses librement négociées par les parties	129

PARTIE 4

La copropriété

Chapitre 12 – L'organisation de la copropriété	133
1 – Des règles simplifiées pour les petites copropriétés	133
2 – Les parties privatives et les parties communes	134
■ <i>Les parties privatives</i>	134
■ <i>Les parties communes</i>	135

3 – Les organes de fonctionnement de la copropriété	136
■ <i>Le syndicat des copropriétaires</i>	136
a) Régimes particuliers de syndicat	137
b) Syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires (Ord. 30 oct. 2019, art. 34 ; L 10 juill. 1965, art. 41-13 à 41-23)	137
c) Le rôle du syndicat	138
■ <i>Le conseil syndical</i>	139
a) La composition du conseil syndical	139
b) La durée du mandat	140
c) Le fonctionnement du conseil syndical	140
d) Le rôle du conseil syndical	141
■ <i>Le syndic</i>	142
a) Le choix du syndic	142
b) La nomination du syndic	143
c) Le contrat de syndic	143
d) Le rôle du syndic	144
e) La responsabilité du syndic	147
f) La fin des fonctions du syndic	147
4 – Le règlement de copropriété	148
■ <i>L'élaboration du règlement de copropriété</i>	149
■ <i>Le contenu du règlement de copropriété</i>	149
■ <i>La modification du règlement de copropriété</i>	150
Chapitre 13 – L'assemblée générale	151
1 – La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires	151
■ <i>Les personnes habilitées à convoquer</i>	151
■ <i>Les personnes à convoquer</i>	152
■ <i>Les délais à respecter</i>	152
■ <i>Le contenu de la convocation</i>	152
■ <i>La représentation des copropriétaires absents</i>	153

2 – Les majorités de vote en assemblée générale	154
■ Majorité simple	154
■ Majorité absolue	155
■ Double majorité	155
■ L'unanimité des copropriétaires	156
3 – Le procès-verbal d'assemblée générale	156
■ La forme du procès-verbal	156
■ La notification du procès-verbal	156
■ La contestation des décisions prises en assemblée générale	157
Chapitre 14 – Les travaux et charges de copropriété	159
1 – Les travaux	159
■ Les travaux dans les parties communes	159
a) Majorité simple	159
b) Majorité absolue	160
c) La double majorité	160
d) L'unanimité de tous les copropriétaires	160
■ Les travaux dans les parties privatives	160
■ Le paiement des travaux	161
■ Les travaux et les honoraires du syndic	161
■ La constitution d'un fonds de travaux obligatoire	161
2 – Les charges de copropriété	162
■ Les charges communes	162
■ Les charges spéciales	163
■ Les actions en recouvrement des charges impayées	163
a) La procédure	163
b) Les actions judiciaires	164
c) Les voies d'exécution	164
d) L'opposition entre les mains du notaire	165
■ Les privilèges du syndicat des copropriétaires	165

3 – Les copropriétés en difficultés	165
■ La nomination d'un administrateur ad hoc	165
■ La nomination d'un administrateur provisoire	166
■ L'état de carence	166
Chapitre 15 – La vente d'un lot en copropriété	167
1 – La particularité de la vente d'une aire de stationnement	167
2 – Les annonces de vente	167
3 – Les documents à annexer à l'avant-contrat ou acte de vente	168
4 – Les documents à notifier par le syndic ou le notaire	168
■ La notification de l'état daté par le syndic	168
■ La notification par le syndic d'un certificat si l'acquéreur est déjà copropriétaire dans l'immeuble	169
■ La notification de l'avis de mutation par le notaire	169
■ La notification du transfert de propriété par le notaire	170
5 – Le paiement des charges en cours	170
6 – La loi Carrez	171
7 – Le dossier de diagnostic technique	171
8 – Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété	171

PARTIE 5

Les sûretés

Chapitre 16 – Les sûretés immobilières	175
1 – Les sûretés réelles	175
■ L'hypothèque	175
■ Le privilège de prêteur de deniers	176

2 – Les sûretés personnelles	176
■ <i>La caution d’une personne physique</i>	176
a) Les clauses du contrat	177
b) La nature de la caution	177
c) La durée de l’engagement de caution	178
■ <i>La caution d’une personne morale</i>	178
Conclusion – Covid-19 : mesures gouvernementales temporaires affectant l’immobilier (Annexe)	179
