

**LES
CARRÉS**

.....

2021-2022
11^e édition

L'essentiel du **DROIT IMMOBILIER**

Pascale Clerc-Foechterlin

 *Gualino* un savoir-faire de
 Lextenso

2021-2022
11^e édition

L'essentiel

du

DROIT IMMOBILIER

Pascale Clerc-Foechterlin

 *Gualino* un savoir-faire de
 Lextenso

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, 2021.



© 2021, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
ISBN 978-2-297-13406-4

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 tourisme, 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 11^e édition 2021-2022 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	29
1 – La loi Hoguet du 2 janvier 1970	29
■ <i>Le domaine d’application de la loi Hoguet</i>	29
■ <i>Les conditions d’accès à la profession d’agent immobilier</i>	30
■ <i>Le mandat</i>	32
a) <i>Un mandat écrit</i>	32
b) <i>Les différents types de mandats</i>	33
c) <i>Le bon de visite</i>	33
d) <i>La rémunération de l’agent immobilier</i>	34
2 – La responsabilité de l’agent immobilier	34
■ <i>La responsabilité civile</i>	35
a) <i>La responsabilité contractuelle</i>	35
b) <i>La responsabilité délictuelle</i>	35
■ <i>La responsabilité pénale</i>	36
■ <i>Le CNTGI : un organe consultatif</i>	36

PARTIE 2

Le droit et la propriété immobilière

Chapitre 3 – Les éléments du droit de propriété	39
1 – Les meubles et les immeubles	39
2 – Les caractères et les attributs du droit de propriété	40
■ <i>Les caractères du droit de propriété</i>	40
■ <i>Les attributs du droit de propriété</i>	40
3 – Les différents modes d’acquisition de la propriété	40
■ <i>L’acquisition par contrat</i>	40
■ <i>L’acquisition par la prescription acquisitive ou usucapion</i>	41

■ <i>L'acquisition par occupation</i>	42
4 – Les démembrements du droit de propriété	42
■ <i>L'usufruit et la nue-propriété</i>	42
a) <i>L'usufruit</i>	42
b) <i>La nue-propriété</i>	43
■ <i>La répartition des charges entre nu-propriétaire et usufruitier</i>	43
5 – La délimitation du droit de propriété : le bornage	44
Chapitre 4 – Les principales atteintes au droit de propriété	45
<hr/>	
1 – Les servitudes	45
■ <i>Les différents types de servitudes</i>	45
■ <i>Les modes d'établissement des servitudes du fait de l'homme</i>	46
■ <i>Exemples de servitudes</i>	46
a) <i>La servitude de passage</i>	46
b) <i>La servitude de vue</i>	47
c) <i>Les distances de plantations</i>	47
2 – L'indivision	47
■ <i>L'indivision légale</i>	48
■ <i>L'indivision conventionnelle</i>	48
■ <i>Les règles de gestion de l'indivision</i>	49
a) <i>Les actes de conservation</i>	49
b) <i>Les actes d'administration</i>	49
c) <i>Les actes de disposition</i>	49
3 – La mitoyenneté	50
■ <i>Les preuves de la mitoyenneté</i>	50
■ <i>L'acquisition de la mitoyenneté</i>	51
■ <i>Les droits et obligations des voisins</i>	51
a) <i>Des droits identiques</i>	51
b) <i>L'entretien du mur mitoyen</i>	51
4 – Les troubles de voisinage	52

Chapitre 5 – L’acquisition de la propriété	53
1 – L’avant-contrat de vente	53
■ <i>Les différents types d’avant-contrats</i>	53
a) La promesse unilatérale de vente	53
b) La promesse unilatérale d’achat	54
c) Le compromis de vente	54
■ <i>Les règles de protection de l’acquéreur</i>	55
a) Le délai de rétractation	55
b) Le délai de réflexion	55
■ <i>Le contenu de l’avant-contrat</i>	56
a) Les conditions suspensives	56
b) Les clauses de l’avant-contrat	56
c) Le dossier de diagnostic technique	57
2 – Le contrat de vente	59
■ <i>Les conditions générales de la vente</i>	59
a) La capacité des parties	59
b) Le consentement des parties	60
c) Un contenu licite et certain	60
d) Le prix de la vente	60
■ <i>Les effets de la vente</i>	61
a) Les obligations du vendeur	61
b) La responsabilité du vendeur	62
■ <i>La vente en l’état futur d’achèvement (VEFA)</i>	62
a) Le contrat de réservation	62
b) Le contrat de vente	64
c) La réception et la livraison du bien vendu	65
d) Les garanties et assurances	65

PARTIE 3

Les locations

Chapitre 6 – Les locations nues à usage d’habitation principale ou mixte	69
1 – Principes généraux	69
■ <i>Le Tribunal Judiciaire</i>	69
■ <i>Le champ d’application de la loi Mermaz</i>	70
■ <i>Les locations exclues de la loi Mermaz</i>	70
■ <i>Le principe de la non-discrimination à la location</i>	70
■ <i>Une déclaration ou autorisation préalable de louer (D. 19/12/2016)</i>	71
2 – La forme du bail	71
■ <i>Un bail numérique</i>	71
■ <i>Un bail écrit</i>	71
■ <i>Les clauses du bail</i>	72
3 – Les documents joints au contrat de bail	73
■ <i>Les annexes</i>	74
a) <i>L’état des lieux</i>	74
b) <i>Les extraits du règlement de copropriété</i>	74
c) <i>L’attestation d’assurance contre les risques locatifs</i>	75
d) <i>Le contrat de cautionnement</i>	75
■ <i>Les diagnostics</i>	75
4 – La durée du bail	77
■ <i>Un bail de trois ou six ans</i>	77
■ <i>Un bail de courte durée</i>	77
5 – Les obligations du bailleur et du locataire	77
■ <i>Les obligations du bailleur</i>	78
a) <i>Un logement décent</i>	78

b) Un logement en bon état d'usage et de réparation	78
c) Un usage paisible des lieux	79
d) Un logement entretenu	79
e) L'acceptation des aménagements du locataire	79
f) L'assurance PNO (propriétaire non occupant)	79
g) La quittance gratuite	80
■ <i>Les obligations du locataire</i>	80
a) Le paiement du loyer et des charges	80
b) L'utilisation paisible des lieux loués	80
c) La réparation des dégradations	81
d) L'entretien courant du logement	81
e) L'acceptation des travaux d'amélioration et d'entretien du bailleur	81
f) La non-transformation des locaux et des équipements loués	82
g) L'assurance contre les risques locatifs	82
h) L'interdiction de sous-louer les lieux	82
6 – Le dépôt de garantie	83
7 – Le loyer	83
■ <i>Dans les communes où les loyers sont jugés raisonnables</i>	84
a) Le loyer initial	84
b) Le loyer révisé	84
c) L'augmentation du loyer	84
■ <i>Dans les communes où les loyers sont jugés trop élevés</i>	84
■ <i>Dans certaines communes volontaires, l'encadrement des loyers est expérimenté sur 5 ans (L. ÉLAN, art. 140)</i>	85
■ <i>Retour de l'encadrement des loyers à Paris (01/07/2019) et à Lille (01/03/2020)</i>	86
8 – Les charges récupérables ou charges locatives	86
■ <i>Les charges récupérables sur le locataire</i>	87
■ <i>Les charges incombant au bailleur</i>	87
■ <i>Le paiement des charges par le locataire</i>	88
a) Le paiement de provisions sur charges	88

b) Le paiement des charges réelles et effectives	89
■ <i>La contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie</i>	89
9 – L'entretien du logement et les réparations	89
■ <i>À la charge du locataire</i>	89
■ <i>À la charge du bailleur</i>	90
10 – La fin du bail	90
■ <i>Le congé du locataire</i>	90
■ <i>Le congé du bailleur</i>	91
a) <i>Le congé pour reprise</i>	91
b) <i>Le congé pour vente</i>	92
c) <i>Le congé pour motifs légitimes et sérieux</i>	92
■ <i>La procédure de congé</i>	93
11 – La résiliation du bail	94
■ <i>En vertu d'une clause résolutoire</i>	94
■ <i>Sans clause résolutoire</i>	94
12 – L'expulsion	95
13 – La colocation	97
14 – Le dispositif VISALE de garantie des loyers impayés	98
15 – Le transfert du bail	98
16 – Le contrat de cohabitation intergénérationnelle	98
Chapitre 7 – Les locations meublées	101
<hr/>	
1 – Les meubles indispensables	101
2 – La réglementation du bail	102
■ <i>La résidence principale du locataire</i>	102
■ <i>Une déclaration ou autorisation préalable de louer (D. 19/12/2016)</i>	102
■ <i>Le contrat de location</i>	102
a) <i>La forme et le contenu du bail</i>	102
b) <i>La durée du bail</i>	102
c) <i>Les congés</i>	103

■ <i>Le loyer, les charges et le dépôt de garantie</i>	104
a) <i>Le loyer</i>	104
b) <i>Les charges</i>	105
c) <i>Le dépôt de garantie</i>	105
3 – Les documents annexes	105
■ <i>L'état des lieux</i>	105
■ <i>L'inventaire des meubles</i>	106
■ <i>Les diagnostics</i>	106
4 – Le cas particulier du bail meublé étudiant	107
5 – Le bail mobilité	107
Chapitre 8 – Les locations meublées de tourisme	109
<hr/>	
1 – La déclaration préalable	109
2 – L'autorisation préalable de louer en meublé pour de courtes durées	109
3 – La déclaration préalable soumise à enregistrement	110
4 – Le régime juridique	110
■ <i>L'information préalable du locataire</i>	111
■ <i>Le contrat de location</i>	111
■ <i>Les versements à titre de réservation</i>	111
5 – L'état des lieux	112
6 – Les diagnostics	112
7 – Les litiges	112
Chapitre 9 – Les locations HLM	113
<hr/>	
1 – Les conditions d'accès à un logement HLM	113
■ <i>Les conditions d'attribution</i>	113
a) <i>Les personnes prioritaires</i>	113
b) <i>Les plafonds de ressources</i>	114
■ <i>La procédure d'attribution</i>	114

2 – La loi DALO	114
3 – Le contrat de location	115
■ <i>Les conditions de la location</i>	116
a) La forme et la durée du bail	116
b) Le dépôt de garantie	116
c) L'état des lieux	116
d) Le loyer	116
e) Les charges locatives	116
■ <i>Les obligations des parties</i>	117
a) Les obligations du locataire	117
b) Les obligations du bailleur	117
4 – La fin du bail HLM	118
■ <i>Le congé du locataire</i>	118
■ <i>Le congé du bailleur</i>	118
5 – La colocation	119
6 – Le transfert du bail	119
Chapitre 10 – Les locations commerciales	121
1 – Définition et champ d'application	121
2 – Le régime des baux commerciaux	122
■ <i>La forme du bail</i>	122
a) Un bail écrit ou verbal	122
b) L'état des lieux	122
c) Les diagnostics	122
■ <i>La durée du bail</i>	122
a) Un bail de neuf ans	122
b) Le bail de courte durée ou bail dérogatoire	123
■ <i>Le droit au renouvellement du bail</i>	124
■ <i>Le refus de renouvellement du bail</i>	125
a) Avec indemnité d'éviction	125
b) Sans indemnité d'éviction	126

■ <i>Le loyer</i>	126
a) <i>Le loyer initial</i>	126
b) <i>Le loyer révisé</i>	126
c) <i>L'augmentation du loyer à l'issue du bail de neuf ans</i>	127
■ <i>Les charges</i>	127
■ <i>La déspécialisation</i>	128
a) <i>La déspécialisation partielle</i>	128
b) <i>La déspécialisation plénière</i>	128
■ <i>La vente des murs</i>	128
3 – <i>La charge des réparations</i>	129
Chapitre 11 – <i>Les locations professionnelles</i>	131
1 – <i>Définition et champ d'application</i>	131
2 – <i>Les diagnostics</i>	132
3 – <i>La réglementation du bail</i>	132
■ <i>La durée du bail</i>	132
■ <i>La fin du bail</i>	133
4 – <i>Les clauses librement négociées par les parties</i>	133

PARTIE 4

La copropriété

Chapitre 12 – <i>L'organisation de la copropriété</i>	137
1 – <i>Des règles simplifiées pour les petites copropriétés</i>	137
2 – <i>Les parties privatives et les parties communes</i>	138
■ <i>Les parties privatives</i>	138
■ <i>Les parties communes</i>	139

3 – Les organes de fonctionnement de la copropriété	140
■ <i>Le syndicat des copropriétaires</i>	140
a) Régimes particuliers de syndicat	140
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)	141
c) Le rôle du syndicat	142
■ <i>Le conseil syndical</i>	143
a) La composition du conseil syndical	143
b) La durée du mandat	143
c) Le fonctionnement du conseil syndical	143
d) Le rôle du conseil syndical	144
■ <i>Le syndic</i>	145
a) Le choix du syndic	146
b) La nomination du syndic	146
c) Le contrat de syndic	147
d) Le rôle du syndic	148
e) La responsabilité du syndic	151
f) La fin des fonctions du syndic	151
4 – Le règlement de copropriété	152
■ <i>L'élaboration du règlement de copropriété</i>	153
■ <i>Le contenu du règlement de copropriété</i>	153
■ <i>La modification du règlement de copropriété</i>	154
Chapitre 13 – L'assemblée générale	155
1 – La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires	155
■ <i>Les personnes habilitées à convoquer</i>	155
■ <i>Les personnes à convoquer</i>	156
■ <i>Les délais à respecter</i>	156
■ <i>Le contenu de la convocation</i>	157
■ <i>La représentation des copropriétaires absents</i>	157

2 – Les majorités de vote en assemblée générale	159
■ Majorité simple	159
■ Majorité absolue	159
■ Double majorité	160
■ L'unanimité des copropriétaires	160
3 – Le procès-verbal d'assemblée générale	161
■ La forme du procès-verbal	161
■ La notification du procès-verbal	161
■ La contestation des décisions prises en assemblée générale	161
Chapitre 14 – Les travaux et charges de copropriété	163
<hr/>	
1 – Les travaux	163
■ Les travaux dans les parties communes	163
a) Majorité simple	163
b) Majorité absolue	164
c) La double majorité	164
d) L'unanimité de tous les copropriétaires	164
■ Les travaux dans les parties privatives	164
■ Le paiement des travaux	165
■ Les travaux et les honoraires du syndic	165
■ La constitution d'un fonds de travaux obligatoire	165
2 – Les charges de copropriété	166
■ Les charges communes	166
■ Les charges spéciales	167
■ Les actions en recouvrement des charges impayées	167
a) La procédure	167
b) Les actions judiciaires	168
c) Les voies d'exécution	168
d) L'opposition entre les mains du notaire	169
■ Les privilèges du syndicat des copropriétaires	169

3 – Les copropriétés en difficultés	169
■ <i>La nomination d'un administrateur ad hoc</i>	169
■ <i>La nomination d'un administrateur provisoire</i>	170
■ <i>L'état de carence</i>	170
Chapitre 15 – La vente d'un lot en copropriété	171
1 – La particularité de la vente d'une aire de stationnement	171
2 – Les annonces de vente	171
3 – Les documents à annexer à l'avant-contrat ou acte de vente	172
4 – Les documents à notifier par le syndic ou le notaire	172
■ <i>La notification de l'état daté par le syndic</i>	172
■ <i>La notification par le syndic d'un certificat si l'acquéreur est déjà copropriétaire dans l'immeuble</i>	173
■ <i>La notification de l'avis de mutation par le notaire</i>	173
■ <i>La notification du transfert de propriété par le notaire</i>	174
5 – Le paiement des charges en cours	174
6 – La loi Carrez	175
7 – Le dossier de diagnostic technique	175
8 – Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété	175

PARTIE 5
Les sûretés

Chapitre 16 – Les sûretés immobilières	179
1 – Les sûretés réelles	179
■ <i>L'hypothèque</i>	179
■ <i>Le privilège de prêteur de deniers</i>	180
2 – Les sûretés personnelles	180
■ <i>La caution d'une personne physique</i>	180
a) Les clauses du contrat	181
b) La nature de la caution	181
c) La durée de l'engagement de caution	182
■ <i>La caution d'une personne morale</i>	182