

Marie FONDACCI GUILLARMÉ

# CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER

**Droit et veille juridique  
Économie et organisation  
de l'immobilier**

**Droit de la construction  
et de l'urbanisme, habitat**

ENSEIGNEMENT  
PROFESSIONNEL  
&  
FORMATION  
CONTINUE

EYROLLES





Marie FONDACCI GUILLARMÉ

# CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER

Professeur en classe de BTS des professions immobilières à Toulon depuis 1999, **Marie Fondacci Guillarmé** fait également de la formation continue; elle enseigne les techniques du bâtiment et la lecture de plan, le droit de la construction et le droit de l'urbanisme, l'architecture, l'économie de l'immobilier mais également la gestion locative et de copropriété et la transaction immobilière. Titulaire d'un DESS en droit immobilier et gestion du patrimoine, elle a dirigé un cabinet de gestion locative et de copropriété ainsi qu'un service de transaction. Elle est l'auteur de *Maîtriser les techniques de l'immobilier* (3<sup>e</sup> édition 2017) devenu manuel de référence.

Chez le même éditeur

Bernard de Polignac, Jean-Pierre Monceau & Xavier De Cussac, *Expertise immobilière. Guide pratique*, 7<sup>e</sup> éd.

Patricia Grelier Wyckoff, *Pratique du droit de la construction. Marchés publics et privés*, 8<sup>e</sup> éd.

Bertrand Couette, *Guide pratique de la loi MOP*, 3<sup>e</sup> éd.

Publics

Élèves préparant le BTS  
« Professions immobilières »

Étudiants en licence  
et licence professionnelle

Professionnels en activité  
désireux de disposer  
d'un manuel de référence  
pour se perfectionner ainsi que  
pour mettre à jour et asseoir  
leurs connaissances

Conforme au programme du BTS Professions immobilières, ce nouveau manuel — volontairement compact — est présenté sous forme de **fiches de révision** réunissant ce qu'il faut absolument savoir.

Comme l'indique le référentiel du diplôme, le **conseil et le service** constituent le socle de l'activité qu'exerceront les professionnels au terme de leur formation. Outre leurs **compétences juridiques et économiques**, ils auront notamment des **connaissances transversales** comprenant des notions d'**histoire** et de **technique**, d'**architecture** et d'**urbanisme**. Ainsi en mesure de bien analyser leurs produits, ils seront capables de proposer les prestations adaptées. Il leur faudra bien sûr actualiser constamment leurs connaissances aussi bien que leurs méthodes, ce à quoi le présent manuel leur servira de guide.

Les **objectifs** que ce livre permettra spécifiquement d'atteindre sont, dans le domaine **juridique** :

- identifier et mettre en œuvre les règles de droit qui s'appliquent aux différents acteurs de l'immobilier et en mesurer le sens et la portée dans un contexte évolutif;
- analyser une situation professionnelle courante, la qualifier, formuler les problèmes posés et proposer une solution pertinente argumentée;
- maîtriser les techniques de recherche documentaire;
- analyser la documentation juridique.

Dans le domaine **économique** :

- situer son action dans le contexte économique local, national, international;
- analyser et interpréter le fonctionnement des différents marchés;
- identifier les acteurs;
- identifier les mesures mises en œuvre dans le cadre des politiques du logement.

Dans le domaine de l'**architecture**, de l'**habitat**, de l'**urbanisme** et du **développement durable** :

- s'approprier les technologies de l'habitat permettant d'appréhender l'état d'un bâtiment;
- repérer les contraintes d'urbanisme et identifier les procédures;
- identifier les contraintes réglementaires afférentes aux opérations envisagées;
- identifier les demandes des clients et les conseiller.

À cette fin, le sommaire de l'ouvrage est strictement calqué sur le référentiel du diplôme tandis que le contenu est rédigé de telle manière qu'on puisse mémoriser l'essentiel des connaissances grâce à un exposé clair et méthodique qui aura permis de bien les comprendre.

En 1<sup>re</sup> de couverture, de haut en bas :

© Romolo Tavani ; © stadtratte ; © francis bonami. Toutes Fotolia.com.

Couverture : Christophe Picaud

[www.editions-eyrolles.com](http://www.editions-eyrolles.com)

Conseil en ingénierie de l'immobilier

## **Chez le même éditeur (extrait du catalogue)**

### **Construction**

Jean-Paul Roy & Jean-Luc Blin-Lacroix, *Le dictionnaire professionnel du BTP*, 3<sup>e</sup> éd., 828 p., 2011

Léonard Hamburger, *Maître d'œuvre bâtiment. Guide pratique, technique et juridique*, 4<sup>e</sup> éd., 546 p., 2017

Brice Fèvre & Sébastien Fourage, *Mémento du conducteur de travaux. Préparation et suivi de chantier*, 4<sup>e</sup> éd., 160 p., 2017

Yves Widloecher & David Cusant, *Manuel d'analyse d'un dossier de bâtiment. Initiation, décodage, contexte, études de cas*, 240 p., 2013

– *Manuel de l'étude de prix, Entreprises du BTP. Contexte, cours, études de cas, exercices résolus*, 3<sup>e</sup> éd., 216 p., 2016

– *Descriptifs et CCTP de projets de construction. Manuel pour comprendre, analyser organiser et décrire*, 208 p., 2016

Jean-Pierre Gousset, *Avant-métré. Terrassement, VRD & gros-œuvre : principes, ouvrages élémentaires ; études de cas, applications*, 264 p., 2016

– avec le concours de Jean-Claude Capdebille et de René Pralat, *Le Métré. CAO & DAO avec Autocad. Étude de prix*, 2<sup>e</sup> éd., 312 p., 2011

Série « Technique des dessins du bâtiment »

– *Dessin technique et lecture de plan. Principes; exercices*, 2<sup>e</sup> éd., 288 p., 2013

– *Plans topographiques, plans d'architecte, permis de construire et RT 2012. Détails de construction*, 280 p., 2014

Gérard Calvat, *Initiation au dessin de bâtiment, avec 23 exercices d'application corrigés*, 186 p., 2015

### **Architecture**

Xavier Bezançon & Daniel Devillebichot, *Histoire de la construction*

– *de la Gaule romaine à la Révolution française*, 392 p. en couleurs, 2013

– *moderne et contemporaine en France*, 480 p. en couleurs, 2014

Alain Billard, *De la construction à l'architecture*

– *Les structures-poids*, 604 p., 2015

– *Les structures en portiques*, 252 p., 2016

– *Les structures de hautes performances*, 400 p., 2016

Michel Possompès, *La fabrication du projet. Méthode destinée aux étudiants des écoles d'architecture*, 2<sup>e</sup> éd., 384 p., 2016

Grégoire Bignier, *Architecture & écologie : comment partager le monde habité*, 2<sup>e</sup> éd., 216 p., 2015

**...et des dizaines d'autres livres de BTP, de génie civil,  
de construction et d'architecture sur**

**[www.editions-eyrolles.com](http://www.editions-eyrolles.com)**

Marie Fondacci Guillarmé

# Conseil en ingénierie de l'immobilier

**EYROLLES**

The logo for EYROLLES features the brand name in a bold, sans-serif font. Below the text is a horizontal line with a small grey circle centered underneath it.

ÉDITIONS EYROLLES  
61, bd Saint-Germain  
75240 Paris Cedex 05  
www.editions-eyrolles.com

**Du même auteur chez le même éditeur**

Marie Fondacci Guillarmé, *Maîtriser les techniques de l'immobilier : transaction immobilière, gestion locative, gestion de copropriété*, 3<sup>e</sup> édition, 2017

Imprimé en France par la Source d'Or  
Dépôt légal : septembre 2017

Aux termes du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle de la présente publication, faite par quelque procédé que ce soit (reprographie, microfilmage, scannérisation, numérisation...) sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. L'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie doit être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC) – 20, rue des Grands-Augustins – 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2017, ISBN : 978-2-212-67461-3

# Table des matières

<b>CHAPITRE 1. Droit et veille juridique</b> .....	1
<b>1. Repérage du cadre juridique des activités immobilières</b> .....	1
1.1. La notion de droit.....	1
1.2. Distinction par les juristes.....	2
1.3. Les sources écrites du droit.....	3
1.4. Les sources de droit non écrites.....	3
1.5. Les juridictions.....	4
1.6. La réglementation professionnelle.....	5
1.6.1. <i>La délivrance de la carte professionnelle</i> .....	5
1.6.2. <i>La garantie financière</i> .....	5
1.6.3. <i>La formation continue</i> .....	6
1.6.4. <i>Les salariés et les travailleurs indépendants</i> .....	6
1.6.5. <i>Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières</i> .....	6
1.6.6. <i>Le code de déontologie</i> .....	6
<b>2. Statut juridique de l'immeuble</b> .....	7
2.1. Identifier les différentes catégories de biens.....	7
2.2. Caractères du droit de la propriété.....	7
2.3. Démembrements du droit de propriété.....	8
2.3.1. <i>L'usufruit</i> .....	8
2.3.2. <i>La nue-propriété</i> .....	8
2.4. Modes d'acquisition de la propriété.....	9
2.4.1. <i>Transfert par contrat</i> .....	9
2.4.2. <i>Transfert par occupation</i> .....	9
2.4.3. <i>Transfert par prescription acquisitive</i> .....	9
2.5. Limitation des droits de la propriété.....	10
2.5.1. <i>Les servitudes</i> .....	10
2.5.2. <i>L'indivision</i> .....	10
2.5.3. <i>La mitoyenneté</i> .....	11
<b>3. Statut juridique des personnes</b> .....	11
3.1. Identifier la notion de personne.....	11
3.1.1. <i>Les personnes physiques</i> .....	11
3.1.2. <i>Les personnes morales</i> .....	12

3.2.	La capacité des personnes.....	12
3.2.1.	<i>Les personnes physiques</i> .....	12
3.2.2.	<i>Les personnes morales</i> .....	12
3.3.	Conséquences juridiques du statut de la personne physique ou morale .....	13
3.3.1.	<i>Personnes physiques</i> .....	13
3.3.2.	<i>Personnes morales</i> .....	14
4.	<b>La gestion de la relation de travail</b> .....	16
4.1.	Le régime juridique du salarié et du travailleur indépendant .....	16
4.2.	La conclusion, l'exécution et la rupture de la relation de travail.....	16
4.2.1.	<i>Le recrutement</i> .....	16
4.2.2.	<i>Les différents contrats</i> .....	17
4.2.3.	<i>Les obligations du contrat</i> .....	17
4.2.4.	<i>Les clauses particulières</i> .....	17
4.2.5.	<i>La rupture du contrat de travail</i> .....	18
4.3.	La convention collective de l'immobilier.....	19
5.	<b>La conclusion des contrats et leurs obligations</b> .....	19
5.1.	Distinction entre actes et faits juridiques.....	19
5.2.	Les obligations.....	20
5.3.	Les moyens de preuve .....	20
5.3.1.	<i>La preuve écrite</i> .....	20
5.3.2.	<i>La preuve électronique (loi du 13/03/2000)</i> .....	21
5.4.	La formation des contrats .....	21
5.4.1.	<i>Les contrats formalistes</i> .....	21
5.4.2.	<i>Les sanctions</i> .....	22
5.5.	Les contrats immobiliers .....	22
5.5.1.	<i>Les avant-contrats</i> .....	22
5.5.2.	<i>L'acte authentique</i> .....	23
5.6.	L'exécution du contrat .....	23
5.6.1.	<i>Les clauses</i> .....	23
5.6.2.	<i>La responsabilité du vendeur</i> .....	24
6.	<b>Les assurances</b> .....	24
6.1.	La responsabilité civile professionnelle .....	24
6.2.	Les assurances en immobilier .....	24

## CHAPITRE 2. Économie et organisation de l'immobilier ..... 27

1.	<b>Analyse du marché de l'immobilier</b> .....	27
1.1.	Les caractéristiques des biens immobiliers .....	27
1.1.1.	<i>Les biens localisés</i> .....	27
1.1.2.	<i>Les biens hétérogènes</i> .....	28
1.1.3.	<i>Les biens durables</i> .....	28
1.1.4.	<i>L'opacité des marchés</i> .....	28
1.2.	Les typologies des marchés et produits immobiliers.....	29
1.2.1.	<i>Les marchés de biens reproductibles</i> .....	29
1.2.2.	<i>Les marchés de biens non reproductibles</i> .....	29



1.3.	Relation entre marché foncier et marché immobilier.....	30
1.3.1.	<i>Le compte à rebours</i> .....	30
1.3.2.	<i>L'effet multiplicateur</i> .....	31
1.3.3.	<i>L'effet de cliquet</i> .....	31
1.4.	L'immobilier d'entreprise .....	31
<b>2.</b>	<b>L'analyse des indicateurs économiques</b> .....	<b>32</b>
2.1.	La notion de cycle économique.....	32
2.2.	Les trois dimensions économiques .....	33
2.3.	La bulle immobilière applicable à l'immobilier.....	34
2.3.1.	<i>La bulle immobilière des années 2000 en France</i> .....	35
2.3.2.	<i>La bulle immobilière mondiale des années 2000</i> .....	36
2.3.3.	<i>Les causes de la bulle immobilière en Espagne</i> .....	36
<b>3.</b>	<b>Le rôle du logement dans l'activité économique</b> .....	<b>36</b>
3.1.	Les emplois liés à la construction et à la réhabilitation.....	36
3.2.	Les emplois liés aux services immobiliers.....	37
<b>4.</b>	<b>L'analyse des indicateurs démographiques et sociologiques</b> .....	<b>38</b>
4.1.	Les évolutions sociodémographiques.....	38
4.2.	Les revenus des ménages et les dépenses liées au logement.....	39
4.3.	Définir le mal-logement et la lutte contre la précarité énergétique.....	39
4.3.1.	<i>Les situations de mal-logement</i> .....	39
4.4.	Le droit au logement.....	40
<b>5.</b>	<b>La grenellisation de l'immobilier</b> .....	<b>42</b>
5.1.	Les lois du Grenelle de l'environnement.....	42
5.1.1.	<i>Les objectifs</i> .....	43
5.2.	La loi de transition énergétique.....	43
5.3.	Le développement durable .....	44
5.3.1.	<i>Construire ou rénover efficacement</i> .....	45
5.3.2.	<i>La réglementation thermique des logements</i> .....	48
5.4.	Les aides financières .....	50
<b>CHAPITRE 3. Architecture, habitat et urbanisme, développement durable</b> .....		<b>53</b>
<b>1.</b>	<b>Habitat et urbanisme</b> .....	<b>53</b>
1.1.	Le droit de la construction .....	53
1.1.1.	<i>Étude des différents intervenants dans l'acte de construire</i> .....	53
1.1.2.	<i>Les contrats de construction</i> .....	60
1.1.3.	<i>Les assurances liées à la construction</i> .....	67
1.2.	Le droit de l'urbanisme .....	67
1.2.1.	<i>Glossaire de l'urbanisme</i> .....	67
1.2.2.	<i>Règlement national d'urbanisme et décentralisation</i> .....	71
1.2.3.	<i>Les règles d'utilisation des sols. Les taxes d'urbanisme</i> .....	71
1.2.4.	<i>Étapes nécessaires pour l'acquisition d'un terrain. Les autorisations administratives</i> .....	80

1.3.	La lecture de plans .....	86
1.3.1.	<i>Introduction</i> .....	86
1.3.2.	<i>Les échelles des dessins</i> .....	87
1.3.3.	<i>Les différents plans</i> .....	87
1.3.4.	<i>Les surfaces</i> .....	90
1.3.5.	<i>L'emprise au sol</i> .....	92
1.4.	Le bâti .....	93
1.4.1.	<i>Les techniques et le vocabulaire associés aux étapes de la construction...</i>	93
1.4.2.	<i>Repérer les principales pathologies du bâtiment</i> .....	110
1.4.3.	<i>Les diagnostics</i> .....	112

<b>ANNEXE.</b>	<b>Référentiel du BTS Professions immobilières (nouveau programme 2012)</b> .....	115
----------------	---	-----

# Droit et veille juridique

## 1. Repérage du cadre juridique des activités immobilières

### 1.1. La notion de droit

Droit : du latin *directus*, « en ligne droite », « direct », « sans détour », « juste ».

Le droit est l'ensemble des règles qui régissent les rapports entre les individus, les protègent et précisent ce qui est permis, obligatoire ou interdit.

Ainsi, nous pouvons distinguer une règle de droit d'une règle de morale.

Trois éléments caractérisent la règle de droit.

- **Elle est obligatoire** : elle concerne les particuliers, mais aussi l'autorité publique.
- **Elle est générale** : elle définit ce qui est permis, interdit ou prescrit.
- **Elle est coercitive** : pour faire respecter le droit, elle doit le faire, si besoin est, par la contrainte publique, en respectant les conditions conformes au droit.

## 1.2. Distinction par les juristes

Droit objectif – Droit subjectif		Droit objectif		Droit subjectif	
Règles régissant la vie en société. Droit à la formation des contrats, droit de propriété, mariages...		Privilèges accordés aux personnes physiques ou morales. Le droit objectif confère aux personnes leurs droits subjectifs.		Droits accordés aux personnes physiques ou morales. Le droit objectif confère aux personnes leurs droits subjectifs.	
Droit public	Droit privé	Droit civil	Droit pénal	Droits patrimoniaux à caractère pécuniaire.	Droits extrapatrimoniaux, sans valeur pécuniaire. Droit au respect de la personnalité. • Vie privée, droit de vote, libéré au travail.
Règlementation des administrations : droit administratif. Fonctionnement des pouvoirs publics : droit constitutionnel. Rapport entre administrations et particuliers : droit administratif.	Rapport entre particuliers. • Droit civil. • Droit commercial. • Droit du travail...	Droit des biens, de la famille, de la propriété ; droit des affaires.	Droit répressif qui sanctionne, les infractions, les délits, les crimes.	Droits réels : ceux qu'une personne exerce sur une chose : usufruit, droit de la propriété.	Droits mixtes. Caractère patrimonial et extrapatrimonial. • Propriété intellectuelle : droit moral de l'auteur et droit patrimonial. • Propriété industrielle : brevet ; marque. Indirectement valeur pécuniaire : dommages et intérêts.
		Droit de création : exiger d'un autre, en vertu d'un contrat, d'une obligation, la réparation d'un préjudice, l'accomplissement d'un travail.			

### 1.3. Les sources écrites du droit

#### Les sources écrites du droit

La Constitution	Les sources nationales			Les sources internationales	
	La loi	Les textes réglementaires	Les ordonnances	Les traités	Le droit européen
04/10/1958. Texte fondateur de la V <sup>e</sup> République. Elle organise les pouvoirs publics, définit leurs rôles, leurs relations ainsi que les droits reconnus aux citoyens.	Ce sont les textes adoptés par le Parlement. La loi intervient dans les domaines énoncés par l'article 34 de la Constitution. La loi est obligatoire et permanente.	Les règlements sont établis par le pouvoir exécutif. Les décrets définissent les modalités d'application d'une loi.  Les décrets proviennent du gouvernement. Les arrêtés proviennent d'un ministre, d'un préfet ou d'un maire.	Constitution, article 38. Établies par le gouvernement. Validées en Conseil des ministres, signées par le président.  Le gouvernement demande au Parlement durant un temps limité de prendre des mesures relevant du domaine de la loi.	Accords conclus entre la France et d'autres pays.  Industrie, commerce, droits de l'homme.	Droit européen primaire. On retrouve les différents traités à l'origine de l'Union européenne : traité de Rome de 1957, traité de Maastricht de 1992.  Droit européen dérivé. Élaboré par les institutions européennes.  Trois normes : le règlement, la directive et la décision.

### 1.4. Les sources de droit non écrites

#### Les sources de droit non écrites

Les coutumes	Les usages	La jurisprudence	La doctrine
Règles de droit nées de la pratique habituelle. Elles constituent une règle si elles ne vont pas à l'encontre de la loi.	Règles professionnelles ou locales. Caractère répété apporté par la croyance.  Répandues en droit commercial et droit du travail.	Ensemble des décisions rendues par les tribunaux. Deux conditions : – les tribunaux statuent dans un même sens (répétition) ; – les décisions émanent d'une haute juridiction.  La Cour de cassation s'impose à toutes les juridictions.	C'est l'ensemble des travaux de juristes qui commentent les lois et expriment leurs conceptions théoriques du droit.  Elle ne s'impose pas au juge, mais peut l'influencer dans sa prise de décision.
Source secondaire du droit. Les coutumes ou usages peuvent disparaître s'ils ne sont pas appliqués ou si une nouvelle loi ou convention s'y oppose.		Elle interprète les lois. Elle comble les lacunes de la loi. Elle fait évoluer le droit.	C'est une source indirecte du droit.