

L'accession à la propriété du logement

Alain Joubert
Michèle Raunet
Marie Blanchard
Magali Chaumont

Sommaire

	Préface.....	9
	Introduction.....	17
Chapitre préliminaire	L'évolution historique du droit de propriété.....	19
Partie 1		35
	La radioscopie de l'accession à la propriété du logement	
Chapitre 1	Les politiques d'accession à la propriété.....	37
Chapitre 2	L'accédant à la propriété.....	87
Partie 2		143
	L'élaboration du projet d'accession à la propriété	
Chapitre 3	Le choix d'accéder à la propriété.....	145
Chapitre 4	L'organisation de l'acquisition.....	291
Partie 3		443
	La mise en œuvre du projet d'accession à la propriété	
Chapitre 5	Les modes d'accession à la propriété.....	445
Chapitre 6	Le financement de l'accession à la propriété.....	557
Conclusion	687

Annexes

691

Annexe 1	693
Annexe 2	Annexe de l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement	699
Annexe 3	Annexe de l'arrêté du 22 décembre 2010 pour l'application de l'article 2 <i>terdecies</i> B de l'annexe III au Code général des impôts et relatif au classement des communes en zone A <i>bis</i>	723
Annexe 4	Modèles de clauses	725
	Bibliographie	733
	Index	743
	Table des matières	755

Remarque**L'absence d'intervention obligatoire du notaire**

L'intervention du notaire n'étant pas requise, aucun professionnel ne contrôle spécifiquement la conformité du contrat à la loi. En pratique, le banquier apparaît comme le seul interlocuteur de l'acquéreur susceptible d'éclairer l'acquéreur sur ce point : si ce dernier demande un prêt pour le financement du CCMI, la loi charge le banquier de vérifier l'attestation de la garantie de livraison du constructeur avant d'émettre une offre de prêt puis de débloquer les fonds⁽³³³⁾. Il doit aussi vérifier que le contrat comporte toutes les clauses prévues par la loi aux termes de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation. La banque engage sa responsabilité si sa négligence dans la vérification des clauses a causé un préjudice au particulier. Toutefois, il ne s'agit que d'un contrôle de la régularité formelle du contrat :

- le banquier n'est pas tenu d'exiger la remise des originaux des documents produits, ni de vérifier leur véracité ;
- il n'a aucune obligation de requalifier le contrat qui lui est soumis⁽³³⁴⁾ ;
- son contrôle s'exerce au moment où le maître d'ouvrage lui transmet le contrat et non ultérieurement⁽³³⁵⁾ ;
- lorsque le contrat est conclu sous conditions suspensives de l'obtention de l'assurance dommage-ouvrage et de la garantie de livraison, le banquier n'a pas l'obligation de vérifier que ces conditions sont réalisées lors de l'émission de son offre de prêt⁽³³⁶⁾.

C – Les effets du contrat de CCMI

Une fois passée la faculté de rétractation offerte au maître de l'ouvrage (1), le CCMI produit ses effets et emporte l'obligation, pour les parties, d'exécuter leurs engagements (2).

1 – La faculté de rétractation

Le CCMI est concerné par le délai de rétractation visé à l'article 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dès lors qu'il est conclu sous seing privé. Dans ce cas, le maître d'ouvrage peut revenir sur sa décision de construire et se rétracter pendant un délai de 7 jours, à compter du lendemain de la notification du contrat et de ses annexes au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

S'il souhaite abandonner la construction, le particulier doit impérativement en prévenir le constructeur dans les mêmes formes, au plus tard le dernier jour du délai.

Par dérogation au principe de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation (interdisant tout versement avant l'expiration du délai de rétractation), le CCMI avec fourniture de plan peut avoir prévu la consignation d'un dépôt de garantie⁽³³⁷⁾. En cas de rétractation, le dépôt de garantie versé doit alors être immédiatement et intégralement restitué au maître de l'ouvrage.

(333) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-10. L'établissement qui débloque les fonds sans avoir reçu la copie de la garantie de livraison commet une faute qui prive les maîtres de l'ouvrage d'une chance d'éviter la faillite de leur projet : Cass. 3^e civ., 14 mars 2012, n° 11-10291.

(334) Cass. com., 9 juillet 2002, n° 99-15650.

(335) Cass. 3^e civ., 2 juillet 2003, n° 02-11578.

(336) Cass. 3^e civ., 16 décembre 2009, n° 08-70143.

(337) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-4, III.

2 – Les obligations des parties

On distinguera les obligations du constructeur (a) de celle du maître de l'ouvrage (b).

a) Les obligations du constructeur

Ces obligations sont beaucoup plus lourdes que si le constructeur avait conclu un simple contrat d'entreprise.

D'une part, le constructeur supporte les obligations traditionnelles : construction de l'immeuble promis dans le délai convenu et garantie des constructeurs⁽³³⁸⁾. Mais la loi prévoit que le maître de l'ouvrage, par lettre recommandée avec accusé de réception, peut dénoncer, dans les 8 jours qui suivent la remise des clés consécutives à la réception, les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception, afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le maître se fait assister, lors de la réception, par un professionnel.

D'autre part, le constructeur doit fournir au maître de l'ouvrage une garantie de remboursement. Néanmoins, celle-ci ne s'impose que lorsque des versements de prix sont prévus entre la signature du contrat et le démarrage du chantier, afin de garantir que ces fonds seront remboursés en cas de difficultés. Celles-ci peuvent tenir aux événements suivants⁽³³⁹⁾ :

- le chantier n'est pas ouvert et le contrat est résolu ;
- les conditions suspensives ne sont pas remplies dans le délai prévu ;
- le client exerce son droit de rétractation légal.

Une attestation de garantie doit être annexée au contrat. La garantie de remboursement cesse à la date d'ouverture du chantier.

Enfin, le constructeur doit fournir une garantie de livraison à prix et délai convenus qui, elle, est obligatoire dans tous les CCMI⁽³⁴⁰⁾. Cette garantie est destinée à couvrir le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux entraînant un dépassement du prix ou des délais prévus au contrat. Elle constitue une garantie nécessairement extrinsèque, car elle est donnée par un tiers au contrat (établissement de crédit ou entreprise d'assurance agréée à cet effet). Bien que qualifiée de caution solidaire⁽³⁴¹⁾, elle est considérée par la jurisprudence comme une garantie autonome par rapport à l'engagement du constructeur : en d'autres termes, le garant qui exécute son obligation paie sa propre dette et non celle du constructeur défaillant⁽³⁴²⁾. En outre, son étendue est plus large que celle des autres garanties de bonne fin des contrats de construction, puisque le garant s'oblige non seulement à payer la dette du constructeur en cas de défaillance, mais aussi, si nécessaire, à assurer l'achèvement du chantier⁽³⁴³⁾.

* Domaine de la garantie de livraison à prix et délai convenus

Le garant prend à sa charge divers postes :

- le coût des dépassements du prix convenu, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement des travaux. Le contrat peut cependant prévoir qu'une franchise de 5 % maximum du prix convenu sera

(338) Code civil, art. 1792 et s.

(339) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-8.

(340) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-6 et art. L. 232-2.

(341) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-6.

(342) Cass. 3^e civ., 4 octobre 1995, n^o 93-18313. V. égal. Rapport de la Cour de cassation 1995, p. 259.

(343) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-6, III.

laissée à la charge du constructeur⁽³⁴⁴⁾, ce qui est fréquent en pratique et amoindrit la protection du maître de l’ouvrage (car si le constructeur n’est pas solvable, la partie du prix comprise dans la franchise est à sa charge) ;

- le remboursement des sommes que le constructeur a perçues indûment (par exemple un paiement prématuré par rapport à l’échéancier, des sommes non prévues au contrat, etc.) ;
- les pénalités prévues au contrat en cas de retard de livraison de plus de 30 jours⁽³⁴⁵⁾.

En outre, le garant est tenu d’une obligation de surveillance à l’encontre du constructeur⁽³⁴⁶⁾, ce qui fait de la garantie de livraison une protection originale :

- lorsqu’il constate de lui-même ou sur information du particulier que le délai de livraison est dépassé ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas effectués, le garant doit mettre en demeure sans délai le constructeur de livrer l’immeuble ou d’exécuter les travaux. Si, dans les 15 jours de cette mise en demeure par huissier, le constructeur n’a pas rempli ses obligations, le garant doit assurer lui-même l’achèvement des travaux et désigner l’entrepreneur chargé de reprendre le chantier. Si la maison est hors d’eau, il peut proposer au maître de l’ouvrage de conclure lui-même avec l’entrepreneur de son choix ; dans ce cas, le maître de l’ouvrage paie directement les entrepreneurs, les sommes excédant le prix convenu étant versées par le garant entre les mains du maître de l’ouvrage ou directement aux entreprises, au choix du maître de l’ouvrage. En cas d’abandon de chantier, le garant ne peut intervenir que si le délai de livraison est dépassé, ou si cet abandon de chantier est constaté en justice ;
- en cours d’exécution des travaux, le constructeur fait l’objet d’une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, le garant peut mettre en demeure l’administrateur judiciaire (ou le constructeur dans les entreprises de petite taille) de se prononcer sur la poursuite du contrat.

* Recours du garant de livraison à prix et délai convenus

Depuis la loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation, le garant dispose de plein droit⁽³⁴⁷⁾ :

- d’un recours contre le constructeur donneur d’ordre de l’engagement de garantie, ses coobligés et les cautions ;
- de la subrogation dans les droits du créancier, prévue à l’article 1251, 3°, du Code civil, pour les paiements versés en exécution de la garantie.

* Durée de la garantie de livraison à prix et délai convenus

La garantie prend effet à compter de la date de déclaration réglementaire d’ouverture du chantier (le constructeur doit notifier cette déclaration au garant)⁽³⁴⁸⁾. Elle prend fin :

- à la réception des travaux constatée par écrit si le maître de l’ouvrage s’est fait assister d’un professionnel ;
- à l’expiration du délai de 8 jours suivant cette réception en l’absence d’assistance d’un professionnel ;

(344) Code de la construction et de l’habitation, art. L. 231-6 a). Le garant ne paie alors que la fraction du dépassement de prix qui excède cette franchise : Cass. 3^e civ., 12 janvier 2000, n° 98-15279.

(345) Code de la construction et de l’habitation, art. L. 231-6.

(346) Code de la construction et de l’habitation, art. L. 231-6, II.

(347) C. mon. fin., art. L. 313-22-1, entré en vigueur le 1^{er} mai 2011.

(348) Code de la construction et de l’habitation, art. L. 231-6, al. 1, et art. R. 231-9.

– à la levée des réserves si des réserves ont été formulées à la réception, ou notifiées dans les 8 jours⁽³⁴⁹⁾.

b) Les obligations du maître de l'ouvrage

Les obligations du maître de l'ouvrage consistent toujours dans le paiement du prix, mais lorsque le contrat comporte la fourniture d'un plan, les modalités financières sont mieux précisées (α) que dans le cas contraire (β).

α) Le CCMI avec fourniture de plan

* Fixation du prix

Le prix convenu s'entend du prix global fixé au contrat et comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris :

- le coût du plan ;
- le coût des frais d'études préalables éventuelles ;
- le coût de la garantie de remboursement ;
- le coût de la garantie de livraison⁽³⁵⁰⁾ ;
- le coût des travaux réservés par le maître de l'ouvrage. Le contrat doit clairement distinguer le coût des travaux à la charge du constructeur de celui des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution : le coût global des travaux, qui résulte de l'addition de ces deux postes, doit lui aussi être indiqué par le contrat. Le maître de l'ouvrage peut toutefois renoncer aux travaux qu'il s'était réservés, dans les 4 mois qui suivent la signature du contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception⁽³⁵¹⁾. Le constructeur a donc intérêt à ne pas minorer le coût de ces travaux.

Le prix est forfaitaire et définitif : aucun supplément de prix ne peut être demandé au maître de l'ouvrage pour payer des travaux qui n'auraient pas été prévus dans le forfait.

On sait toutefois que le chiffrage précis de tous les postes de la notice descriptive n'est pas aisé, surtout si le constructeur n'a pas pu réaliser d'études préalables du terrain avant la signature du contrat (par exemple parce que le maître d'ouvrage n'en est pas encore propriétaire). Pour pallier cette difficulté, les constructeurs font souvent figurer les éventuels travaux non prévus dans une colonne « non compris dans le prix convenu ». Mais cette pratique doit être maniée avec prudence :

- le constructeur doit en tout état de cause mentionner au contrat le coût des travaux non compris dans le prix⁽³⁵²⁾ ;

(349) Hormis s'agissant des pénalités de retard, à l'égard desquelles la garantie cesse dès la livraison ou la prise de possession anticipée de la maison habitable, quelles que soient par ailleurs les réserves : Cass. 3^e civ., 21 octobre 2008, n° 07-18-270.

(350) Code de la construction et de l'habitation, art. R. 231-5.

(351) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-7.

(352) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-1 et art. R. 231-3.

– si les tribunaux acceptent parfois de réévaluer le prix convenu au profit du constructeur sur le fondement du « bouleversement de l’économie du contrat », lorsque des travaux supplémentaires non prévus au contrat s’avèrent nécessaires⁽³⁵³⁾, ce n’est pas toujours le cas⁽³⁵⁴⁾.

* Révision du prix

Pour parer à ces difficultés de chiffrage, les constructeurs ont pris l’habitude de prévoir des clauses organisant la révision du prix. Quelles que soient les modalités choisies, elles doivent l’être d’un commun accord entre le constructeur et le particulier et figurer dans le contrat, sous peine que le prix ne soit finalement pas révisable.

La révision peut être organisée selon l’une ou l’autre des deux modalités suivantes :

– révision du prix d’après la variation de l’indice BT 01 entre la date de signature du contrat et la date d’expiration d’un délai d’un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes⁽³⁵⁵⁾ : soit la date de l’obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction (permis de construire) ; soit la date de réalisation de la condition suspensive sous laquelle a le contrat été conclu (obtention des prêts) ;

– révision sur chaque paiement dans une limite de 70 % de la variation de l’indice BT 01 entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat⁽³⁵⁶⁾. La révision de prix est alors appliquée à chaque versement et s’achève 9 mois après la plus tardive des deux dates suivantes : l’obtention des prêts ou celle du permis de construire.

* Dépôt de garantie

Suite à la signature du contrat, le versement d’un dépôt de garanti peut être prévu⁽³⁵⁷⁾, mais il ne peut excéder 3 % du prix de la construction. Il est versé sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l’ouvrage, incessible et insaisissable jusqu’à la réalisation de toutes les conditions suspensives prévues au contrat. Dans ce cas, le dépôt s’impute sur le versement du premier paiement ; dans le cas contraire, ou si le maître de l’ouvrage exerce sa faculté de rétractation, le dépôt lui est restitué immédiatement et intégralement.

Toutefois, le dépôt de garantie n’est pas obligatoire et peut être remplacé par un double paiement de 5 % maximum du prix :

- 5 % à la signature du contrat ;
- 5 % au jour de l’obtention du permis de construire.

Ce double paiement, qui présente l’avantage, pour le constructeur, de pouvoir intégrer sa trésorerie (contrairement au dépôt de garanti, consigné), l’oblige néanmoins à constituer une garantie de remboursement pour le cas où le contrat échouerait.

(353) Cass. 3^e civ., 24 janvier 1990, n° 88-13384 ; Cass. 3^e civ., 11 octobre 2000, n° 97-22253.

(354) Cass. 3^e civ., 20 janvier 1999, n° 96-22239 : alors que le dépassement de 26,5 % du prix forfaitaire avait été entraîné par des travaux supplémentaires, le bouleversement de l’économie du contrat n’a pas été admis malgré l’importance du supplément. V. égal. Cass. 3^e civ., 20 juin 2001, n° 99-11.590 ; Cass. 3^e civ., 8 avril 2008, n° 07-11.759 : le maître d’œuvre n’ayant pas obtenu de confirmation écrite de la demande du maître d’ouvrage de travaux supplémentaires, l’acceptation expresse et non équivoque de ces travaux par le client n’a pas pu être établie et le bouleversement de l’économie du contrat n’a pas été admis.

(355) Code de la construction et de l’habitation, art. L. 231-12.

(356) Code de la construction et de l’habitation, art. R. 231-6.

(357) Code de la construction et de l’habitation, art. L. 231-4, III.

* Paiement du prix

Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce ne peuvent être exigés par le constructeur avant la signature du contrat⁽³⁵⁸⁾.

Le Code de la construction et de l'habitation prévoit une grille d'appels de fonds qui fixe le pourcentage maximum du prix total que peut percevoir le constructeur à chaque stade de la construction⁽³⁵⁹⁾. Ce calendrier est d'ordre public, si bien que le constructeur ne peut pas prévoir de paliers intermédiaires :

- 15 % à l'ouverture du chantier (dépôt de garantie compris) ;
- 25 % à l'achèvement des fondations ;
- 40 % à l'achèvement des murs ;
- 60 % à la mise hors d'eau (couverture et étanchéité) ;
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air (portes et fenêtres posées) ;
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

La date de paiement du solde du prix varie selon les modalités de la réception. Ce paiement se fait :

- à la réception si le maître de l'ouvrage se fait assister d'un professionnel disposant d'une assurance de responsabilité couvrant ce type d'opération ;
- 8 jours après la remise des clés si le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister d'un tel professionnel ;
- le jour de la levée des réserves, si le maître de l'ouvrage a émis des réserves : le maître de l'ouvrage peut consigner 5 % du prix jusqu'à la levée des réserves. Le consignataire est choisi par les deux parties (par exemple, la Caisse des Dépôts et consignations) ou, à défaut, par le président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble. Il est à noter que la clause conditionnant la remise des clés au paiement intégral du prix est réputée non écrite⁽³⁶⁰⁾, de telle manière que le constructeur ne puisse pas, par ce moyen, faire obstacle au droit de consigner le solde.

β) Le CCMI sans fourniture de plan

Lorsque le constructeur ne fournit pas le plan, les modalités de détermination du prix sont les mêmes que pour le CCMI avec plan.

Le prix peut être révisé. Le choix de l'indice, n'étant pas précisé par la loi⁽³⁶¹⁾, doit obéir au droit commun : en d'autres termes, la révision du prix doit être prévue au contrat en application d'un indice se trouvant en relation directe avec l'objet du contrat, par exemple l'indice BT 01.

Quant aux modalités de règlement, elles sont prévues dans le contrat, en particulier concernant l'échéancier des paiements, librement fixé par les parties.

Les différentes opérations juridiques permettant l'accession à la propriété par le biais de la construction obéissent ainsi à des régimes rigoureux. À cette protection s'ajoute celle assurée par les garanties et responsabilités des constructeurs.

(358) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-4, II.

(359) Code de la construction et de l'habitation, art. R. 231-7.

(360) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-3 e).

(361) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 232-1.

§ IV – Les garanties et responsabilités des constructeurs

Il ne sera ici question que des garanties spécifiques aux constructeurs, étant précisé qu'ils encourent également la responsabilité contractuelle de droit commun. Alors que les garanties biennale et décennale sont attachées à tous les contrats de construction et sont donc d'application générale (A), la garantie de parfait achèvement et la garantie des vices et défauts de conformité apparents sont propres à certains contrats (B).

Remarque

Action en responsabilité contractuelle ou action fondée sur une garantie légale : que choisir ?

Les responsabilités et garanties qui lient les constructeur vis-à-vis de l'acquéreur sont nombreuses : responsabilité contractuelle de droit commun, garanties décennale, biennale et de parfait achèvement, etc. Plusieurs actions peuvent parfois être concurremment intentées. Aussi l'accédant à la propriété court-il le risque de commettre une erreur, d'autant plus qu'il faut présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens de nature à fonder celle-ci⁽³⁶²⁾.

Lorsque l'acquéreur d'un immeuble souhaite se retourner contre celui qui le lui a fourni (qu'il s'agisse d'un constructeur ou d'un vendeur d'immeuble à construire ou à rénover), il doit se poser plusieurs questions :

- est-il encore dans les délais pour agir sur le fondement de l'action qu'il envisage ? Tandis que la prescription applicable à l'action en responsabilité contractuelle de droit commun est quinquennale⁽³⁶³⁾, les délais propres aux différentes garanties légales sont beaucoup plus brefs, sauf pour la garantie décennale qui, comme son nom l'indique, est ouverte pendant 10 ans ;
- quel est l'objet de la demande ? Si l'acquéreur invoque un désordre de construction, il peut agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle (lorsque le désordre invoqué constitue une violation du contrat) ou, dans leurs domaines respectifs, sur le fondement des différentes garanties. S'il invoque une violation du contrat qui ne relève pas d'un tel désordre (un retard de livraison ou un simple défaut de conseil par exemple), il ne peut agir que sur le fondement de la responsabilité contractuelle ;
- si la demande a pour objet la réparation d'un désordre de construction, la réception a-t-elle eu lieu ? Avant la réception, seule la responsabilité fondée sur le contrat est invocable. Après la réception, les garanties légales sont applicables, à l'exception des « dommages intermédiaires » qui, n'étant pas couverts par les garanties décennale et biennale, continuent à relever de la responsabilité contractuelle de droit commun.

A – Les garanties d'application générale : garantie décennale et garantie biennale

Il faut d'abord évoquer le champ d'application des garanties (1) avant de traiter de leur régime (2).

1 – Le champ d'application des garanties

Afin de cerner le champ d'application des garanties, il convient d'indiquer quels en sont les acteurs (a) et l'objet (b), mais aussi quels sont les désordres garantis (c).

a) Les acteurs des garanties

Les acteurs des garanties décennale et biennale sont autant leurs débiteurs (α) que leurs bénéficiaires (β).

α) Les débiteurs

Malgré une rédaction incertaine de la loi, le principe est que les débiteurs de la garantie décennale sont également débiteurs de la garantie biennale, sauf exclusion particulière (par exemple en ce qui concerne le contrôleur technique). Sont tenus par cette garantie, aux termes de l'article 1792-1 du

(362) Cass. ass. plén., 7 juillet 2006, n° 04-10672.

(363) Code civil, art. 2224.

Code civil, « les architectes entrepreneurs et autres locateurs d'ouvrage liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ».

Il en découle que le débiteur principal de ces garanties est le *constructeur*, c'est-à-dire le professionnel construisant l'immeuble au titre d'un contrat d'entreprise, ou au titre d'un contrat de construction de maison individuelle⁽³⁶⁴⁾.

De même, le *vendeur d'immeuble à rénover* y est soumis⁽³⁶⁵⁾.

Enfin, afin que les garanties légales protègent également, pendant leur durée de validité, les propriétaires successifs des immeubles, on assimile aux constructeurs *les personnes qui revendent l'habitation après son achèvement*. Sont donc tenues par les garanties les personnes suivantes :

- le propriétaire qui « vend après achèvement l'ouvrage qu'il a construit ou fait construire »⁽³⁶⁶⁾. Il importe peu, à cet égard, qu'il s'agisse : d'un professionnel de la vente, tel un marchand de biens⁽³⁶⁷⁾ ; d'un particulier qui vend après achèvement l'ouvrage qu'il a fait construire ou rénover, même pour son propre usage⁽³⁶⁸⁾ ; ou de celui qui, communément désigné sous le terme de « castor », vend après achèvement l'ouvrage qu'il a construit lui-même⁽³⁶⁹⁾ ;
- le vendeur d'immeuble à construire⁽³⁷⁰⁾.

β) Les bénéficiaires des garanties

La loi s'applique à étendre le bénéfice des garanties aux différents propriétaires de l'immeuble construit ou rénové :

- le maître de l'ouvrage⁽³⁷¹⁾ qui, partie au contrat passé avec le professionnel, est le premier propriétaire de l'ouvrage ;
- ses héritiers ;
- les acquéreurs successifs de l'immeuble⁽³⁷²⁾.

Le propriétaire actuel de l'immeuble peut donc avoir une pluralité de garants : les constructeurs et le vendeur tenu à garantie. En pratique, il exercera l'action en garantie contre le vendeur, qui se retournera à son tour contre les constructeurs. En effet, ce n'est pas parce qu'il a vendu l'immeuble que le propriétaire antérieur doit être privé de son droit d'exercer la garantie contre les constructeurs : s'il est lui-même assigné par le sous-acquéreur de l'ouvrage, il dispose d'un intérêt direct et certain à agir contre le constructeur⁽³⁷³⁾.

(364) De même, est tenu par les garanties celui qui fournit la garantie de livraison à prix et délai convenus dans le CCMI et reprend le programme : Cass. 3^e civ., 4 juin 2009, n^o 07-16.647.

(365) Code de la construction et de l'habitation, art. L. 262-1 et L. 262-2, issus L. n^o 2006-872 du 13 juillet 2006, et art. L. 111-13, L. 111-15, L. 111-16.

(366) Code civil, art. 1792-1, 2^o.

(367) Cass. 3^e civ., 9 décembre 1992, n^o 91-12.097.

(368) Cass. 3^e civ., 12 mars 1997, n^o 95-12.727.

(369) CA Chambéry, 4 mars 1997, *RDI* 1998. 97.

(370) Code civil, art. 1646-1.

(371) Code civil, art. 1792.

(372) Code civil, art. 1792 et 1646-1. V. par ex. Cass. 3^e civ., 21 novembre 1990, n^o 89-13.775.

(373) Cass. 3^e civ., 31 mai 1995, n^o 92-14.098 ; Cass. 3^e civ., 3 juillet 1996, n^o 94-18.50 ; Cass. 3^e civ., 23 septembre 2009, n^o 08-13.470. B. Boubli, « Soliloque sur la transmission de l'action en garantie », *JCP* 1974. I, n^o 2646.

b) L'objet des garanties

Si la loi a précisément fixé l'objet de la garantie décennale (α) et celui de la garantie biennale (β), la jurisprudence a étendu leur champ d'application matériel (γ).

α) L'objet de la garantie décennale

La garantie décennale est encourue pendant 10 ans à compter de la réception des travaux⁽³⁷⁴⁾. Elle porte sur un ouvrage immobilier (i), lorsque le dommage affecte la solidité ou l'utilisation du bâtiment lui-même (ii) ou, subsidiairement, la solidité d'un élément d'équipement indissociable de sa structure (iii).

i) Notion d'ouvrage immobilier

Renvoyant au travail accompli, la notion d'*ouvrage* « est un terme générique englobant non seulement les bâtiments mais tous les édifices et plus généralement toute espèce de construction, tout élément concourant à la construction d'un édifice par opposition aux éléments d'équipement »⁽³⁷⁵⁾. La garantie peut donc s'appliquer à une maison, mais également à un mur de soutènement⁽³⁷⁶⁾, une installation de production d'eau chaude⁽³⁷⁷⁾, une cheminée⁽³⁷⁸⁾, une terrasse⁽³⁷⁹⁾, une clôture de jardin⁽³⁸⁰⁾, etc.

Pour le reste, l'origine du désordre n'importe guère : vice du sol⁽³⁸¹⁾ ou de la construction⁽³⁸²⁾, vice des matériaux ou défaut de conformité⁽³⁸³⁾. Le désordre est garanti dans tous les cas. Il faut cependant soit que le dommage affecte soit la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à sa destination, soit qu'il affecte la solidité d'un élément d'équipement indissociable.

ii) Dommage affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination

L'article 1792 du Code civil n'applique la garantie décennale qu'aux dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.

Premier cas : la solidité de l'ouvrage est compromise. Cette question est soumise à l'appréciation des juges du fond. En pratique, il suffit que des éléments constitutifs de l'ouvrage aient subi des dommages importants : défaut d'étanchéité⁽³⁸⁴⁾, infestation d'une construction en bois par des nuisibles⁽³⁸⁵⁾, travaux d'excavation créant un risque d'éboulement⁽³⁸⁶⁾, etc. Au contraire, n'ont pas été considérés comme des dommages affectant la solidité de l'ouvrage, par exemple, des fissures constatées sur des

(374) Code civil, art. 1792-4-3.

(375) G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, préc., v. « Ouvrage ».

(376) Cass. 1^{re} civ., 26 février 1991, n° 89-11.563.

(377) Cass. 3^e civ., 18 novembre 1992, n° 90-21.233.

(378) Cass. 3^e civ., 25 février 1998, n° 96-16.214.

(379) Cass. 3^e civ., 7 novembre 2012, n° 11-25.370.

(380) Cass. 3^e civ., 17 février 1999, n° 96-21.149.

(381) Cass. 3^e civ., 1^{er} décembre 1999, n° 98-13.252.

(382) Cass. 3^e civ., 30 avril 2002, *BPIM* 3/02, inf. 187.

(383) Cass. 3^e civ., 10 avril 1996, *D.* 1997. Somm. 349.

(384) Cass. 3^e civ., 12 mars 1986, n° 84-14486.

(385) Cass. 3^e civ., 25 septembre 2002, n° 00-22173.

(386) Cass. 3^e civ., 12 septembre 2012, n° 11-16.943, *D.* 2 octobre 2012, *Actu.*, obs. Dreveau.

murs extérieurs et intérieurs en raison de leur caractère évolutif⁽³⁸⁷⁾ ou de leurs conséquences purement esthétiques⁽³⁸⁸⁾.

Deuxième cas : l'ouvrage est impropre à sa destination. Là encore, les juges du fond exercent leur pouvoir d'appréciation⁽³⁸⁹⁾. Peu importe en tout cas que le désordre affecte un élément constitutif ou d'équipement du bâtiment : seule compte l'aptitude de l'ouvrage, dans son ensemble, à répondre à sa destination⁽³⁹⁰⁾. C'est ainsi qu'ont été considérés comme des dommages affectant la destination de l'ouvrage l'existence d'une chaudière défectueuse⁽³⁹¹⁾, la dégradation des tablettes supportant les vasques des salles de bains au sein d'une résidence hôtelière⁽³⁹²⁾, ou encore l'insuffisance phonique⁽³⁹³⁾. De manière générale, on peut également relever que l'ouvrage est impropre à sa destination lorsqu'il est dangereux pour ses utilisateurs⁽³⁹⁴⁾.

iii) Dommage affectant la solidité d'un élément d'équipement indissociable

L'article 1792-2 du Code civil admet que le dommage peut aussi affecter la solidité, non pas de l'ouvrage lui-même, mais d'un élément d'équipement faisant corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert⁽³⁹⁵⁾. Cette seconde hypothèse se présente de manière subsidiaire : ce n'est que si la solidité de l'ouvrage n'est pas compromise ou qu'il n'est pas impropre à sa destination, que l'on s'interrogera sur sa mise en œuvre et ce, même si le dommage affecte un élément d'équipement.

Deux conditions sont alors posées pour que la garantie puisse être mise en œuvre.

D'une part, le désordre doit affecter un élément d'équipement indissociable, c'est-à-dire un élément dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peuvent être effectués sans détériorer l'ouvrage : joints posés entre des pierres⁽³⁹⁶⁾, dallage collé par du mortier⁽³⁹⁷⁾

D'autre part, d'après l'article 1792-2 du Code civil, le désordre doit affecter la solidité de l'équipement. Mais, en réalité, malgré la lettre de cette disposition, il faut comprendre que le dommage doit empêcher d'utiliser l'ouvrage conformément à sa destination naturelle ou convenue.

β) L'objet de la garantie biennale

On précisera à titre préliminaire que la garantie biennale prévue à l'article 1792-3 du Code civil s'applique uniquement lorsque la garantie décennale n'est pas en jeu. En effet, lorsqu'un désordre produit un dommage susceptible d'être réparé sur les deux fondements, la garantie décennale a

(387) Cass. 3^e civ., 23 octobre 2002, n° 00-19538.

(388) Sur des éclats de ciment sur les murs : Cass. 3^e civ., 19 juin 1984, *RDI* 1985. 62.

(389) Cass. 3^e civ., 8 octobre 1997, n° 95-0903.

(390) Cass. 3^e civ., 28 février 1996, n° 97-17.154.

(391) Cass. 3^e civ., 18 novembre 1992, n° 90-21.233.

(392) Cass. 3^e civ., 23 novembre 1991, n° 88-20.221.

(393) Cass. 1^{re} civ., 24 mars 1992, n° 89-13.756.

(394) Cass. 3^e civ., 3 mars 2010, n° 07-21.950, *RDI* 2010. 321, obs. Malinvaud. Sur des panneaux ou revêtements de façade se décrochant ou se délitant : Cass. 3^e civ., 12 janvier 2005, n° 03-16.813 ; sur des immeubles ne respectant pas les règlements de sécurité : Cass. 3^e civ., 3 décembre 1997, n° 95-18.919 : *RDI* 1998. 95 ; ou les règles parasismiques : Cass. 3^e civ., 25 mai 2005, n° 03-20.247 : *RDI* 2005. 297, obs. Malinvaud.

(395) Code civil, art. 1792-2.

(396) CA Reims, 1^{er} ch. civ., 17 décembre 2007, n° 04-1192.

(397) CA Agen, 1^{er} ch. civ., 9 mai 2007, n° 06-00575.

vocation à réparer l’intégralité du préjudice. Ainsi, si le mauvais fonctionnement d’un élément d’équipement cause à l’ouvrage une atteinte à la solidité ou une impropreté à destination, la biennale doit être écartée au profit de la décennale.

Pour le reste, l’ouvrage visé s’entend de la même manière que dans le cadre de la garantie décennale : un ouvrage immobilier impliquant des travaux de construction ou de rénovation. Quant au dommage produit, il doit porter sur un élément d’équipement dissociable de l’ouvrage et en altérer le bon fonctionnement.

L’équipement doit être dissociable des ouvrages de viabilité, de fondation, d’ossature, de clos ou de couvert. Cela signifie que l’équipement peut être déposé ou enlevé pour être réparé ou remplacé, sans détérioration du support : une chaudière dissociable⁽³⁹⁸⁾, des carrelages simplement collés⁽³⁹⁹⁾, un muret de terrasse⁽⁴⁰⁰⁾, etc.

Par ailleurs, le désordre doit affecter le bon fonctionnement de l’élément d’équipement. Cette condition implique que l’élément ait vocation à « fonctionner », donc qu’il ait une dynamique propre : appareil de climatisation, monte-charge, etc. Au contraire, la garantie biennale ne s’applique pas aux équipements inertes – cloison, plancher, etc. – qui n’ont pas de « fonctionnement » à proprement parler : moquettes⁽⁴⁰¹⁾, enduits⁽⁴⁰²⁾, peintures⁽⁴⁰³⁾, etc. Ces éléments ne peuvent relever que de la responsabilité contractuelle de droit commun, bien que la jurisprudence ait un temps hésité sur ce point⁽⁴⁰⁴⁾.

γ) L’extension du champ d’application des garanties décennale et biennale

La jurisprudence a étendu le champ d’application des garanties en admettant que soient réparés divers postes non visés par le législateur en étendant la notion de désordres cachés (i), en les appliquant aux désordres futurs et évolutifs (ii) ou aux dommages causés par la chose (iii).

i) Désordres cachés

Bien que la loi ne l’exprime pas clairement, les garanties décennale et biennale ne peuvent être mises en œuvre que lorsque le désordre est resté caché à la réception. En effet, si l’acquéreur de l’immeuble en prend réception alors même que les désordres sont apparents, il n’y a plus de raison de le protéger : la réception purge donc l’ouvrage de ses défauts apparents⁽⁴⁰⁵⁾. Le fait que l’acquéreur exprime des réserves ne change rien, en principe : les désordres ayant fait l’objet de réserves doivent être réparés sur le fondement de la garantie de parfait achèvement, tandis que les garanties décennale et biennale sont fermées.

(398) Cass. 3^e civ., 11 mars 1992, n° 90-15.633.

(399) Cass. 3^e civ., 10 janvier 2001, n° 99-12401.

(400) Cass. 3^e civ., 7 octobre 2008, n° 07-17.800.

(401) Cass. 3^e civ., 30 novembre 2011, n° 09-70345.

(402) Cass. 3^e civ., 26 septembre 2007, n° 06-14777.

(403) Cass. 3^e civ., 16 mai 2001, n° 99-15062.

(404) Cass. 3^e civ., 7 décembre 1988, n° 86-19427, ayant appliqué la garantie biennale à un plafond suspendu.

(405) Cass. 3^e civ., 18 novembre 1997, n° 96-13.228, *BPIM* 1/98, n° 31.

Table des matières

	Préface.....	9
	Sommaire.....	13
	Introduction.....	17
Chapitre préliminaire	L'évolution historique du droit de propriété.....	19
Section I	Le droit de propriété dans l'histoire.....	19
Section II	La propriété, « pilier de notre droit ».....	21
	§ I – Les caractères du droit de propriété.....	21
	§ II – Les prérogatives attachées au droit de propriété.....	22
	§ III – La protection juridique du droit de propriété.....	23
	§ IV – Les limites du droit de propriété.....	24
	A – Les restrictions au droit d'user.....	25
	B – Les restrictions au droit de disposer.....	27
Section III	L'évolution de la pratique de la propriété immobilière depuis la Révolution.....	29
	§ I – Au XIX ^e siècle.....	29
	§ II – Durant la première partie du XX ^e siècle.....	30
	§ III – Après la Seconde Guerre mondiale.....	31
Partie 1		35
	La radioscopie de l'accession à la propriété du logement	
Chapitre 1	Les politiques d'accession à la propriété.....	37
Section I	Les finalités et les moyens des politiques d'accession à la propriété.....	37
	§ I – Les finalités des politiques d'accession à la propriété.....	37
	A – Les finalités économiques.....	38
	1 – Un facteur de croissance.....	38
	2 – L'accession à la propriété, une source de revenus.....	39
	3 – L'accession à la propriété, une source d'économie ?.....	40

B – Les finalités sociales et sociétales	41
1 – Les conséquences sociales bénéfiques de la propriété	41
2 – Une réponse à un besoin croissant de logements	42
§ II – Les moyens mis en œuvre dans le cadre des politiques d'accession à la propriété	44
A – Les aides à l'accession à la propriété	44
1 – Les aides aux constructeurs et aux accédants	44
a) <i>La multiplicité des aides</i>	44
b) <i>L'influence des aides sur le choix des constructeurs ou des accédants</i>	45
c) <i>Les deux grands types d'aides : les aides à la pierre et les aides à la personne</i>	45
2 – L'efficacité controversée des aides	47
a) <i>Les aides à la pierre</i>	47
b) <i>Les aides à la personne</i>	49
B – La régulation du marché du crédit	52
1 – Les mesures juridiques de protection de l'emprunteur	52
2 – L'incidence sur l'accès au crédit	53
a) <i>Un accès au crédit restreint par la solvabilité de l'emprunteur</i>	54
b) <i>Un accès au crédit restreint par « l'assurabilité » de l'emprunteur</i>	54
3 – Les actions correctives mises en place par l'État	55
a) <i>L'accès au crédit des ménages présentant un risque aggravé de santé</i>	55
b) <i>L'accès au crédit des ménages à revenus modestes ou irréguliers</i>	55

Section II

L'évolution des politiques d'accession à la propriété	57
§ I – Les politiques de l'accession à la propriété en France	57
A – Les prémices de l'intervention de l'État (1850-1945) : le soutien à l'accession résidentielle	58
B – Le développement de l'accession aidée après la Seconde Guerre mondiale	60
1 – Le développement de l'accession résidentielle	60
a) <i>La croissance du nombre de propriétaires</i>	60
b) <i>Une politique de l'accession à la propriété marquée par l'instabilité</i>	61
2 – Le développement de l'accession-investissement	64
a) <i>Les dispositifs de développement de l'accession-investissement depuis 1984</i>	65
α) Le dispositif Méhaignerie	65
β) Le dispositif Quilès-Méhaignerie	65
γ) Le dispositif Périssol	65
δ) Le dispositif Besson	65
e) Les dispositifs Robien, Robien recentré et Borloo	66
ζ) Le dispositif Scellier	66
η) Le dispositif Duflot	66
b) <i>Le bilan des dispositifs mis en place depuis 1984</i>	67
α) En termes quantitatifs	67
β) En termes qualitatifs	68
γ) En termes d'incidence sur les finances publiques	68

	§ II – Les politiques de l'accèsion à la propriété menées dans les pays de l'Union européenne	70
	A – Les politiques d'accèsion résidentielle	70
	1 – Les pays du Sud de l'Europe	70
	2 – Les pays du Nord de l'Europe	70
	B – Les politiques d'accèsion-investissement	72
	C – La progression de l'accèsion à la propriété au sein de l'Union européenne	73
	§ III – Une politique européenne de l'accèsion à la propriété ?	75
	A – L'influence du droit européen sur les politiques nationales d'accèsion à la propriété.....	75
	B – L'émergence d'une politique européenne du logement.....	76
	1 – Une mission originelle de la construction européenne	76
	2 – L'hostilité des États membres au développement d'une politique européenne du logement	76
	§ IV – Les politiques d'accèsion à la propriété en Amérique du Nord	77
	A – Les politiques d'accèsion à la propriété résidentielle	77
	1 – Le Canada	77
	2 – Les États-Unis.....	78
	B – Les politiques d'accèsion-investissement	78
	1 – Le Canada	78
	2 – Les États-Unis.....	79
	C – La progression de l'accèsion à la propriété en Amérique du Nord	79
	§ V – La politique d'accèsion à la propriété du logement en Chine	80
	A – La politique de développement de l'accèsion à la propriété	80
	B – L'objet de l'accèsion à la propriété	83
	C – La progression de l'accèsion à la propriété en Chine	83
Chapitre 2	L'accédant à la propriété	87
Section I	L'accèsion à la propriété du logement dans la France de 2014	87
	§ I – L'accèsion à la propriété : un statut de plus en plus évolutif	87
	A – Une augmentation régulière du nombre de propriétaires	88
	B – Des stratégies d'accèsion qui dépendent de l'âge	88
	C – Des parcours résidentiels qui se diversifient.....	90
	§ II – La part du logement dans le budget des ménages	91
	A – Une dépense en nette progression.....	91
	B – Un niveau d'effort qui dépend du statut d'occupation et des revenus	92
Section II	L'objet de l'accèsion à la propriété	94
	§ I – Le bien : maison individuelle et logement collectif	94
	A – La résidence principale	94
	B – La résidence secondaire	96
	C – Le logement locatif	98

	§ II – La localisation du bien	99
	A – La localisation de l'accession résidentielle	99
	1 – La localisation de la résidence principale	99
	2 – La localisation de la résidence secondaire	101
	B – La localisation du logement locatif	102
Section III	Les modes de financement de l'accession	105
	§ I – Le recours au crédit	105
	A – L'importance du recours au crédit dans l'accession immobilière	105
	1 – Dans la zone euro	105
	2 – En France	107
	B – L'évolution du crédit immobilier aux particuliers en France depuis 40 ans ..	109
	1 – Le volume des crédits	109
	2 – La titrisation en cours	111
	C – L'évolution de la structure des prêts	112
	1 – La durée des prêts	112
	2 – Les caractéristiques des prêts	114
	a) <i>Des prêts majoritairement à taux fixe</i>	114
	b) <i>Le cautionnement des prêts</i>	115
	c) <i>La concurrence en matière d'assurances décès-invalidité</i>	116
	d) <i>Le caractère de plus en plus aléatoire des prêts relais</i>	116
	§ II – Les transferts intergénérationnels	117
Section IV	Les finalités poursuivies par l'accédant à la propriété	120
	§ I – Devenir propriétaire pour se loger	120
	A – Une aspiration sociale	120
	B – Une aspiration contrainte par le revenu des ménages	123
	C – Une aspiration largement déterminée par le parcours de vie	125
	1 – L'incidence du parcours familial sur la trajectoire résidentielle	125
	2 – L'incidence du parcours migratoire sur la trajectoire résidentielle	127
	D – Une aspiration mais parfois une obligation	129
	§ II – Devenir propriétaire pour transmettre	130
	A – La volonté de transmettre	130
	B – Une volonté entravée par le recours au prêt hypothécaire (<i>reverse mortgage</i>)	133
	§ III – Devenir propriétaire pour disposer d'un lieu de villégiature	134
	A – La résidence secondaire des résidents	134
	B – La résidence secondaire des non-résidents	136
	§ IV – Devenir propriétaire pour disposer de revenus complémentaires	140

Partie 2

143

L'élaboration du projet d'accèsion à la propriété

Chapitre 3	Le choix d'accéder à la propriété	145
Section I	Les risques économiques	145
	§ I – Une évaluation sérieuse de l'opportunité d'acquérir	147
	A – Les particularités de la propriété immobilière	147
	1 – Un bien physique	147
	2 – Un actif peu liquide	148
	3 – Une valorisation complexe et évolutive	149
	a) <i>L'emplacement</i>	149
	b) <i>La nature de la construction</i>	150
	α) Le neuf et l'ancien	150
	β) La structure du logement	151
	γ) La surface du logement	152
	δ) Les maisons et les appartements	153
	B – Le prix du bien immobilier	154
	1 – Des prix en forte hausse depuis 15 ans dans le cadre d'une augmentation générale de la charge de logement	154
	2 – Une évolution heurtée et différenciée des prix d'acquisition des logements	155
	a) <i>Une évolution cyclique</i>	155
	b) <i>Les cycles de l'immobilier en France</i>	156
	3 – Les motifs de l'augmentation des prix de l'immobilier	158
	a) <i>Le coût du foncier</i>	158
	b) <i>L'amélioration de la qualité du logement et l'augmentation du coût de la construction</i>	160
	c) <i>Le déficit de la construction</i>	160
	d) <i>Les achats des étrangers</i>	161
	e) <i>Les évolutions de la demande de logement</i>	162
	f) <i>Le rôle des aides publiques au logement</i>	163
	g) <i>La modification de l'environnement financier</i>	165
	α) Un système d'emprunt resté prudent et devenu performant	165
	β) Un financement du logement dont le coût global et les performances sont accrus	166
	h) <i>Le logement, un élément-clé pour la sécurisation du patrimoine</i>	168
	i) <i>Les incertitudes de fonctionnement du marché immobilier</i>	170
	C – Les différents facteurs de variation de la valeur des logements	172
	1 – Le rendement comparé de l'investissement immobilier et des autres placements	172
	2 – La relation entre le loyer et le prix d'achat	173
	3 – Le choix des modalités de financement de l'acquisition	176
	a) <i>Le choix entre les différents types de crédit immobilier</i>	176
	b) <i>Le choix entre hypothèque et caution</i>	177
	c) <i>L'intérêt de l'assurance chômage</i>	177
	d) <i>L'apport personnel est-il utile ?</i>	178

4 – La plus-value immobilière	178
5 – Les caractéristiques du bien immobilier	180
6 – Conclusion : l'acquisition, une opération qui demande du temps	180
§ II – L'information sur les prix de l'immobilier	182
A – Les difficultés de détermination d'un vrai prix de l'immobilier	182
1 – Une appréciation territorialisée et sectorisée	182
2 – Des cycles immobiliers difficilement prévisibles	184
B – Un meilleur accès à l'information sur le logement, condition d'un assainissement durable du marché immobilier	188
1 – Les caractéristiques d'une information de qualité ne sont pas remplies dans un secteur difficile	188
2 – Un effort constant d'amélioration de l'information des particuliers	190
3 – Les indices de prix	191
4 – Les bases d'informations immobilières	192
5 – De l'information à l'expertise	194
 Section II	
Les risques juridiques de l'accession à la propriété	196
§ I – Des risques variables suivant la nature du bien à acquérir	197
A – L'accession à la propriété d'un immeuble neuf ou ancien	197
1 – L'immeuble neuf	197
a) <i>L'immeuble à construire</i>	197
α) Les principaux enjeux de l'acquisition d'un immeuble à construire	197
β) Les diligences à effectuer	198
b) <i>L'immeuble achevé depuis moins de 10 ans</i>	200
2 – L'immeuble ancien	200
a) <i>Le dossier de diagnostic technique</i>	200
α) Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	201
β) Le diagnostic amiante	202
γ) L'état parasitaire	203
δ) Le diagnostic de performance énergétique	203
ε) L'état des risques naturels et technologiques	204
ζ) Le diagnostic électricité et le diagnostic gaz	205
η) Le diagnostic assainissement et les précautions à prendre en matière d'assainissement	206
θ) Le risque « méréule »	209
b) <i>Les autres obligations d'informations particulières</i>	209
3 – Les différents régimes fiscaux applicables selon la nature de l'immeuble	210
a) <i>Fiscalité des immeubles à construire ou achevés depuis moins de 5 ans</i>	210
α) Les opérations sur immeubles à construire, neufs	210
β) Les opérations sur immeubles à construire, anciens	211
b) <i>Fiscalité des immeubles construits</i>	212
B – L'accession en pleine propriété, copropriété ou volumétrie	213
1 – Le bien en pleine propriété	213
2 – La copropriété	213
a) <i>Le fonctionnement d'une copropriété</i>	214

α) Le règlement de copropriété	214
β) Les organes constitutifs d'une copropriété	214
γ) Les droits des copropriétaires	215
δ) Les charges de la copropriété	215
<i>b) Les obligations d'information spécifiques en matière de copropriété</i>	219
α) Le carnet d'entretien et le diagnostic technique	221
β) L'état daté	223
γ) Le certificat « de l'article 20 » de la loi du 10 juillet 1965	224
δ) La garantie des surfaces vendues	226
ε) Les autres documents communiqués à l'acquéreur	227
3 – La volumétrie	228
C – L'accession de biens démembrés ou d'un droit réel	230
1 – Usufruit/nue-propriété	230
2 – Les droits réels immobiliers	232
<i>a) La propriété indivise</i>	232
<i>b) Le bail emphytéotique</i>	233
<i>c) Le bail à construction</i>	233
<i>d) Le bail à réhabilitation</i>	234
<i>e) Le bail réel immobilier logement (BRILLO)</i>	234
D – L'accession en société	237
E – L'accession à la propriété pour des raisons fiscales	239
1 – L'investissement locatif	239
2 – Le dispositif loi Malraux	239
<i>a) Le champ d'application du dispositif</i>	240
<i>b) Les modalités du dispositif</i>	241
§ II – L'analyse de la faisabilité du projet de l'accédant	242
A – L'acquisition d'un bien à construire ou d'un bien sur lequel l'accédant réalisera des travaux	243
1 – Les contraintes liées à l'urbanisme	243
<i>a) Les documents à analyser</i>	243
α) Le plan local d'urbanisme (PLU)	243
β) Les servitudes d'utilité publique	246
<i>b) Le certificat d'urbanisme</i>	247
2 – Les servitudes de droit privé et autres contraintes de droit privé	252
<i>a) Les servitudes légales</i>	253
α) Les servitudes légales tenant à la terre	253
β) Les servitudes légales tenant à l'eau	255
<i>b) Les servitudes contractuelles</i>	257
<i>c) La mitoyenneté des murs</i>	257
α) Le statut du mur mitoyen	257
β) L'établissement de la mitoyenneté	258
γ) La preuve de la mitoyenneté	258
<i>d) Les servitudes dans les lotissements</i>	259

B – Les précautions à prendre lors de l’acquisition d’un bien sur lequel l’accédant n’envisage pas de faire de travaux	260
1 – La conformité de l’affectation du bien aux règles de l’ensemble immobilier auquel il appartient	261
a) <i>Les clauses réglementant l’affectation dans les ensembles immobiliers soumis au régime de la copropriété</i>	261
b) <i>Les clauses réglementant l’affectation dans les ensembles immobiliers qui ne sont pas soumis au statut de la copropriété</i>	261
α) Le cas de l’ensemble immobilier divisé en volumes	261
β) Le bien dépendant d’un lotissement	262
2 – La conformité de l’affectation du bien aux règles d’urbanisme (notion de destination)	262
3 – La conformité de l’affectation du bien à la réglementation relative à l’usage	263
a) <i>Le champ géographique</i>	264
b) <i>La notion d’habitation</i>	264
c) <i>La date de référence</i>	266
d) <i>Le changement d’usage des locaux d’habitation soumis à autorisation préalable</i>	266
e) <i>Les sanctions</i>	266
4 – La conformité de l’affectation du bien aux règles applicables en matière d’habitabilité	267
a) <i>L’interdiction de louer un logement indécent</i>	267
b) <i>L’interdiction de diviser un immeuble d’habitation en lot inférieur à 14 m²</i>	268
§ III – L’identification des éléments de nature à rendre plus difficile la revente du bien acquis	269
A – La conformité de l’immeuble	269
1 – La conformité de l’immeuble au regard du droit de l’urbanisme	269
a) <i>Le risque pénal</i>	269
b) <i>Le risque civil</i>	270
c) <i>Le risque administratif</i>	270
α) Les risques concernant l’évolution de l’immeuble	271
β) Les risques concernant la reconstruction à l’identique	272
γ) L’interdiction de raccordement aux réseaux	272
2 – La conformité du bien au regard de l’ensemble immobilier dont il dépend	272
a) <i>Rappel des principes</i>	273
α) La copropriété	273
β) Les lotissements	273
γ) Les autres types d’organisations	274
b) <i>Les conséquences de la violation des règles</i>	274
c) <i>Les précautions à prendre</i>	275
α) Le caractère définitif de l’autorisation de l’ensemble immobilier	275
β) La conformité des travaux par rapport à l’autorisation obtenue	276
d) <i>Les risques</i>	276
B – L’importance des caractéristiques environnementales du bien	277
1 – L’environnement de l’immeuble	277
a) <i>Les risques naturels miniers et technologiques</i>	277
α) Les différents types de risques	277

β) Les plans de prévention des risques et les zones de sismicité	278
γ) L'état des risques naturels, miniers et technologiques	280
<i>b) Les risques de pollution</i>	281
α) L'identification du risque	281
β) Les conséquences pratiques pour un propriétaire dont le terrain est pollué	284
2 – Les obligations liées à la performance énergétique des immeubles	284
<i>a) Le respect de normes de construction et de rénovation</i>	285
α) Les normes applicables aux constructions nouvelles	285
β) Les normes applicables à la rénovation de bâtiments existants	286
<i>b) L'information relative à la performance énergétique</i>	288
Chapitre 4	
L'organisation de l'acquisition	291
Section I	
La propriété en communauté	292
§ I – L'acquisition d'un bien commun	292
A – L'inclusion du bien dans la communauté	292
B – La contribution au financement de l'accession à la propriété	296
C – La dissociation de la propriété du terrain et de la propriété de la construction	298
1 – La détermination du droit de propriété	298
<i>a) L'application des règles de l'accession</i>	298
<i>b) La mise à l'écart des règles de l'accession</i>	298
2 – Le remboursement des fonds avancés par le non-propriétaire	299
§ II – La gestion d'un bien commun	300
A – Le principe de la gestion concurrente	300
B – Les exceptions au principe de la gestion concurrente	300
1 – Les actes relevant de la cogestion	300
2 – Le dessaisissement de l'un des époux	301
§ III – Le devenir d'un bien commun	301
A – La liquidation-partage de la communauté	301
1 – La part de chaque époux	302
2 – L'attribution préférentielle	302
B – La transmission successorale du bien	303
1 – La protection légale du conjoint survivant	304
<i>a) La vocation ab intestat</i>	304
α) La situation du conjoint survivant en présence des enfants du défunt	304
β) La situation du conjoint survivant en l'absence d'enfants	305
<i>b) Les droits accessoires sur le logement</i>	306
α) Le droit temporaire sur le logement et le mobilier le garnissant	306
β) Le droit viager sur le logement et le mobilier le garnissant	307
2 – Le renforcement des droits du conjoint survivant	309
<i>a) Les aménagements résultant de conventions matrimoniales</i>	309
α) Les conventions envisageables	309
β) Les intérêts des conventions matrimoniales	312

<i>b) Les aménagements résultant de libéralités</i>	316
α) Les libéralités classiques	316
β) Les libéralités avec charges (libéralités graduelles et résiduelles)	323
3 – La limitation des droits du conjoint survivant	326
<i>a) Les limitations initiées par le disposant</i>	326
α) L'exhérédation du conjoint survivant	326
β) La modération des droits du conjoint survivant	329
<i>b) Les limitations apportées par le conjoint survivant</i>	331
α) La conversion	331
β) Le cantonnement	333
γ) La renonciation	333
<i>c) Les limitations provoquées par les héritiers réservataires</i>	334
α) La conversion de l'usufruit du conjoint survivant	334
β) La réduction de la vocation successorale du conjoint survivant	335

Section II

La propriété en indivision	339
§ I – L'indivision légale	339
A – L'acquisition d'un bien indivis	339
1 – La naissance de l'indivision	340
<i>a) L'indivision imposée</i>	340
<i>b) L'indivision choisie</i>	341
α) Les époux séparés de biens	341
β) Les concubins	342
γ) Les Pacs conclu après le 1 ^{er} janvier 2007	342
<i>c) L'indivision résiduelle</i>	344
2 – La contribution au financement de l'accession à la propriété	344
<i>a) Les partenaires d'un Pacs d'esprit communautaire</i>	345
<i>b) Les couples d'esprit séparatiste</i>	346
α) Le remboursement des échéances de prêt	346
β) Le remboursement des autres contributions matérielles	347
3 – La dissociation de la propriété du terrain et de la propriété de la construction	357
<i>a) La détermination du droit de propriété</i>	357
α) L'application des règles de l'accession	358
β) La renonciation conventionnelle aux règles de l'accession	358
<i>b) Le remboursement des fonds avancés par le non-proprétaire</i>	361
α) L'indemnisation du coût de la construction en présence d'une convention	361
β) L'indemnisation du coût de la construction à défaut de convention	362
B – Les droits et obligations sur un bien indivis	364
1 – A l'égard du bien indivis	364
<i>a) Un droit de jouissance</i>	364
<i>b) Un droit sur les revenus du bien indivis</i>	364
<i>c) L'établissement des comptes de l'indivision</i>	365
2 – A l'égard de la quote-part indivise	366
C – La gestion d'un bien indivis	367

1 – La répartition légale des pouvoirs de gestion	367
2 – La validation des actes accomplis par l'un des coindivisaires	369
a) <i>Le recours au juge</i>	369
b) <i>Le mandat</i>	370
α) Le mandat exprès	370
β) Le mandat tacite	371
γ) La gestion d'affaires	372
D – Le devenir d'un bien indivis	373
1 – La vente du bien indivis	373
a) <i>La vente amiable</i>	373
b) <i>La vente autorisée en justice</i>	374
c) <i>La vente justifiée par le paiement des dettes et charges de l'indivision</i>	375
2 – Le partage de l'indivision	376
a) <i>La mise en œuvre du partage</i>	376
α) Les différentes formes de partage	376
β) Les règles de fond de l'allotissement des copartageants	380
b) <i>Les tempéraments au droit au partage</i>	382
α) Le maintien dans l'indivision	382
β) Le sursis à partage	383
γ) L'attribution éliminatoire	384
3 – La transmission successorale d'un bien indivis	384
a) <i>La situation du conjoint survivant</i>	385
α) La protection légale	385
β) La protection volontaire	386
b) <i>La situation des partenaires de Pacs et des concubins</i>	388
α) La protection légale	388
β) La protection volontaire	389
§ II – L'indivision conventionnelle	395
A – Les avantages de la convention d'indivision	395
1 – La répartition des pouvoirs entre coindivisaires	395
a) <i>La désignation et les pouvoirs du gérant de l'indivision</i>	395
b) <i>La protection de l'indivisaire non-gérant</i>	396
2 – La prévention des contentieux liés aux droits et obligations des coindivisaires	397
3 – L'organisation de la transmission du bien indivis	399
B – L'établissement de la convention d'indivision	400
1 – Le contenu de la convention	400
2 – Les conditions de forme	401
Section III	
La propriété en société	403
§ I – Les enjeux de la mise en société	404
A – La fiscalité du bien	405
B – La gestion du bien	406
1 – Le financement de l'accession à la propriété	406
2 – Une gestion facilitée	407

a) <i>La dissociation entre la propriété du bien et sa gestion</i>	407
b) <i>La gestion du patrimoine d'un incapable</i>	408
3 – Les contraintes découlant de la personnalité morale de la société	408
a) <i>L'absence de prise en compte de l'associé comme propriétaire de l'immeuble</i>	408
α) Au moment de l'accession à la propriété	408
β) En cours de vie sociale	409
b) <i>Les contraintes comptables</i>	411
C – La stratégie patrimoniale	412
1 – La protection de l'immeuble vis-à-vis des créanciers	412
2 – L'organisation du patrimoine du couple.....	412
a) <i>Les époux communs de biens</i>	412
b) <i>Les partenaires de Pacs</i>	413
D – La transmission du bien	414
1 – La transmission du vivant des associés	414
a) <i>L'optimisation de la fiscalité applicable</i>	414
b) <i>L'optimisation de la gestion de l'immeuble transmis</i>	415
2 – La transmission successorale	415
a) <i>La transmission au survivant du couple</i>	415
α) Le démembrement croisé des parts de la société	416
β) Le recours à une clause de tontine.....	416
b) <i>La transmission aux descendants</i>	417
§ II – Les conséquences de la mise en société	418
A – La constitution de la société	418
1 – Les conditions de fond	418
a) <i>Les associés</i>	418
b) <i>L'objet social</i>	419
c) <i>Les apports et le capital social</i>	420
2 – Les conditions de forme.....	421
a) <i>L'exigence d'un écrit</i>	421
b) <i>Les formalités préalables à l'immatriculation</i>	421
c) <i>L'immatriculation</i>	422
B – Le fonctionnement de la société	423
1 – Le gérant.....	423
a) <i>La désignation et la cessation des fonctions de gérant</i>	423
α) La nomination du gérant.....	423
β) La cessation des fonctions de gérant	424
b) <i>Les pouvoirs du gérant</i>	426
α) À l'égard des tiers	426
β) Vis-à-vis des associés.....	429
c) <i>La responsabilité du gérant</i>	429
2 – Les associés	430
a) <i>La participation à la vie sociale</i>	430
b) <i>L'autorisation des actes excédant les pouvoirs du gérant</i>	432
c) <i>La reddition des comptes</i>	432

C – L'achèvement de la vie sociale	433
1 – La disparition d'un associé	433
a) <i>La cession des parts sociales</i>	433
α) La procédure d'agrément	433
β) La détermination du prix	434
γ) L'opposabilité de la cession	435
b) <i>Le retrait d'un associé</i>	435
α) Le retrait volontaire	435
β) Le retrait judiciaire	436
c) <i>L'exclusion d'un associé</i>	436
d) <i>Le décès d'un associé</i>	437
2 – La vente de l'immeuble	437
3 – La dissolution de la société	438
a) <i>La dissolution de la société</i>	438
α) La dissolution par décision des associés	438
β) La dissolution judiciaire pour juste motif	438
γ) La dissolution résultant d'une clause statutaire	439
b) <i>La liquidation de la société</i>	440
α) La cession de l'actif	440
β) L'attribution de l'actif aux associés	441

Partie 3

443

La mise en œuvre du projet d'accession à la propriété

Chapitre 5	Les modes d'accession à la propriété	445
Section I	L'accession par l'acquisition	445
	§ I – La vente	445
	A – La préparation de la vente	446
	1 – La notion d'avant-contrat	446
	2 – Les différents types d'avant-contrats	447
	a) <i>La promesse unilatérale de vente</i>	447
	b) <i>La promesse synallagmatique ou compromis</i>	449
	α) La distinction entre la promesse de vente « valant » vente et celle « qui ne vaut pas vente »	449
	β) L'enjeu de la distinction : l'exécution forcée et/ou l'obtention de dommages et intérêts	450
	3 – Le contenu des promesses	451
	a) <i>Le versement d'une somme d'argent</i>	451
	α) Le versement d'une somme d'argent dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente	451
	β) Le versement d'une somme d'argent dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente	453
	γ) Les modalités du versement – Le séquestre	455
	b) <i>Les conditions suspensives</i>	455
	α) Le caractère régulier et trentenaire de l'origine de propriété	456

β) L'absence de préemption par les bénéficiaires de tels droits : ville, département (Espaces Naturels Sensibles), SAFER, locataire	456
γ) L'absence d'inscriptions hypothécaires d'un montant supérieur au prix de vente	464
δ) L'absence de vices ou servitudes de nature à déprécier d'une manière significative la valeur des biens ou leur affectation	465
ε) L'obtention d'un permis de construire devenu définitif	465
<i>c) Les spécificités en matière d'habitation</i>	467
α) Le délai de rétractation	467
β) La condition suspensive d'origine légale : obtention d'un financement par l'acquéreur	470
<i>d) Les spécificités dans le cadre de la vente d'un lot de lotissement</i>	472
4 – Les avantages d'un avant-contrat établi par un notaire	472
<i>a) Les avantages</i>	472
<i>b) La publicité foncière</i>	473
<i>c) La technique des procurations</i>	474
B – Le prix	475
1 – La fixation du prix	475
<i>a) Le caractère déterminé ou déterminable du prix</i>	476
<i>b) Le caractère réel et sérieux du prix</i>	477
<i>c) Le prix lésionnaire</i>	477
<i>d) Le complément de prix occulte</i>	478
<i>e) La donation déguisée</i>	479
2 – Le paiement du prix	480
<i>a) Le paiement à terme</i>	481
<i>b) Le prix payable moyennant rente viagère</i>	481
C – Les effets de la vente	482
1 – Les obligations des parties	482
<i>a) Les obligations du vendeur</i>	482
α) L'obligation d'information	482
β) L'obligation de délivrance	483
γ) La garantie des vices cachés	486
δ) La garantie d'éviction	487
<i>b) Les obligations de l'acquéreur</i>	488
2 – Le transfert de la propriété et de la jouissance du bien	489
<i>a) Le transfert de propriété et ses conséquences</i>	489
α) Le cas spécifique du transfert des baux	489
β) Le transfert des assurances	490
<i>b) Le transfert de jouissance</i>	491
§ II – L'acte authentique et la publicité foncière	492
A – L'acte authentique	492
1 – Les avantages de l'acte authentique	493
<i>a) La force probante de l'acte authentique</i>	493
<i>b) La force exécutoire de l'acte notarié</i>	494
<i>c) La conservation de l'acte notarié et la délivrance de copies</i>	494
α) La conservation de l'acte	494

β) La délivrance de copies	494
d) <i>La responsabilité notariale</i>	495
2 – Les frais d’acte de vente et la perception des plus-values immobilières	496
a) <i>Les frais d’acte de vente</i>	496
b) <i>La plus-value</i>	498
B – La publicité foncière	499
1 – Les fonctions de la publicité foncière	499
a) <i>L’information des tiers</i>	499
b) <i>Le règlement des conflits entre personnes disposant de droits concurrents sur l’immeuble</i>	500
2 – Le rôle fiscal	501
Section II	
L’accession par la construction	501
§ I – La vente d’immeuble à construire	501
A – Le champ d’application du régime	502
B – L’élaboration du contrat	503
1 – Le contrat préliminaire	503
a) <i>Les conditions de formation du contrat préliminaire</i>	504
b) <i>Les effets du contrat préliminaire</i>	505
α) Pour le réservant (le futur vendeur)	505
β) Pour le réservataire (le futur acquéreur)	505
2 – Le contrat de vente définitif	507
a) <i>La formation du contrat</i>	507
b) <i>Le contenu du contrat</i>	508
C – Les effets de la vente d’immeuble à construire	509
1 – Les obligations des parties	509
a) <i>Les obligations de l’acquéreur</i>	509
α) L’échéancier ordinaire	509
β) Les échéanciers spécifiques	510
b) <i>Les obligations du vendeur</i>	511
α) L’obligation de délivrance	511
β) L’obligation de garantir les vices et les malfaçons	511
γ) Les garanties d’achèvement et de remboursement	512
2 – La livraison de l’immeuble	515
§ II – La vente d’immeuble à rénover (VIR)	516
A – Le domaine de la réglementation des ventes d’immeubles à rénover	516
B – Les conditions de formation de la vente d’immeuble à rénover	517
1 – L’avant-contrat	517
2 – Le contrat définitif	518
C – Les effets de la vente d’immeuble à rénover	519
1 – Le régime	519
a) <i>Le transfert de propriété et des risques</i>	519
b) <i>Les obligations des parties</i>	520
α) Les obligations du rénovateur	520

β) Le paiement du prix.....	522
2 – Les garanties et responsabilités du vendeur.....	522
§ III – Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI).....	524
A – Le domaine de la réglementation du CCMI.....	524
1 – Le CCMI avec fourniture de plan.....	524
2 – Le CCMI sans fourniture de plan.....	525
B – Les conditions de formation du contrat de CCMI.....	526
1 – L'absence de contrat d'études préliminaires rémunérées.....	526
2 – Le formalisme du contrat.....	526
a) <i>L'acte écrit, les mentions et annexes obligatoires</i>	526
b) <i>L'interdiction des clauses abusives</i>	529
c) <i>La faculté d'insérer des conditions suspensives</i>	530
C – Les effets du contrat de CCMI.....	531
1 – La faculté de rétractation.....	531
2 – Les obligations des parties.....	532
a) <i>Les obligations du constructeur</i>	532
b) <i>Les obligations du maître de l'ouvrage</i>	534
α) Le CCMI avec fourniture de plan.....	534
β) Le CCMI sans fourniture de plan.....	536
§ IV – Les garanties et responsabilités des constructeurs.....	537
A – Les garanties d'application générale : garantie décennale et garantie biennale.....	537
1 – Le champ d'application des garanties.....	537
a) <i>Les acteurs des garanties</i>	537
α) Les débiteurs.....	537
β) Les bénéficiaires des garanties.....	538
b) <i>L'objet des garanties</i>	539
α) L'objet de la garantie décennale.....	539
β) L'objet de la garantie biennale.....	540
γ) L'extension du champ d'application des garanties décennale et biennale.....	541
2 – Le régime des garanties décennale et biennale.....	543
a) <i>Une présomption de responsabilité d'ordre public</i>	543
α) L'indifférence de la commission d'une faute.....	543
β) Les causes d'exonération de responsabilité.....	544
γ) Le caractère d'ordre public des garanties.....	545
b) <i>Les délais d'action</i>	546
c) <i>La réparation du dommage</i>	547
α) L'obligation <i>in solidum</i> des constructeurs.....	547
β) Modalités de la réparation.....	547
B – Les garanties propres à certains contrats.....	549
1 – La garantie de parfait achèvement.....	549
a) <i>Les débiteurs de la garantie</i>	549
b) <i>Le domaine d'application de la garantie</i>	549
α) Les désordres couverts.....	550

β) L'articulation de la garantie avec les actions concurrentes	551
<i>c) Le régime juridique de la garantie</i>	552
α) La dénonciation du désordre et interruption du délai de garantie	553
β) Les travaux de reprise	553
2 – La garantie contre les vices et défauts de conformité apparents	554
<i>a) Le domaine de la garantie</i>	554
<i>b) Le régime de la garantie</i>	555
α) La dénonciation du vice ou du défaut	555
β) Le délai d'action	555
γ) Les solutions envisageables	556
δ) La décharge de garantie	556
Chapitre 6	
Le financement de l'accession à la propriété	557
Section I	
Les financements d'origine privée	557
§ I – L'emprunt auprès de proches	557
A – Les prêts soumis au droit commun	558
1 – Le remboursement du prêt	558
<i>a) La restitution du capital emprunté</i>	558
<i>b) Le paiement d'un intérêt</i>	559
α) L'exigence d'un écrit	559
β) La formalité du « bon pour »	559
2 – Le terme du contrat	560
<i>a) Le terme fixé par la convention</i>	560
<i>b) Le terme fixé par le juge</i>	561
B – Les prêts soumis à un régime spécifique	562
1 – Les prêts entre époux	562
<i>a) Les récompenses</i>	562
α) L'établissement des comptes entre la communauté et chaque époux	563
β) L'évaluation des récompenses	564
γ) Le règlement des récompenses	566
<i>b) Les créances entre époux</i>	566
α) L'exigibilité de l'avance	567
β) Les règles d'évaluation des créances entre époux	567
2 – Les prêts entre partenaires de Pacs	568
§ II – L'emprunt bancaire	569
A – Les formes d'emprunt	569
1 – Le prêt bancaire libre	569
<i>a) La liberté de fixation du taux d'intérêt</i>	570
α) La fixation du taux d'intérêt	570
β) L'interdiction d'imposer un taux d'intérêt usuraire	571
γ) La détermination du taux effectif global (TEG)	572
<i>b) L'encadrement législatif préalable à la conclusion du contrat</i>	573
α) L'obligation de mise en garde du banquier	573

β) L'offre de prêt	574
γ) L'acceptation du prêt	575
<i>c) L'encadrement législatif postérieur à la conclusion du contrat</i>	577
α) La renégociation du prêt	577
β) Le remboursement anticipé	578
γ) La défaillance de l'emprunteur	579
2 – Les prêts conventionnés	581
<i>a) Les conditions d'octroi des prêts conventionnés</i>	581
<i>b) Les caractéristiques des prêts conventionnés</i>	582
3 – Le prêt d'épargne logement	583
<i>a) Les traits communs</i>	583
α) L'objet du financement	583
β) Les bénéficiaires	584
<i>b) Le plan d'épargne logement (PEL)</i>	584
α) La phase d'épargne	585
β) La phase de prêt	586
<i>c) Le compte épargne logement (CEL)</i>	587
α) La phase d'épargne	587
β) La phase de prêt	588
4 – Le prêt Action Logement (« 1 % logement »)	589
<i>a) Les conditions d'octroi du prêt</i>	590
α) Les bénéficiaires du prêt	590
β) Le logement financé	591
γ) Les opérations financées	591
<i>b) Les caractéristiques du prêt</i>	592
B – Les garanties de l'emprunt	593
1 – Les sûretés réelles	593
<i>a) Les sûretés réelles classiques</i>	593
α) L'hypothèque conventionnelle	593
<i>b) Le privilège du prêteur de deniers</i>	597
α) Constitution	598
β) Fonctionnement	598
<i>c) Les sûretés issues de l'ordonnance du 23 mars 2006</i>	599
α) La constitution du prêt viager hypothécaire	600
β) Le fonctionnement du prêt viager hypothécaire	601
2 – Les sûretés personnelles	602
<i>a) Le recours à la garantie d'une personne physique</i>	602
α) La constitution	602
β) Le fonctionnement	603
<i>b) Le recours à une société de cautionnement mutuel</i>	605
3 – L'assurance-crédit	606
<i>a) La souscription du contrat d'assurance-crédit</i>	606
α) Les modalités de souscription	606
β) Les obligations de la banque	607

γ) La sélection des assurés	607
<i>b) Les risques couverts</i>	608
α) La garantie décès	608
β) La garantie invalidité	608
γ) La garantie incapacité temporaire de travail	609
δ) La garantie perte d'emploi	609
4 – Les « sûretés négatives »	610
Section II	
Les financements d'origine publique	612
§ I – Les financements directs	612
A – Le financement de l'accédant	612
1 – Les prêts	612
<i>a) Le prêt à taux zéro plus (PTZ+)</i>	612
α) Les conditions du prêt	613
β) Les modalités du prêt	615
<i>b) L'avance remboursable sans intérêt destinée au financement de travaux de rénovation dans les logements anciens (« Eco-prêt à taux zéro »)</i>	620
α) Les conditions du prêt	620
β) Les modalités du prêt	621
<i>c) Le prêt à l'accession sociale (PAS)</i>	621
α) Les conditions du prêt	622
β) Les modalités du prêt	623
2 – Les subventions	624
<i>a) Les subventions de l'ANAH</i>	624
α) Les conditions de l'aide	624
β) Les modalités de l'aide	630
<i>b) La prime exceptionnelle d'aide à la rénovation énergétique</i>	635
3 – Les aides des collectivités locales	636
<i>a) Les projets aidés</i>	637
<i>b) L'encadrement juridique</i>	638
B – Le financement du constructeur	640
1 – Le prêt social de location-accession (PSLA)	640
<i>a) Les modalités du prêt</i>	641
<i>b) Les phases de l'accession à la propriété par l'occupant du logement</i>	642
α) La phase locative	642
β) La phase d'accession	642
2 – Les prêts locatifs	644
<i>a) Le prêt locatif social (PLS)</i>	644
α) Les conditions du PLS	644
β) Les modalités du prêt	646
<i>b) Le prêt locatif intermédiaire (PLI)</i>	646
α) Les conditions du prêt	646
β) Les modalités du prêt	649
§ II – Les financements indirects	649

A – Le financement par les mesures fiscales	649
1 – L'amélioration de l'habitat.....	649
a) <i>Le crédit d'impôt développement durable</i>	649
α) Le champ d'application de l'avantage fiscal.....	650
β) Les conditions de réalisation des travaux.....	651
γ) Le calcul de l'avantage fiscal.....	651
δ) La reprise du crédit d'impôt.....	652
b) <i>Le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes</i>	652
α) Les dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt.....	652
β) Le montant du crédit d'impôt.....	652
γ) La reprise du crédit d'impôt.....	653
c) <i>La réduction du taux de TVA applicable aux travaux de rénovation</i>	653
α) Les locaux concernés.....	653
β) Les travaux concernés.....	654
γ) L'auteur des travaux.....	655
d) <i>La réduction du taux de TVA applicable aux travaux de rénovation énergétique</i>	655
α) Les travaux concernés.....	656
β) L'auteur des travaux.....	656
2 – Le soutien de l'investissement locatif.....	657
a) <i>Le dispositif Duflot</i>	657
α) Les investissements éligibles.....	657
β) Les conditions de l'avantage fiscal.....	658
γ) La mise en œuvre de l'avantage fiscal.....	660
δ) Reprise de la réduction d'impôt.....	661
b) <i>Le dispositif LMNP Censi Bouvard</i>	663
α) Les investissements éligibles.....	663
β) L'engagement de location.....	664
γ) La mise en œuvre de l'avantage fiscal.....	664
δ) Reprise de la réduction d'impôt.....	665
c) <i>Le dispositif Borloo ancien</i>	666
α) Les conditions de l'avantage fiscal.....	666
β) La mise en œuvre de l'avantage fiscal.....	670
3 – La construction dans certaines zones géographiques.....	670
a) <i>La construction dans les zones « ANRU »</i>	670
α) Les conditions de l'avantage fiscal.....	670
β) La mise en œuvre du taux réduit de TVA.....	671
b) <i>La construction dans les régions situées outre-mer</i>	672
α) La réduction d'impôt pour les investissements réalisés par des personnes physiques.....	672
β) La réduction d'impôt pour les investissements réalisés dans le secteur du logement social.....	675
B – Le financement par la vente à bas prix d'habitations à loyers modérés (HLM)	678
1 – Les conditions de la cession.....	678
a) <i>Les conditions relatives au logement</i>	678
α) La condition d'ancienneté.....	678

β) Les normes de qualité	679
<i>b) Les conditions relatives au cessionnaire</i>	679
α) La vente de logements occupés	679
β) La vente de logements vacants	679
2 – La mise en œuvre de la cession	680
<i>a) L’initiative de l’opération</i>	680
<i>b) La procédure</i>	681
α) La décision d’aliéner	681
β) Le prix de vente	682
<i>c) Les obligations du cessionnaire</i>	682
α) L’encadrement des conditions de location du bien	682
β) L’encadrement de la revente du bien	683
C – Le financement par la dissociation du droit de propriété	683
1 – La mise en œuvre de l’investissement	684
2 – La situation du locataire	685
Conclusion	687
Annexes	691
Annexe 1	693
Annexe 2 Annexe de l’arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement	699
Annexe 3 Annexe de l’arrêté du 22 décembre 2010 pour l’application de l’article 2 terdecies B de l’annexe III au Code général des impôts et relatif au classement des communes en zone A bis	723
Annexe 4 Modèles de clauses	725
Bibliographie	733
Index	743

Depuis la Révolution au moins, la propriété immobilière est, dans notre pays, le symbole de la réussite sociale, le gage de la sécurité et de la stabilité, mais aussi le facteur de modernisation et d'amélioration privilégié du parc de logements.

Cet ouvrage, à jour de la loi Alur, traite de tous les aspects de l'accession à la propriété du logement : historique, sociologique, économique et surtout juridique.

L'ensemble de la réglementation applicable, ainsi que la jurisprudence, mais aussi les pratiques notariales sont analysées selon la chronologie d'un achat immobilier :

- enjeux de l'accession à la propriété ;
- élaboration du projet (choix du bien, préparation des dossiers) ;
- mise en œuvre du projet (modes d'accession, financement) ;
- protection et transmission du/des biens.

L'analyse conjointe d'un notaire, d'un universitaire et des experts de la Chambre des notaires de Paris offrent au lecteur une synthèse de la réglementation. Leurs conseils, complétés par de nombreux tableaux et schémas, répondent à l'ensemble des difficultés pouvant survenir durant la mise en œuvre du projet immobilier.

Alain Joubert, Secrétaire général de la Chambre des notaires de Paris.

Michèle Raunet, Notaire associé à l'étude Cheuvreux.

Marie Blanchard, Maître de conférences à l'Université du Littoral – Côte d'Opale.

Magali Chaumont, Chargée de mission à la Chambre des notaires de Paris.

Sommaire

Les politiques d'accession à la propriété – L'accédant à la propriété – Le choix d'accéder à la propriété – L'organisation de l'acquisition – Les modes d'accession à la propriété – Le financement de l'accession à la propriété

ISSN 2261-3749

ISBN 978-2-281-12893-2



9 782281 128932

EDITIONS

LE MONITEUR

editionsdumoniteur.com