

Droit de l'immobilier en 100 fiches pratiques

Acteurs et marchés
Financement et fiscalité
Production et utilisation
Propriété



CUSHMAN &
WAKEFIELD

EDITIONS

LE MONITEUR



Nouvelle édition du livre
« La Règle du jeu »

Sommaire

	Liste des contributeurs.....	7
CHAPITRE 1	Les acteurs de l'immobilier	9
CHAPITRE 2	Les marchés de l'immobilier d'entreprise.....	71
CHAPITRE 3	Financement et fiscalité.....	103
CHAPITRE 4	La production de l'immeuble	173
CHAPITRE 5	L'utilisation de l'immeuble.....	261
CHAPITRE 6	Le transfert de propriété de l'immeuble.....	389
	Index.....	531
	Table des matières.....	537

Dire que le cycle de marché des bureaux est directement lié aux cycles économiques est une évidence puisque la demande émane des entreprises. Dans une période de croissance, les entreprises recrutant, elles auront tendance à « consommer » des surfaces de bureaux à l'occasion de leurs transactions. À l'inverse, si la conjoncture se dégrade, la demande se contracte et, les sociétés libérant davantage de surfaces, les transactions nourrissent à nouveau les stocks, entraînant ainsi les prix à la baisse.

On comprend mieux, ainsi, le caractère fondamentalement cyclique des marchés de l'immobilier d'entreprise dont la rigidité est d'ailleurs accentuée par la difficulté structurelle de la production à s'adapter rapidement à la demande, tant le processus de production est long (trois à cinq ans selon les localisations et le type de production : neuve ou restructurée) et irréversible une fois déclenché.

Après avoir connu une succession de crises de croissance (crise de surproduction des années 1990) et surtout exogènes (explosion de la bulle financière des années 2000, crise des *subprimes* de 2008, 2009), l'analyse sur ces dernières années fait clairement apparaître l'entrée du marché des bureaux dans une nouvelle ère de questionnements liée à la révolution des usages tertiaires, marquée par l'optimisation des surfaces en relation avec le développement du télétravail et la concurrence croissante du marché du coworking/bureau flexible.

1 Un marché qui reprend des couleurs post-crise financière (années 2010)

Après avoir été fortement ébranlé par la crise des *subprimes* en 2007-2009, le marché de bureaux francilien a très vite montré des signes de reprise, avec une demande placée de nouveau orientée à la hausse dès 2010 malgré un contexte économique mondial qui demeurerait morose. Alors porté par les transactions de surfaces intermédiaires, le marché francilien sera, au cours des deux années suivantes, dynamisé par les grandes transactions, avec respectivement 1 et 1,1 million de m² commercialisés sur le segment des grandes surfaces en 2011 et 2012. Les grands utilisateurs se regroupent en effet sur des sites uniques, sur de très grandes surfaces, dans un souci d'économie et de rationalisation. On citera notamment le compte propre du ministère de La Défense (135 000 m²) sur le site de Balard dans le 15^e arrondissement, le campus SFR sur 124 000 m² à Saint Denis, ou encore Thales à Gennevilliers (78 600 m²). La grande particularité de l'année 2012 restera, par ailleurs, la très forte proportion de précommercialisations et d'opérations clé en main, avec 2/3 des transactions de grandes surfaces réalisées au travers de ce type d'opérations, contre seulement 37 % en moyenne sur les 10 dernières années. Ces mouvements, qui comptent pour beaucoup dans la demande placée, ont toutefois pour inconvénient de ne pas participer à l'absorption des surfaces vacantes dans les immeubles livrés au cours des dernières années.

Bureaux : le marché locatif

L'équilibre du marché de l'immobilier d'entreprise reste néanmoins fragile. Ainsi, après avoir animé le marché au cours des deux années passées, les transactions de grandes surfaces subissent un coup d'arrêt en 2013, avec moitié moins de surfaces commercialisées. La demande placée en Île-de-France s'en trouve fortement impactée, reculant de 25 % d'une année sur l'autre, avec seulement 1,8 million de m² commercialisés, à comparer à une moyenne de 2,3 millions de m² placés chaque année en moyenne depuis 2003.

Durant cette période, les valeurs locatives s'ajustent sur les immeubles neufs ou restructurés, avec des corrections du loyer moyen de première main allant de -3 % dans le Croissant Ouest à -22 % à La Défense entre 2010 et 2013. Les valeurs de transactions de bureaux de seconde main, moins volatiles, résistent mieux, excepté à La Défense (-7 %). Ces observations ne reflètent cependant que partiellement la réalité des valeurs locatives sur le marché francilien des bureaux, les mesures d'accompagnement, omniprésentes, pouvant entraîner une décote de 15 à 30 % selon les secteurs et les tranches de surfaces considérés.

2 ...et se reconfigure (2010-2019)

De 2013 à 2018, le marché tertiaire francilien va opérer un redressement spectaculaire pour atteindre un point haut en 2017 à plus de 2,6 millions de m² commercialisés. Les nouveaux modes d'organisation du travail stimulent la demande des entreprises alors que les conditions économiques en amélioration graduelle vont, elles aussi, soutenir les besoins en surfaces de bureaux des entreprises. Ainsi, la demande placée au cumul de l'année 2018 dépasse d'une très courte tête les 2,5 millions de m² (-5 % par rapport à 2017), mais demeure encore supérieure à sa moyenne décennale (2,3 millions de m²). Moins nombreuses (81) et portant sur des gabarits plus petits que par le passé, les grandes transactions de bureaux de l'année auront représenté 982 400 m² commercialisés : Paris confirme son statut de 1^{re} destination tertiaire en Île-de-France alors que dans le Croissant Ouest, le nombre de ces mouvements a été divisé par eux. Ces mouvements d'entreprises de grand gabarit suivent un schéma désormais très nettement centré sur les bureaux de première main – surfaces neuves ou restructurées – entre 70 et 80 % du volume total des transactions supérieures à 5 000 m² dans un schéma de précommercialisation de plus en plus répandu.

La géographie de la demande placée observée en 2018 vient consolider des tendances contrastées selon les secteurs considérés en Île-de-France : la Capitale franchit pour la 3^e année consécutive la barre symbolique du million de m² commercialisés, emportée par un quartier central des affaires (458 500 m² placés en 2018) qui fait fi de la contraction de son offre (1,3 % de taux de vacance). La bonne surprise de l'année est à chercher du côté de la Deuxième Couronne où, trimestre après trimestre, la réalisation régulière de quelques grandes signatures a fait grimper la demande placée à 346 000 m², marquant ainsi la seule progression (+26 %) de l'année. Entre ces deux extrêmes, l'heure est au repli pour le Croissant Ouest (607 400 m² placés, -7 % en un an) et encore plus à La Défense (135 300 m² et -28 %). En dépit d'une offre plutôt pléthorique, les grandes transactions ont été moins nombreuses en 2018 qu'en 2017, privant ainsi ces marchés d'un moteur puissant. En Première Couronne, les résultats plutôt moyens du second semestre tirent à la baisse (-10 %) la performance annuelle du marché ; ce mouvement est surtout sensible dans le Nord, quand le Sud et l'Est profitent, à l'inverse, d'une meilleure conjoncture et d'un report des utilisateurs parisiens.

Bureaux : le marché locatif

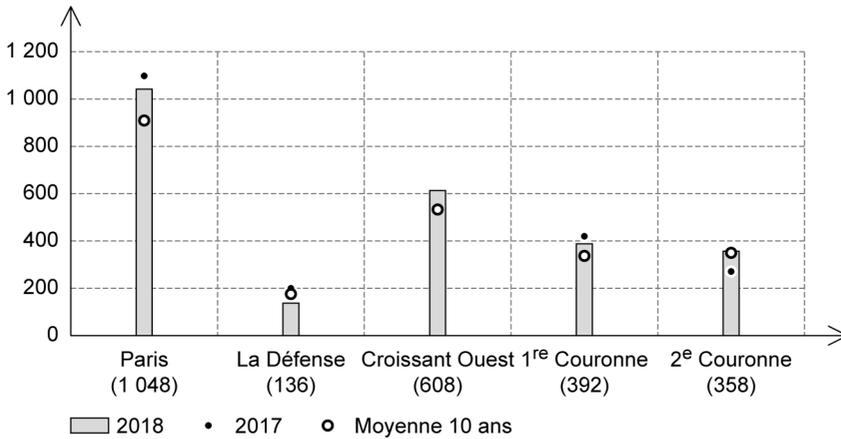
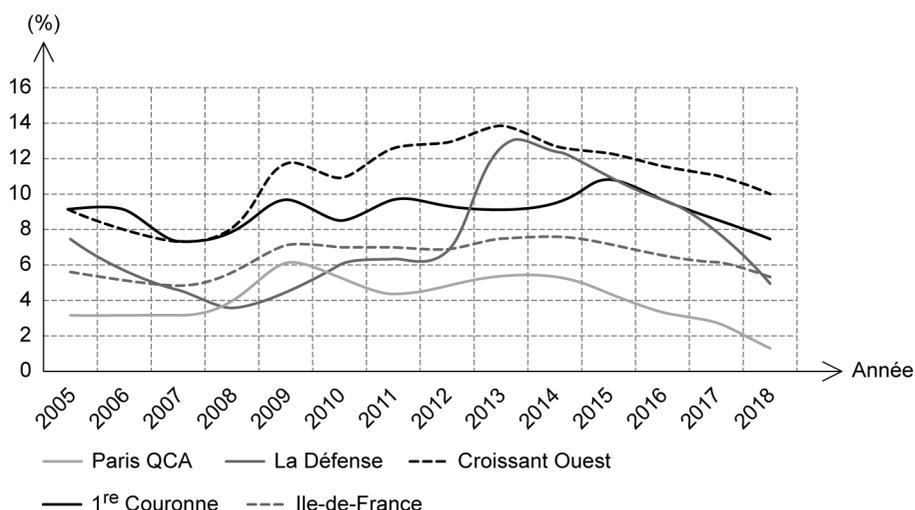


Fig. 2.01-1 Demande placée de bureaux en Île-de-France, en milliers de m²

Source : Cushman & Wakefield à partir des données Immostat

La contraction de l'offre immédiatement disponible reste en Île-de-France un thème d'actualité : on recense début d'année 2019 quelque 2,9 millions de m² de surfaces vacantes à l'échelle de la région, soit un taux de vacance de 5,3 %. Après quatre années de baisses consécutives, le stock parisien ne représente plus que 388 000 m², un chiffre à mettre en perspective avec le million de m² placés cette année. Tout aussi spectaculaire est la contraction de l'offre à La Défense (-19 % en 2017 puis -37 % en 2018), qui laisse un stock vacant très réduit, de l'ordre de 164 000 m². Le repli des disponibilités immédiates, plus discret jusqu'alors dans le Croissant Ouest s'est accéléré en 2018 (-9 % en un an) ; il vient alléger un niveau d'offre nettement plus élevé à l'origine. Signalons enfin les première et deuxième Couronnes où la vacance a reculé respectivement de -12 % et -9 % en un an. Assez logiquement, les taux de vacance sont presque tous orientés à la baisse en Île-de-France, dans un mouvement initié en 2014. Cinq ans de repli de cet indicateur positionnent désormais le stock parisien à des niveaux historiquement faibles, de l'ordre de 2,30 % et même 1,3 % dans le QCA. Ces chiffres contrastent fortement avec ceux observés en Première Couronne (7,50 % en moyenne) ou dans le Croissant Ouest (10,10 %). Notons enfin la trajectoire hors norme de La Défense, passée de 12,70 % de vacance fin 2013 à 5 % début 2019.

Dans un curieux mouvement de ralentissement observé entre 2016 et 2018, les livraisons de bureaux n'auront représenté que 650 000 m² pour cette dernière année, un volume en très grande majorité précommercialisé. Selon nos dernières estimations, l'année 2019 devrait voir la production neuve reprendre une certaine consistance avec plus d'un million de m² annoncés. Les volumétries de nouvelles surfaces sont quasi stables d'une année sur l'autre dans la Capitale, autour de 300 000 m² à venir. Il en va différemment du Croissant Ouest, où les livraisons vont passer de 143 000 m² en 2018 à plus de 261 000 m² en 2019. Le mouvement est encore plus ample en Première Couronne avec près de 253 000 m² attendus, dont près de la moitié a déjà été placée auprès d'un utilisateur. Il faudra aussi surveiller La Défense (157 000 m² à livrer en 2019), un secteur actuellement certes peu abondant en surfaces de première main, mais aux résultats de commercialisations très décevants en cette fin d'année 2018.

Bureaux : le marché locatif**Fig. 2.01-2 Taux de vacance de bureaux en Île-de-France**

Source : Cushman & Wakefield

On compte aujourd'hui 1,1 million de m² de bureaux actuellement en chantier et à commercialiser en Île-de-France entre 2019 et 2021. Le taux de précommercialisation des livraisons de bureaux de 2019 est supérieur à 50 % et même 70 % à Paris ; il laisse donc 480 000 m² de bureaux à placer dans une géographie qui fait la part belle à la périphérie dans son acceptation la plus large : 250 000 m² cumulés dans le Croissant Ouest et La Défense et 130 000 m² en première Couronne. Ce phénomène va d'ailleurs s'accroître en 2020 avec plus de 512 000 m² en cours de construction, dont 187 000 m² uniquement pour La Défense, nouvel épicerie de la production neuve de bureaux en Île-de-France. À plus long terme, un volume imposant de bureaux va être livré en Île-de-France à l'horizon 2022. Le calendrier de ces livraisons reste encore à confirmer d'autant que leur localisation tranche radicalement avec celle des opérations en cours de réalisation : plus d'un tiers de ces projets sont situés en deuxième Couronne alors que la Capitale voit son poids passer sous la barre des 10 %. Difficile de penser que ce scénario est pleinement réalisable en l'état alors même que la centralité reste au cœur des réflexions immobilières des utilisateurs.

3 Grand chamboulement post-pandémie (2020-2024)

2020 est une année charnière dans l'Histoire. Les multiples confinements durant la pandémie mondiale de SARS-COV-2 ont gelé l'activité économique dans bien des pays, dont la France. L'immobilier d'entreprise n'a pas fait exception au ralentissement généralisé, enregistrant la plus faible activité en 20 ans, soit 1,3 million de m² placés à peine contre une moyenne 2010-2019 de 2,3 millions de m². Une chute à 3 chiffres d'autant plus spectaculaire qu'elle a été observée après une période très dynamique. Depuis, l'activité a peu à peu repris sans revenir au niveau pré-pandémie, signant un véritable contraste avant/après. La meilleure année post-pandémie, à savoir 2022 a enregistré 2,3 millions de m² placés contre

En complément du droit de la collectivité publique de fixer les règles de constructibilité du sol, existe l'obligation d'obtenir une autorisation préalablement à toute occupation ou utilisation du sol. Si le permis de construire est la plus connue d'entre elles, d'autres autorisations existent, qui peuvent également entraîner la perception de diverses participations ou impositions. Le permis de construire est la plus connue et la plus fréquente des autorisations de construire. Depuis la réforme entrée en vigueur en 2007, les autorisations nécessaires à toute occupation ou utilisation du sol sont regroupées en trois catégories de permis (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) et une autre intitulée déclaration préalable.

1 Le permis de construire

1.1 Principe et champ d'application

Quiconque désire entreprendre une opération de construction doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve de quelques exceptions. Toute construction nouvelle est en principe soumise à permis de construire à l'exception des constructions qui sont expressément dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme ou qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. À l'inverse, pour les travaux exécutés sur des constructions existantes, le principe est la dispense de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme, sauf s'ils entrent dans les catégories exigeant un permis de construire ou une déclaration préalable. Sont ainsi par exemple soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet :

- la création, en dehors des zones urbaines d'un PLU ou d'un document en tenant lieu, d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ;
- la création, dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document en tenant lieu, d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m² ainsi que les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m² et d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà des seuils où le recours à un architecte est obligatoire ;
- de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination ou de sous-destination.

IMPORTANT

Permis de construire et exemptions diverses

À titre dérogatoire, certaines constructions nouvelles échappent à l'exigence de permis de construire, soit qu'elles sont dispensées de toutes formalités, soit qu'elles relèvent du régime de la déclaration préalable.

Les autorisations administratives

Sont ainsi exemptées de toutes formalités principalement les constructions dont la nature ou la très faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire (constructions qui à la fois sont de faible hauteur, emprise au sol et surface de plancher ; constructions légères, constructions temporaires, etc.), à condition qu'elles ne soient pas implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé.

Sont aussi soumises à une simple déclaration préalable les constructions nouvelles qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation ne justifient pas l'exigence d'un permis (principalement les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5 m² et qui, à la fois, ne dépassent pas 12 m de hauteur, 20 m² d'emprise au sol et 20 m² de surface de plancher).

Est soumise à déclaration préalable la transformation de plus de 5 m² de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

Enfin, lorsqu'ils portent sur des terrains situés par exemple au sein du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, certains travaux sont soumis à permis de construire alors qu'ils seraient soumis à simple déclaration préalable en dehors de ces secteurs.

1.2 La procédure d'instruction et la décision

1.2.1 La présentation du dossier

Le Code de l'urbanisme pose le principe d'une procédure unique de dépôt et d'instruction des déclarations et des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir. Le Code de l'urbanisme précise la liste exhaustive des pièces pouvant être demandées. Aucune pièce non prévue par cette liste ne peut être exigée. Les pièces sont fournies sous l'entière responsabilité du demandeur.

REMARQUE

La liste des pièces complémentaires qui doivent être jointes au dossier de demande de permis de construire est régulièrement modifiée. Ainsi, par exemple, depuis 2015, lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale, la demande de permis de construire est accompagnée d'un dossier de demande d'autorisation commerciale comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 752-6 du Code de commerce.

La demande de permis de construire est présentée soit par le ou les propriétaires, du ou des terrains, leur mandataire, ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; soit par une personne ayant qualité pour bénéficier d'une expropriation. Selon une jurisprudence constante, le demandeur peut être le bénéficiaire d'une promesse de vente en cours de validité, le bénéficiaire d'un bail à construction ou le locataire justifiant d'un accord du propriétaire.

Dans un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble nécessitent l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

La demande de permis de construire comprend un formulaire de demande, un plan de situation du terrain, un plan de masse des constructions, des plans des façades, un plan de toiture, une notice architecturale et des pièces complémentaires éventuellement nécessaires et limitativement énumérées par le Code de l'urbanisme.

Le délai d'instruction de droit commun est :

- d'un mois pour les déclarations préalables ;
- de deux mois pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- de trois mois pour les autres demandes de permis de construire ainsi que pour les demandes de permis d'aménager.

Le délai d'instruction peut être modifié.

Les autorisations administratives

L'instruction de la demande de permis implique souvent la consultation par le service instructeur de divers services, commissions ou personnes publiques, intéressés par le projet et amenés à émettre des avis ou accords. La réalisation d'une étude d'impact et l'organisation d'une enquête publique peuvent également être nécessaires suivant la nature du projet.

L'auteur de la demande de permis de construire peut apporter des modifications à son projet, dès lors qu'ils n'en changent pas la nature, pendant la phase d'instruction de sa demande et avant l'intervention d'une décision expresse ou tacite.

Lorsque l'examen de ces modifications ne peut être mené à bien dans le délai d'instruction, l'autorité compétente en informe le pétitionnaire et lui indique la date à compter de laquelle, à défaut de décision expresse, la demande modifiée sera réputée acceptée.

1.2.2 L'examen par le maire ou le président de l'EPCI (Établissement public de coopération intercommunale)

Sauf cas particulier, la compétence en matière de délivrance du permis de construire appartient aujourd'hui au maire ou au président de l'EPCI, lorsque la compétence lui a été déléguée, qui prend la décision, soit au nom de la commune [commune dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou, éventuellement, d'une carte communale], soit au nom de l'État. Selon les cas, l'autorité administrative dispose de pouvoirs d'appréciation réduits ou au contraire étendus, pour refuser ou accorder le permis de construire.

En principe, l'autorisation de construire est expressément accordée par voie d'arrêté. Toutefois, le constructeur peut bénéficier d'un permis de construire « tacite », en cas de silence gardé par l'Administration à l'issue du délai fixé par elle pour l'instruction. Cependant, la délivrance d'un permis tacite n'est pas possible dans un certain nombre de cas, lorsque la construction projetée se trouve située dans une zone protégée au regard, notamment, du patrimoine ou de l'environnement.

Les motifs de refus de permis de construire, prévus par les textes, sont extrêmement variés. On peut citer à titre d'exemple le non-respect d'une disposition du document d'urbanisme applicable ou la protection du patrimoine et de l'environnement.

La durée de validité du permis de construire est désormais de trois ans avec possibilité d'obtenir deux prorogations pour une année supplémentaire chacune. En cas de recours contentieux (en annulation devant le juge administratif, ou en démolition devant le juge civil sur le fondement de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme), le délai de validité du permis de construire est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable (article R. 424-19 du Code de l'urbanisme).

2 Le permis d'aménager

Institué par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, il recouvre plusieurs autorisations antérieurement exigées : autorisation de lotir, autorisations d'aménager un parc résidentiel de loisirs et un terrain de camping, autorisation d'installations et de travaux divers.

2.1 Les lotissements

Les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis, qui sont propres au lotissement et dont la réalisation est à la charge du lotisseur sont soumis à permis d'aménager. Il en va de même des lotissements qui sont situés dans un site classé ou en instance de classement ou, depuis le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques. Les autres lotissements sont soumis à déclaration préalable.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Trois conditions – « division » d'une « unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës » « ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » – doivent être réunies pour que la réglementation propre au lotissement trouve à s'appliquer. En conséquence :

– la division d'immeubles déjà bâtis n'est pas en principe concernée par la réglementation des lotissements ;

– il y a lotissement dès la création du premier lot ; étant précisé que la division s'apprécie au regard de l'unité foncière (îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision).

Le périmètre du lotissement peut comprendre un unique lot à bâtir ou comprendre, avec un ou des lots à bâtir, des parties déjà bâties de l'unité foncière.

Ne constitue pas un lotissement, le détachement d'un terrain supportant un ou plusieurs bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

REMARQUE

Le Code de l'urbanisme exclut expressément du champ de la réglementation des lotissements certaines divisions en propriété ou en jouissance d'unités foncières (il s'agit par exemple des divisions dites « primaires » ou des divisions opérées par permis de construire valant division).

2.2 La procédure d'instruction et d'autorisation des permis d'aménager

Les conditions de présentation de la demande de permis d'aménager sont principalement communes à celles du permis de construire. Les dossiers de demandes de permis d'aménager portant sur un lotissement doivent par exemple selon les cas être composés de divers plans, d'un projet de règlement, d'éléments spécifiques relatifs notamment au nombre maximum de lots qui seront créés ou à la surface de plancher maximale de construction envisagée, etc. Le dossier doit également être complété s'il y a lieu. Ainsi, le dossier doit indiquer si le projet a déjà fait l'objet de demandes d'autorisation ou de déclarations au titre d'une autre législation ou encore s'il est soumis à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, par exemple.

REMARQUE

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les demandes de permis d'aménager sont établies sur le formulaire enregistré sous le numéro Cerfa 16297 (qui remplace le numéro Cerfa 13409).

Les autorisations administratives

2.3 La commercialisation des lots

Avant la délivrance du permis d'aménager, aucun acompte ne peut être accepté et aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie, y compris celles conclues sous la condition suspensive de l'octroi de cette autorisation. La jurisprudence y a assimilé les promesses d'achat.

La méconnaissance de cette interdiction est passible de la peine d'amende prévue par l'article L. 480-4-1 du Code de l'urbanisme et entraîne la nullité des conventions.

Après l'obtention du permis d'aménager, les ventes et locations des lots du lotissement restent également interdites jusqu'au complet achèvement des travaux prescrits par l'autorisation, même si par exception l'autorité compétente pour délivrer le permis peut autoriser le lotisseur à vendre ou louer des lots :

- lorsqu'il demande l'autorisation de différer la réalisation des travaux de finition de l'article R. 442-13 du Code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'il justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie dans les conditions fixées par l'article R. 442-14 du Code de l'urbanisme.

À compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut cependant consentir une promesse unilatérale de vente qui devient définitive au terme d'un délai de rétractation de dix jours. Le lotisseur peut, en contrepartie de l'immobilisation, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation qui ne peut excéder 5 % du prix de vente.

3 Les participations et impositions liées aux autorisations de construire

La délivrance des autorisations d'urbanisme est le fait générateur de nombreuses participations et impositions dont la légalité est indépendante de l'autorisation obtenue. Il s'agit notamment des taxes et redevances de nature financière et des participations en nature revêtant un caractère exceptionnel (voir la fiche 3.05 « La fiscalité de la production de l'immeuble »).

CHAPITRE 5

L'utilisation de l'immeuble

Comme en matière de vente immobilière, les diagnostics techniques immobiliers assurent dorénavant en partie le devoir d'information du bailleur à l'égard de son locataire (voir la fiche 1.09 « Le diagnostiqueur immobilier »). Le bailleur doit ainsi à son locataire une information sur la situation environnementale des locaux loués ainsi que sur les risques auxquels l'immeuble est exposé. Cette information est traduite par l'exigence de remise d'un dossier de diagnostics techniques dont le contenu s'est étoffé depuis la loi Alur et ses décrets d'applications.

1 Les diagnostics à fournir

Deux diagnostics doivent être annexés à tout contrat de location, quel que soit l'usage des locaux loués (habitation, professionnel ou commercial) :

– **l'état des risques** si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, etc.). Il s'agit du document remplaçant l'ERNMT, devenu un temps l'ESRIS (état des servitudes et information sur les sols) puis l'ERP (état des risques et pollutions). L'ERP intègre le risque radon depuis l'Arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques (JO n° 0176 du 2 août 2018). Cet état des risques est valable six mois. Il doit être annexé au contrat de bail avant l'expiration de ce délai de six mois. Le locataire peut le cas échéant poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer lorsqu'un tel diagnostic ne lui est pas transmis conformément à la loi (article L. 125-5 du Code de l'environnement) ;

– **le diagnostic de performance énergétique (DPE)**. Le DPE était initialement fourni à titre purement informatif, son contenu ne pouvant être opposé par le locataire à son bailleur. Cependant, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin de rendre le contenu du DPE opposable au propriétaire. Depuis le 1^{er} janvier 2021, les mesures des consommations énergétiques et le classement du bien sont notamment opposables et le locataire peut s'en prévaloir à l'encontre du bailleur. Seules les recommandations personnalisées accompagnant ce diagnostic et le document relatif à la situation du bail dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes demeurent inopposables au bailleur.

En outre, à l'occasion de la conclusion d'un bail d'habitation ou de son renouvellement soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'article 3-3 de ladite loi prévoit d'autres diagnostics obligatoires :

– **le constat des risques d'exposition au plomb (CREP)**. Depuis le 12 août 2008, un CREP doit être annexé à tout contrat de location portant sur des locaux si le logement date d'avant janvier 1949, qu'il soit loué nu ou en meublé. Ce constat doit avoir été établi moins de six ans avant la date de signature du bail.

Les diagnostics de la location

Lorsque le local loué est situé dans un immeuble en copropriété, le CREP communiqué ne porte que sur les parties privatives de l'immeuble affectées au logement. La responsabilité pénale du bailleur est susceptible d'être engagée au titre d'un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence à défaut de remise du constat avec le contrat de bail ou de réalisation des travaux imposés par le CREP avant la mise en location du logement. La responsabilité civile du bailleur peut également être engagée ;

– **l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.** Ce diagnostic a été introduit par la loi Alur et sa mise en œuvre reste, à ce jour, suspendue à la parution d'un décret. En l'absence de parution du décret à ce jour, ce diagnostic amiante ne peut être annexé au contrat de bail. Le bailleur a l'obligation de le remettre aux locataires et occupants qui en font la demande, tout comme les éventuelles mises à jour du diagnostic amiante. Il est cependant recommandé d'annexer les diagnostics existants sur le logement, au titre de l'obligation d'information du bailleur ;

– **l'état des installations intérieures d'électricité et de gaz, pour les installations de plus de quinze ans, qui a pour objet d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes** (décrets n° 2016-1105 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité et n° 2016-1104 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz du 11 août 2016).

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir (i) un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de six ans dans le cadre de la vente du logement, (ii) ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de six ans par un organisme agréé. À défaut, si l'attestation ne peut être fournie, le bailleur pourra transmettre la déclaration de l'organisme agréé concerné. Cette dernière attestation doit respecter les dispositions du décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir (i) un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de six ans dans le cadre de la vente du logement, (ii) ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisé depuis moins de six ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac).

Pour les durées de validité et les sanctions attachées à la remise de ces diagnostics, voir la fiche 6.05 « Les diagnostics de la vente ».

2 Le moment et le caractère dématérialisé de la remise

Ces documents doivent être annexés au plus tard lors de la signature d'un nouveau bail ou au moment du renouvellement du contrat. La liste des documents dépend de la date de signature ou de renouvellement du bail.

Le DPE doit cependant être réalisé dès la décision de mise en location et tenu à la disposition des candidats acquéreurs. L'étiquette énergétique doit par ailleurs figurer sur les annonces de mise en location.

Les diagnostics de la location

Depuis la loi ELAN entrée en vigueur le 25 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

3 La personne établissant le diagnostic

Ces diagnostics obligatoires doivent être réalisés par des professionnels certifiés, impartiaux, indépendants, et régulièrement assurés (voir la fiche 1.09 « Le diagnostiqueur immobilier »).

Droit de l'immobilier en 100 fiches pratiques

Le champ du droit immobilier, qui englobe à la fois les éléments de droit privé et public, est très large puisqu'il concerne aussi bien le droit de la construction, de l'urbanisme, de la mitoyenneté, de la copropriété, du domaine public, etc. ; issu de très nombreuses sources éparses, le droit immobilier est également l'une des branches juridiques les plus complexes et les plus régulièrement modifiées.

Grâce à ses 100 fiches pratiques qui suivent la chronologie d'une opération immobilière, cet ouvrage, à jour, notamment de la loi Climat et Résilience, synthétise les textes applicables et permet ainsi de :

- connaître le marché de l'immobilier et ses tendances ;
- choisir le contrat de construction et d'assurance adapté au projet ;
- maîtriser la législation des différents baux ;
- comprendre les enjeux du financement et de la fiscalité pour sélectionner l'option adaptée ;
- gérer efficacement une copropriété ;
- anticiper la digitalisation du secteur.

Chaque fiche rassemble l'essentiel des connaissances d'un aspect de l'opération et est complétée de points de vigilance et de conseils pratiques. Les nombreux tableaux et figures explicitent les mécanismes les plus techniques, illustrent les évolutions du marché et synthétisent les chiffres-clés.

Cette nouvelle édition tient compte des dernières réformes dont celle du DPE, des nouvelles règles liées au principe du zéro artificialisation nette (ZAN), ou encore des dispositions sur les friches.

Cet ouvrage s'adresse aussi bien aux juristes spécialisés en droit de l'immobilier, avocats, investisseurs, experts et conseils qui souhaitent sécuriser leurs marchés, qu'à tous les intervenants qui désirent bénéficier d'une méthode efficace et d'une expertise de professionnels reconnus.

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, **Cushman & Wakefield** conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,5 milliards de dollars en 2023.

Avec plus de 250 avocats répartis dans 12 bureaux dont 11 à l'international, **LPA-CGR avocats** figure parmi les dix premiers cabinets indépendants français. Le cabinet propose une offre globale, en conseil et en contentieux, dans tous les principaux domaines du droit des affaires.

Sommaire

Acteurs

Marchés

Financement et fiscalité

Production de l'immeuble

Utilisation de l'immeuble

Transfert de propriété

Digitalisation et nouveaux usages

méthodes

Les ouvrages de la collection « Méthodes » proposent des outils et des solutions concrètes permettant de maîtriser la gestion d'une opération de construction en toute sécurité. Modèles de documents, fiches opérationnelles, synthèses des méthodologies et recommandations pratiques font de ces manuels des ouvrages de référence utilisables au quotidien par les professionnels de la construction.

ISSN 1255-1406
ISBN 978-2-281-13682-1



9 782281 136821

EDITIONS

LE MONITEUR