

Guide juridique pour les constructions écologiques

Autonomie, achat immobilier, permis, normes techniques...
les clés pour comprendre et construire

Editeur : M. Joris DANTHON

Micro-entreprise n° SIRET 84075552400021

La Haluchère 44520 GRAND-AUVERNE

Contact éditeur : contact@atelierfertile.com

Dépôt légal : Septembre 2022

ISBN de la version papier : 978-2-490757-10-7

ISBN de la version pdf : 978-2-490757-11-4

Imprimé par Reprocolor - TheBookEdition.com au 630 rue des Bourreliers, ZAC de Moulin-Lamblin, 59320 HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN, FRANCE

Prix de vente :

26€ TTC pour la version papier

20€ TTC pour la version pdf

Le code de la propriété intellectuelle, n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2° et 3° a), d'une part, que les « *copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective* » et, d'autre part, que pour les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « *toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayant droit ou ayants cause est illicite* » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

A tous ceux qui bâtissent un monde nouveau



TABLE DES MATIERES

Préface	13
Le dossier de téléchargement	14
Le droit, comment ça marche ?	16
1° Les sources de droit	16
2° Les juridictions	18
Un peu de vocabulaire juridique	20
Chapitre 1 La prospection immobilière	27
Partie 1.1 Comment trouver une bonne offre ?	27
Section 1.1.1 Les méthodes de prospection	27
Section 1.1.2 Comment connaître les prix immobiliers pratiqués dans une localité ?	32
Partie 1.2 Choisir la bonne offre	33
Section 1.2.1 Liste des points d'attention	33
Section 1.2.2 Les bases de données en ligne	36
Section 1.2.3 Les services de la publicité foncière	37
Section 1.2.4 Les documents d'information obligatoires	37
Section 1.2.5 Les servitudes	46
Chapitre 2 L'achat immobilier	49
Partie 2.1 Le processus classique d'achat	49
Section 2.1.1 Le compromis de vente	49
Section 2.1.2 L'acte authentique de vente	52
Partie 2.2 Les préemptions possibles	55
Section 2.2.1 Préemption par la SAFER	55
Section 2.2.2 La préemption au titre du droit de préemption urbain (DPU)	60
Section 2.2.3 La préemption dans les espaces naturels sensibles (ENS)	61
Chapitre 3 Les documents locaux d'urbanisme	63
Partie 3.1 Le plan local d'urbanisme	64
Section 3.1.1 Le contenu d'un PLU	64
Section 3.1.2 Création, révision et modification d'un plan local d'urbanisme	69
Section 3.1.3 Les STECAL	73

Section 3.1.4 Possibilités constructives en zones agricoles et en zones naturelles et forestières	75
Partie 3.2 La carte communale	77
Section 3.2.1 Création d'une carte communale	77
Section 3.2.2 Contenu d'une carte communale	77
Section 3.3.3 Possibilités constructives dans les zones non constructibles d'une commune avec carte communale	79
Partie 3.3 Le règlement national d'urbanisme (RNU)	80
Section 3.3.1 Les règles applicables sur tout le territoire national	80
Section 3.3.2 Dans les territoires sans PLU	83
Section 3.3.3 La règle de la constructibilité limitée	86
Partie 3.4 Autres documents d'aménagement du territoire	87
Section 3.4.1 Les plans de prévention des risques naturels, technologiques et miniers	87
Section 3.4.2 Le règlement sanitaire départemental (RSD)	89
Section 3.4.3 Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)	90
Section 3.4.4 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	91
Section 3.4.5 Les SDAGE et SAGE	92
Section 3.4.6 Les plans locaux de l'habitat (PLH) et plans de déplacement urbain (PDU)	93
Partie 3.5 Les territoires littoraux et montagnards	93
Section 3.5.1 La législation spécifique aux territoires littoraux	93
Section 3.5.2 La législation spécifique aux territoires montagnards	98
Partie 3.6 Les secteurs de protection	104
Section 3.6.1 Les secteurs de protection du patrimoine	104
Section 3.6.2 Les secteurs de protection des paysages et de l'environnement	106
Section 3.6.3 Les secteurs de protection de l'agriculture	110
Chapitre 4 Les autorisations d'urbanisme	112
Partie 4.1 Que peut-on construire sans autorisation ?	112
Partie 4.2 : la déclaration préalable de travaux	115
Partie 4.3 Le permis de construire	120
Partie 4.4 le permis d'aménager	123
Partie 4.5 Le permis de démolir	126
Partie 4.6 Affichage de l'autorisation d'urbanisme et recours des tiers	128
Partie 4.7 Processus-type de réalisation d'une construction	131
Partie 4.8 Le logement de fonction d'un agriculteur	135
Partie 4.9 L'obligation de recours à un architecte	139
Partie 4.10 L'autorisation environnementale unique	140
Chapitre 5 Particularités juridiques de l'auto-construction	142

Partie 5.1 Les assurances et garanties	142
Section 5.1.1 L'assurance dommages-ouvrage	142
Section 5.1.2 Les garanties pour prêt bancaire	144
Section 5.1.3 Les garanties du droit de la construction	144
Partie 5.2 Points pratiques pour un chantier	145
Section 5.2.1 Les engins de chantier	145
Section 5.2.2 Sanctions des bruits de chantier excessifs	145
Section 5.2.3 Occupation de la voirie publique	146
CHAPITRE 6 Faire construire son habitat	148
Partie 6.1 Les devis	148
Partie 6.2 Généralités sur les contrats de construction	153
Section 6.2.1 Délai de rétractation	153
Section 6.2.2 Fixation du prix	153
Section 6.2.3 La garantie financière au bénéfice des constructeurs	154
Section 6.2.4 La retenue de garantie au bénéfice du maître d'ouvrage	154
Partie 6.3 Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)	155
Section 6.3.1 Généralités sur le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)	155
Section 6.3.2 Particularités des CCMI avec fourniture de plan	158
Section 6.3.3 Particularités des CCMI sans fourniture de plan	161
Partie 6.4 La vente d'immeuble à construire	162
Section 6.4.1 Généralités sur la vente d'immeuble à construire	162
Section 6.4.2 Particularités de la vente à terme (VAT)	167
Section 6.4.3 Particularités de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	168
Section 6.4.4 Le contrat de vente d'immeuble à rénover	169
Partie 6.5 Le contrat d'entreprise	172
Partie 6.6 Le contrat de promotion immobilière	173
Partie 6.7 Le contrat de maîtrise d'oeuvre	174
Section 6.7.1 Périmètre du contrat de maîtrise d'oeuvre	174
Section 6.7.2 La rémunération du maître d'oeuvre	176
Section 6.7.3 Le contrat d'architecte	177
Chapitre 7 Assurances et responsabilités	181
Partie 7.1 Assurances et garanties sur les travaux	181
Section 7.1.1 Les assurances et garanties avant et pendant les travaux	181
Section 7.1.2 Les garanties, assurances et responsabilités après les travaux	184
Partie 7.2 La garantie des vices cachés	194
Section 7.2.1 Les cas couverts par la garantie des vices cachés	194

Section 7.2.2 La procédure à suivre	194
Section 7.2.3 La clause d'exclusion de garantie des vices cachés	195
Partie 7.3 La garantie légale de conformité	196
Section 7.3.1 Les cas couverts par la garantie légale de conformité	196
Section 7.3.2 La procédure à suivre	197
Partie 7.4 L'assurance habitation	198
Section 7.4.1 Que couvre l'assurance habitation ?	198
Section 7.4.2 La procédure à suivre	200
Section 7.4.3 La résiliation d'un contrat d'assurance	202
Section 7.4.4 Le cas du propriétaire occupant	203
Section 7.4.5 Le cas du logement loué via un bail d'habitation	203
Section 7.4.6 Que faire en cas de refus d'assurance ?	204
Chapitre 8 Les techniques constructives	206
Partie 8.1 Les règles de construction obligatoires	206
Section 8.1.1 Les règles générales	207
Section 8.1.2 Les règles parasismiques	209
Section 8.1.3 Les règles anti-incendie	209
Section 8.1.4 Les règles de protection contre les insectes xylophages	210
Section 8.1.5 Les règles pour l'isolation acoustique	210
Section 8.1.6 Les règles pour la ventilation	211
Section 8.1.7 Les règles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire	211
Section 8.1.8 Les règles d'accessibilité pour personnes handicapées	211
Section 8.1.9 Les règles de protection contre la foudre	212
Section 8.1.10 Les règles pour les réseaux de communication	212
Section 8.1.11 Les règles pour les installations de gaz	212
Section 8.1.12 Les règles pour les gardes-corps et les rampes d'escalier	213
Section 8.1.13 Les règles pour les piscines privées	213
Section 8.1.14 Les règles pour les portes automatiques de garage	213
Section 8.1.15 Le contrôle technique d'une construction	215
Partie 8.3 Les normes facultatives	216
Section 8.3.1 Les NF DTU	217
Section 8.3.2 Les Avis Techniques	217
Section 8.3.3 Les Appréciations Techniques d'Expérimentation	218
Section 8.3.4 Les Pass' Innovation	218
Section 8.3.5 Les Évaluations Techniques Européennes	219
Section 8.3.6 Les règles professionnelles	219

Chapitre 9 Les réglementations thermiques et énergétiques	220
Partie 9.1 Quelle réglementation pour quel bâtiment ?	220
Section 9.1.1 L'année 2022 pour les bâtiments à destination d'habitation	220
Section 9.1.2 La suite du calendrier	221
Section 9.1.3 Dans les territoires d'outre-mer	222
Partie 9.2 La RT 2012	223
Section 9.2.1 Les exigences de la RT 2012	223
Section 9.2.2 Le processus administratif	224
Partie 9.3 La RE 2020	225
Section 9.3.1 Les exigences de la RE 2020	225
Section 9.3.2 Le processus administratif	226
Partie 9.4 L'étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie	229
Chapitre 10 L'électricité	231
Partie 10.1 Norme NF C 15-100 et (non) raccordement au réseau électrique	231
Section 10.1.1 La norme NF C 15-100	231
Section 10.1.2 Raccordement ou autonomie vis-à-vis du réseau électrique	233
Partie 10.2 Produire son électricité	241
Section 10.2.1 Est-il légal d'être autonome en électricité ?	241
Section 10.2.2 L'électricité photovoltaïque	242
Section 10.2.3 L'électricité éolienne	243
Section 10.2.4 L'hydroélectricité	244
Section 10.2.5 Les poêles, les chaudières et les capteurs solaires thermiques	248
Section 10.2.6 La géothermie	248
Chapitre 11 Eau et assainissement	251
Partie 11.1 L'obligation de raccordement au réseau d'eau	251
Partie 11.2 L'approvisionnement autonome en eau	254
Section 11.2.1 Cadre général	254
Section 11.2.2 Les eaux pluviales	255
Section 11.2.3 : les puits, forages et prélèvements sur cours d'eau ou plan d'eau	257
Partie 11.3 L'assainissement	263
Section 11.3.1 L'obligation de raccordement au réseau d'assainissement public	263
Section 11.3.2 Les assainissements non collectifs	267
Section 11.3.3 Les toilettes sèches	276

Chapitre 12 Les locations	278
Partie 12.1 Le bail rural et autres locations agricoles	278
Section 12.1.1 Généralités sur le bail rural	278
Section 12.1.2 Le montant du loyer	280
Section 12.1.3 Evolution de l'état du bien et entretien	281
Section 12.1.4 La transmission du bail rural	283
Section 12.1.5 La résiliation du bail rural	284
Section 12.1.7 Le droit de préemption du locataire	287
Section 12.1.8 Le bail rural cessible hors du cadre familial	289
Section 12.1.9 Le bail à métayage	289
Section 12.1.10 Les baux ruraux à long terme	290
Section 12.1.11 En cas de litige concernant un bail rural	291
Section 12.1.12 Les autres baux agricoles	291
Partie 12.2 Les locations avec accès à la propriété	295
Section 12.2.1 La location-accession	295
Section 12.2.2 Le bail réel solidaire	297
Section 12.2.3 Le bail réel immobilier	299
Partie 12.3 Les locations avec opération de construction	301
Section 12.3.1 Le bail à construction	301
Section 12.3.2 Le bail à réhabilitation	303
Partie 12.4 Le bail emphytéotique	304
Partie 12.5 Les baux d'habitation	305
Section 12.5.1 Généralités sur les baux d'habitation	305
Section 12.5.2 Le bail mobilité	306
Section 12.5.3 Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire	307
Chapitre 13 Les établissements recevant du public (ERP)	308
Chapitre 14 Construire dans l'illégalité	312
Partie 14.1 Que se passe-t-il en cas de violation du droit de la construction ?	312
Partie 14.2 Que se passe-t-il en cas de violation du droit de l'urbanisme ?	313
Chapitre 15 Autres questions utiles	315
Partie 15.1 Peut-on reconstruire un bâtiment en ruine ?	315
Partie 15.2 Comment empêcher la pratique de la chasse sur sa propriété ?	316
Chapitre 16 Conseils en cas de litige	321
Réseaux nationaux de l'habitat et de l'éco-construction	324

Eco-construction : acteurs locaux, lieux à visiter et centres de formation	328
Ressources sur Internet	331
Bibliographie	333
Magazines	333
Livres sur les techniques constructives	333
> Livres généralistes	333
> Livre sur l'auto-construction	334
> Livres sur la rénovation	334
> Livres sur l'isolation thermique et acoustique	334
> Livres sur la construction en bois	335
> Livres sur la construction en paille, en chanvre, en terre et/ou en chaux	335
> Livres sur les énergies renouvelables, le chauffage, la plomberie et l'électricité	336
> Livres sur l'assainissement	336
> Livres sur des techniques diverses	336
Livres sur les habitats légers, insolites ou minimalistes	337
Livres de droit immobilier	337
Livres sur les habitats participatifs, les écovillages et l'urbanisme durable	338
Livres sur la permaculture humaine	339
Filmographie	340
Documentaires	340
Chaînes vidéos	341
> Sur Youtube	341
> Sur Vimeo	341
> Sur Dailymotion	341



Préface

Construire : une question essentielle, à la fois intime et publique.

Intime, lorsqu'il s'agit de créer notre habitat, parce que liée à notre mode de vie, nos aspirations, nos goûts, notre famille – un lien si bien exprimé dans le double sens du mot "foyer".

Publique parce que le bâti conditionne les rapports sociaux et politiques, en même temps qu'il en est le produit, et parce qu'il détermine de façon considérable notre rapport quotidien au monde.

Ségrégation ou mixité sociale ? Droit d'accès à un logement digne pour tous ou loi du marché ? Hégémonie de la propriété individuelle ou création de communs ? Parmi bien d'autres, ces choix politiques au sens premier du terme (c'est à dire liés à la vie de la cité, *polis* en grec ancien) sont au coeur de notre rapport au bâti et nous questionnent à l'heure où le modèle socio-économique dominant est toujours plus remis en question du fait des problèmes qu'il génère : explosion des inégalités sociales, spéculation immobilière, dégradation des liens sociaux, mauvaise qualité constructive et urbanistique de nombreux ensembles immobiliers...

Le rapport entre nature et construction est aussi un sujet qui prend de l'ampleur dans le débat public, tant pour ces composantes techniques (émissions de gaz à effet de serre, consommations énergétiques, production de déchets, usage de ressources fossiles ou renouvelables) que pour ses aspects culturels (reconnexion au vivant, rapport avec les êtres autres qu'humains).

Le domaine du bâtiment est aussi questionné par le sujet de la résilience face au risque croissant d'une déstabilisation sociétale causée par la raréfaction des ressources fossiles, l'effondrement de la biodiversité et le changement climatique - résilience ici entendue au sens de capacité d'un système à faire face à des chocs et à s'y adapter afin de maintenir opérationnelles ses principales fonctions.

Par l'écriture de ce livre, mon espérance est donc de vous apporter des clés pratiques pour pouvoir construire en cohérence avec ces prises de conscience.

L'ambition de ce livre n'est pas d'apporter un exposé exhaustif de toutes les règles de droit potentiellement applicables dans le domaine de l'immobilier, ce qui nécessiterait plusieurs milliers de pages, mais de vous présenter de façon claire et accessible les bases à connaître pour comprendre les aspects juridiques des projets constructifs. Pour aller plus loin, vous trouverez pour chaque sujet les références des textes de loi applicables, de nombreuses ressources listées en fin d'ouvrage (livres, documentaires, ressources sur Internet, réseaux, acteurs...) ainsi que le lien vers un dossier de téléchargement riche en documentation.

Le dossier de téléchargement

En complément du livre, voici le lien vers un dossier de téléchargement concocté par mes soins :

Désolé le lien est réservé aux acheteurs du livre ^^

Il est composé de plusieurs sous-dossiers :

Achats immobiliers, pour compléter les sujets abordés au chapitre 2

Aménagement du territoire, pour une réflexion globale sur les enjeux et perspectives de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en France

Autorisations d'urbanisme, où vous trouverez notamment tous les formulaires liées aux procédures d'urbanisme abordées au chapitre 5

Documents locaux d'urbanisme, pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 4

Droit de la chasse, pour approfondir le sujet abordé dans le chapitre bonus

Droit de la construction, qui complète bien des sujets traités dans le livre (contrats de construction, assurances et responsabilités, règles techniques) notamment dans les chapitres 6 à 10

Etablissements Recevant du Public (ERP), pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 13

Guides techniques en éco-construction où se trouve de nombreux documents sur les techniques de construction écologique

Locations, pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 3

Réglementation de l'eau et de l'assainissement, pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 12

Réglementation des énergies renouvelables, pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 11



Le droit, comment ça marche ?

Bienvenue dans ce petit panorama sur les différentes sources du droit et les juridictions.

1° Les sources de droit

Le droit applicable en France provient de plusieurs sources qui sont ici présentées dans leur ordre hiérarchique : le bloc de constitutionnalité s'impose aux règlements européens, qui eux-mêmes s'imposent aux lois et ainsi de suite.

Le bloc de constitutionnalité

Il est composé de :

- La Constitution de la 5ème République datant du 5 octobre 1958
- La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789
- Le préambule de la Constitution de 1946
- La Charte de l'environnement de 2004
- Une partie de la jurisprudence du Conseil constitutionnel : les "principes fondamentaux reconnus par les lois de la République" et les "principes particulièrement nécessaires à notre temps"

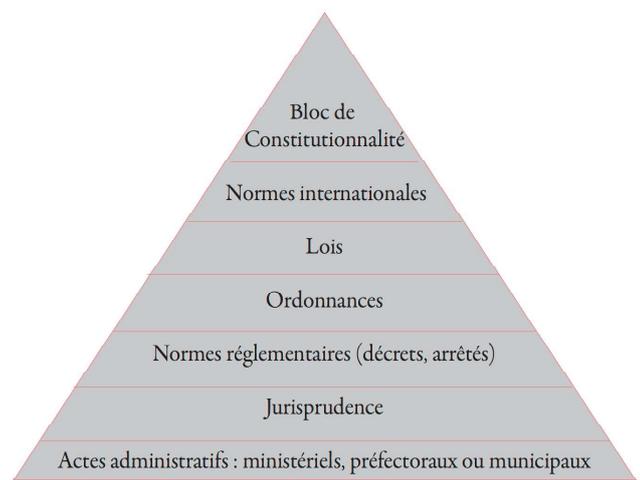
Le droit européen et international

Cette partie est également appelée "bloc de conventionnalité".

On y trouve le droit de l'Union européenne où se distinguent :

- Les règlements
- Les directives européennes
- La jurisprudence de la Cour de justice de l'union européenne (CJUE)

Les directives s'appliquent indirectement par des textes de loi produits par chaque Etat, qui transpose le contenu de chaque directive dans son droit national. Les règlements, eux, s'appliquent directement dans chaque Etat membre.



Le droit international est lui le produit des traités internationaux et de la jurisprudence des juridictions internationales, comme celle de la Cour pénale internationale.

Les lois

Ce sont les règles écrites adoptées par les deux chambres du Parlement national (Assemblée nationale et Sénat) et promulguées par le président de la République.

Les ordonnances

Le Parlement national peut autoriser le gouvernement (via une loi d'habilitation) à écrire ce type de texte de loi, qui est ensuite soumis à ce même Parlement pour ratification. Cette procédure permet au gouvernement de créer un texte de loi de façon plus rapide que via le processus législatif classique. Dans la hiérarchie des règles de droit, lois et ordonnances sont à égalité.

Les décrets

Les lois et les ordonnances ont bien souvent besoin de précisions pour leur application : celles-ci sont apportées par les décrets, écrits par le gouvernement.

Les arrêtés

Ces textes peuvent être créés par un ou plusieurs ministères, un préfet, un conseil communal ou un conseil intercommunal. Ils imposent des règles dans des secteurs d'activité et/ou des territoires particuliers.

La jurisprudence

Ce terme désigne l'ensemble des décisions rendues par les différentes juridictions, qui doivent fréquemment interpréter voire compléter les textes de loi quand ceux-ci présentent des imprécisions, des ambiguïtés ou des manquements.

Les circulaires réglementaires et les instructions

Les ministères émettent un grand nombre de circulaires réglementaires et d'instructions, dont la vocation est d'expliquer et de préciser aux fonctionnaires l'application de textes de loi.

Hors de la hiérarchie des sources de droit : les codes

Ce sont des livres regroupant l'ensemble des textes de loi applicables dans un secteur particulier. Définis au niveau national, il en existe actuellement 78. Chacun d'entre eux est divisé en livres, eux-mêmes divisés en titres, eux-mêmes divisés en chapitres.

Il est fréquent que les éditeurs publiant des codes complètent leur contenu officiel par des commentaires et des références de jurisprudence.

2° Les juridictions

Chaque litige relève d'une juridiction particulière, les juridictions étant groupées en 3 principaux groupes.



Les juridictions administratives

Elle règle les litiges entre d'une part les personnes privées (particuliers, associations, sociétés...) et d'autre part l'administration, que ce soit pour l'annulation d'un acte administratif (arrêté, délivrance ou refus d'une autorisation d'urbanisme..) ou pour demander la réparation d'un préjudice qu'aurait causé l'administration.

Elle est composée :

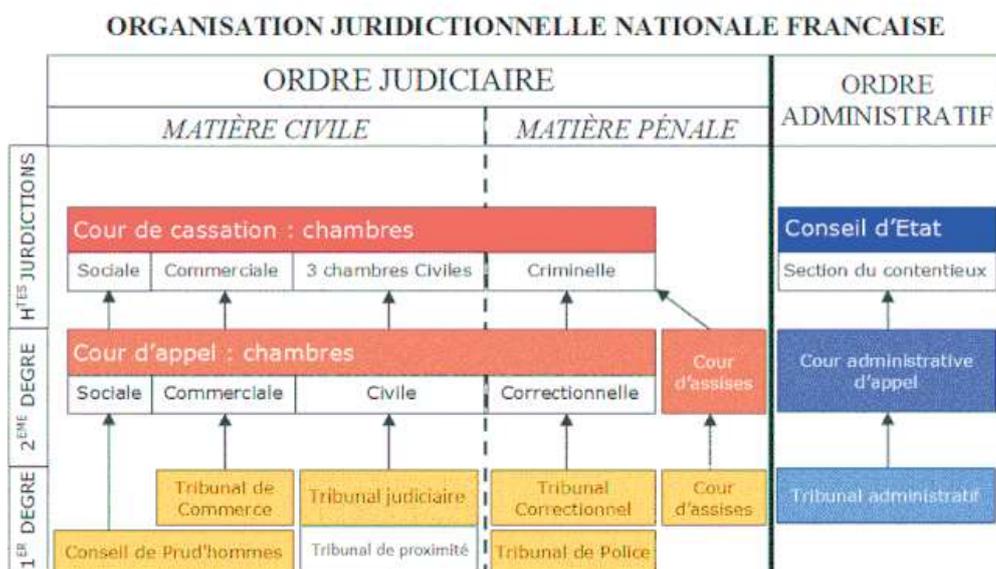
- des tribunaux administratifs qui sont la première juridiction à saisir pour la plupart des litiges
- des cours administratives d'appel qui, pour l'essentiel, traitent les demandes d'appel des jugements émis par les tribunaux administratifs
- du Conseil d'Etat qui traite les recours en cassation, c'est-à-dire les recours où cette juridiction est chargée de vérifier si les autres juridictions administratives ont bien appliqué le droit (elle ne rejuge pas le fond des affaires). Le Conseil d'Etat traite aussi certains recours particuliers comme ceux contestant les décrets et les arrêtés ministériels.

Les juridictions judiciaires et pénales

Les juridictions judiciaires traitent les litiges entre les personnes privées (particuliers, associations, sociétés...). Ce sont :

- Les tribunaux judiciaires et les tribunaux de proximité, juridictions compétentes pour la plupart des litiges civils et pénaux
- Les tribunaux de police, spécialisés dans le jugement des personnes majeures accusées de contraventions
- Les Cours d'assises, spécialisées dans le jugement des personnes accusées de crimes
- Les conseils de prud'hommes, tribunaux paritaires spécialisés dans les litiges entre employeurs et salariés
- Les tribunaux de commerce, spécialisés dans les litiges portant sur les actes de commerce des entreprises et les litiges impliquant les banques ou les commerçants

- Les tribunaux paritaires des baux ruraux, spécialisés dans les litiges portant sur les baux ruraux et par extension sur d'autres baux utilisés dans le secteur agricole
- Les Cours d'appel traitent les recours en appel des juridictions de 1er degré, listées ci-dessus
- La Cour de cassation traite les recours en cassation en matière civile et pénale : sa fonction consiste à vérifier si les juridictions civiles et pénales ont bien appliqué le droit (elle ne rejuge pas le fond des affaires).



Source : www.wikipedia.org

Si vous souhaitez vous familiariser avec les fondamentaux du droit je vous recommande :

- *Introduction générale au droit* de François Terré aux éditions Dalloz (14ème édition publiée en 2022)
- *Introduction au droit* de Muriel Fabre-Magnan aux éditions Que Sais-Je (publié en 2021)
- Les chaînes Youtube suivantes : Juris Planet, Jurixio, Le Droit pour tous, Juristudes
- Les formations gratuites en ligne disponibles sur France Université Numérique : <https://www.fun-mooc.fr>
- Le portail universitaire du droit : <https://univ-droit.fr>
- L'Université Numérique Juridique Francophone (UNJF) : <https://cours.unjf.fr>

Un peu de vocabulaire juridique

Achèvement des travaux, réception des travaux et livraison d'un immeuble

L'**achèvement des travaux** est l'accomplissement par un constructeur de la totalité des travaux qui lui ont été confiés – sa définition est précisée par l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation (qui porte sur les ventes à terme et les ventes en l'état futur d'achèvement, mais cette définition peut être étendue aux autres contrats de construction) :

« L'immeuble [...] est réputé achevé [...] lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15 [du code de la construction et de l'habitation].

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.»

La **réception des travaux** est la procédure par laquelle le maître d'ouvrage déclare accepter la construction, avec ou sans réserve. Elle doit être formalisée, lors d'une réunion réunissant sur site le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, par un procès-verbal où sont consignées les réserves c'est-à-dire les malfaçons constatées et devant faire l'objet de corrections par le maître d'œuvre.

La **livraison d'un immeuble** désigne le moment où le maître d'œuvre ou le vendeur d'un bien immobilier permet au maître d'ouvrage ou à l'acheteur d'entrer en possession de ce bien, en pratique via la transmission des clés.

Condition suspensive

Dans un contrat, une condition suspensive est une clause prévoyant que le contrat ne s'applique pas tant qu'un événement futur et incertain ne s'est pas produit.

Si l'événement en question ne se produit pas, ceci permet à l'une des parties au contrat de se désengager sans pénalité. Par exemple, une condition suspensive dans un compromis de vente peut prévoir que la réalisation définitive de la vente est conditionnée à l'obtention par l'acheteur d'un prêt immobilier.

Destination d'un immeuble

La destination d'un immeuble désigne son usage principal et officiel. Tout immeuble possède obligatoirement une destination et une sous-destination, qui font partie des éléments à mentionner dans toute demande d'autorisation d'urbanisme. Comme le précise les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme, il existe 5 destinations et pour chacune d'entre elles plusieurs sous-destinations que voici listées ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Cinéma - Hôtels - Autres hébergements touristiques

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

L'[arrêté du 10 novembre 2016](#) "définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu" apporte des précisions sur les activités correspond à chacune des sous-destinations.

Le choix de la destination et de la sous-destination entraîne de nombreuses conséquences : normes de construction, fiscalité applicable, possibilité ou non d'héberger telle ou telle activité professionnelle, etc. L'usage effectivement réalisé d'un immeuble peut être contrôlé par l'administration et sanctionné s'il ne correspond pas à sa destination - par exemple si un bâtiment à sous-destination "exploitation agricole" est dans les faits utilisé comme domicile (ce qui correspond à la sous-destination "logement").

Lorsqu'un immeuble change d'utilisation officielle principale (par exemple, s'il passe officiellement d'une utilisation agricole à une utilisation comme habitation) ceci est appelé "changement de destination" dans le jargon juridique.

Droit commun de la construction

Désigne l'ensemble des règles du droit national précisant si un projet de construction, d'installation ou d'aménagement est soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et si oui laquelle. Ce droit commun de la construction s'applique en principe partout, sauf dans certains espaces et cas particuliers développés dans les chapitres 2 et 3.

Hypothèque

L'hypothèque est une garantie créée au profit du créancier d'une dette, basée sur un bien immobilier appartenant au débiteur de la dette. Si ce débiteur ne règle pas la dette dans les conditions prévues, le créancier titulaire de l'hypothèque a la possibilité de saisir puis vendre ce bien immobilier pour obtenir le remboursement de sa créance.

Immeuble

Dans le jargon juridique, le terme "immeuble" ne signifie pas la même chose que dans le langage courant (où il désigne un bâtiment de plusieurs étages). Dans le langage juridique, ce terme désigne tout bien matériel qui ne peut être déplacé, tous ses accessoires matériels (les accessoires qui ne peuvent lui être enlevés sans dénaturer ou dégrader le bien) ainsi que certains des droits qui sont liés à la propriété immobilière du bien (hypothèque, servitude, usufruit...).

Jurisprudence

Ce terme désigne l'ensemble des décisions des tribunaux sur une question juridique. Bien qu'en France les tribunaux ne puissent pas se substituer au législateur pour écrire le droit, la jurisprudence est bien utile lorsque les textes de loi existant ne fournissent pas de réponse claire face à une problématique particulière.

A savoir : plus on monte dans la hiérarchie des tribunaux, plus les jugements de ceux-ci auront du poids en termes d'argumentation juridique. Les jugements des juridictions nationales les plus élevées (Cour de cassation et Conseil d'Etat) ont d'ailleurs vocation à uniformiser la jurisprudence sur tout le territoire national afin qu'il n'y ait pas de différence d'application du droit d'un tribunal à un autre.

Législateur

Le terme désigne l'ensemble des institutions qui créent les directives et règlements européens ainsi que les ordonnances, les lois, les décrets et les arrêtés - il englobe donc le Parlement européen, le Parlement national et le gouvernement.

Maître d'ouvrage, maître d'oeuvre et assistant à la maîtrise d'ouvrage

Dans un projet immobilier, le **maître d'ouvrage** (MOA) désigne la personne propriétaire du bien ou le représentant du ou des propriétaires du bien. Elle est la personne décisionnaire, fixant les objectifs, le calendrier et le budget du projet.

Le **maître d'oeuvre** (MOE) est la personne chargée par le maître d'ouvrage d'assurer :

- La conception du projet
- Et/ou la direction du marché de travaux

- Et/ou la supervision des travaux menés par les différents intervenants (artisans, paysagistes, sociétés de construction...)
- Et/ou de l'assister dans la réception des travaux et dans la supervision des travaux nécessaires à la levée des réserves mentionnées dans le procès-verbal de réception des travaux

Un autre type de professionnel de la construction est l'**assistant à maîtrise d'ouvrage** (AMOA) : son rôle est d'assister et de conseiller le maître d'ouvrage dans une ou plusieurs phases du projet, de la clarification de celui-ci jusqu'à la réception des travaux en passant par le pilotage des réunions de chantiers. Il peut jouer le rôle d'intermédiaire entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

Nue-propriété et usufruit

La propriété d'un bien peut être décomposée en deux parties distinctes : la nue-propriété et l'usufruit - leurs propriétaires s'appellent respectivement le nue-propiétaire et l'usufruitier.

Le nue-propiétaire a le droit de disposer du bien (notamment en le modifiant, en le détruisant, en le vendant, en le donnant ou en le léguant) tandis que l'usufruitier a uniquement le droit d'utiliser ce bien et d'en tirer profit. La nue-propriété comme l'usufruit peuvent être possédés par plusieurs personnes (via une indivision).

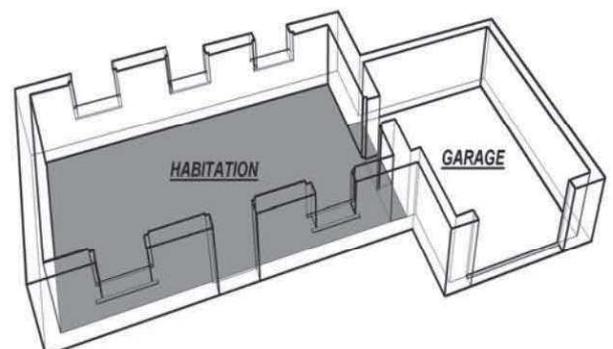
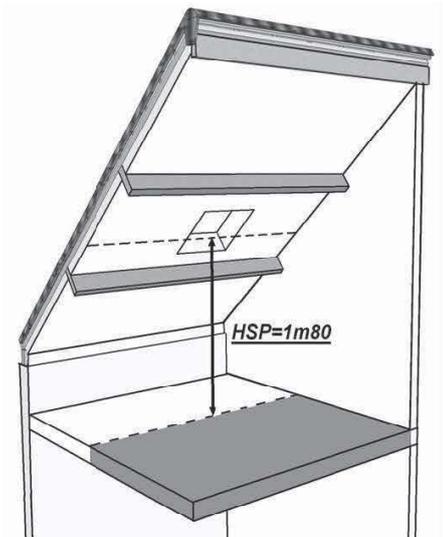
Surface de plancher, surface habitable, volume habitable et surface d'emprise au sol

La **surface de plancher** a été définie par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 "améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété" (dite loi Carrez) puis par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011.

Définie à l'article R 111-22 du code de l'urbanisme et précisée par la [circulaire du 3 février 2012](#) "relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme", elle est égale à la **superficie totale des planchers des locaux clos et couverts avec une hauteur sous plafond au moins égal à 1,8 mètre** (comme illustrée à droite dans cette image où la surface de plancher apparaît grisée).

A cette superficie totale doivent être soustraites les surfaces occupées par :

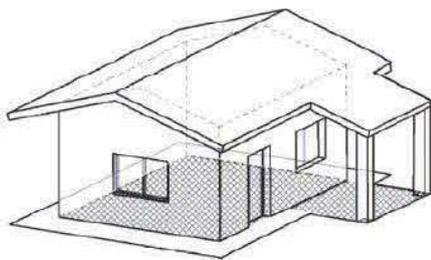
- Les murs, cloisons et placards encastrés
- Les marches, cages d'escalier, cages d'ascenseur et gaines



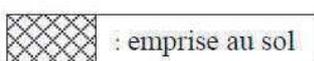
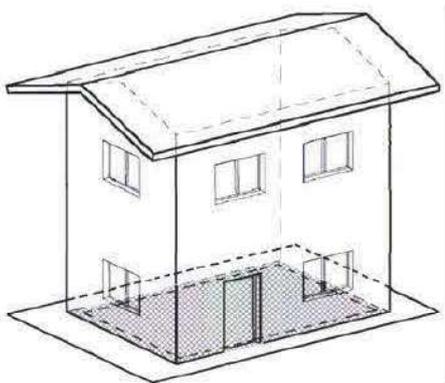
- Les embrasures de portes et de fenêtres, loggias, terrasses, balcons et jardins
- Le stationnement des véhicules motorisés ou non motorisés (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) comme dans l'illustration ci-dessus
- Les combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel
- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle
- Les caves et celliers annexes à des logements (à condition qu'ils soient desservis uniquement par une partie commune)
- Une surface égale à 10 % de la surface de plancher dédiée à l'habitation (après soustraction des surfaces listées ci-dessus) si et seulement si le logement est uniquement desservi par des parties communes à l'intérieur d'un ensemble immobilier

La **surface habitable** a été créée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » (dite loi Boutin) et est définie par l'article R 156-1 du code de la construction et de l'habitation.

Comme la surface de plancher, elle est égale à la superficie des planchers des locaux clos et couverts avec une hauteur sous plafond au moins égal à 1,8 mètre, après soustraction des surfaces occupées les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne sont pas non plus comptabilisées dans la surface habitable les superficies des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 155-1 du code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements.



Croquis 19



Sa mention est obligatoire dans les contrats de location d'habitation ainsi que dans les dispositifs fiscaux d'aides aux investissements locatifs.

Le **volume habitable** se calcule en multipliant la surface habitable par les hauteurs sous plafond. La surface habitable est exprimée en mètres carrés tandis que le volume habitable est calculé en mètres cubes.

La **surface d'emprise au sol**, définie à l'article R 420-1 du code de l'urbanisme, désigne la superficie de la projection au sol d'un bâtiment, y compris de tous les éléments fixés sur des poteaux (pergolas, porches, abris de voiture...), les terrasses surélevées, les abris extérieurs, les bassins de piscine, les bassins de rétention maçonnés et les rampes d'accès extérieures au bâtiment.

Le nombre d'étages et la hauteur du bâtiment ne sont ici pas pris en compte.