

Guide juridique pour habitats alternatifs

Eco-construction, habitats légers, autonomie, habitats participatifs...
les clés pour comprendre et construire

Joris Danthon



1ère édition



Guide juridique pour habitats alternatifs

éco-construction, habitats légers, autonomie, habitats participatifs...
les clés pour comprendre et construire

Editeur : M. Joris DANTHON

Micro-entreprise n° SIRET 84075552400013

19 avenue de Rome 44300 NANTES

Contact éditeur : contact@atelierfertile.com

Dépôt légal : décembre 2019

ISBN 978-2-490757-03-9

Prix de vente : 24€

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 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 mon épouse Liv, pour son grand soutien à la réalisation de ce livre,
et à tous ceux qui bâtissent le monde de demain*



TABLE DES MATIERES

Préface	12
Le dossier de téléchargement	13
Le droit, comment ça marche ?	15
Un peu de vocabulaire juridique	19
Chapitre 1 La prospection immobilière	23
Partie 1.1 Où trouver des offres immobilières ?	23
Partie 1.2 Processus d'achat des biens immobiliers classiques	28
Partie 1.3 Processus d'achat des biens immobiliers agricoles	45
Chapitre 2 Les documents locaux d'urbanisme	49
Partie 2.1 Plan local d'urbanisme et carte communale	50
Section 2.1.1 Le plan local d'urbanisme (PLU)	50
Section 2.1.2 La carte communale	54
Partie 2.2 Le règlement national d'urbanisme (RNU)	57
Section 2.2.1 Les règles applicables sur tout le territoire national	57
Section 2.2.2 Dans les territoires sans PLU	60
Section 2.2.3 La règle de la constructibilité limitée	63
Partie 2.3 Autres documents locaux	64
Chapitre 3 Les autorisations d'urbanisme	72
Partie 3.1 Que peut-on construire sans autorisation ?	72
Partie 3.2 : la déclaration préalable de travaux	75
La procédure	78
Partie 3.3 Le permis de construire	80
Partie 3.4 le permis d'aménager	83
Partie 3.5 Le permis de démolir	86
Partie 3.6 Affichage de l'autorisation d'urbanisme et recours des tiers	87

Partie 3.7 Processus-type de réalisation d'une habitation	90
Partie 3.8 Recours à l'architecte et autorisation environnementale	94
Chapitre 4 Particularités juridiques de l'auto-construction	97
Chapitre 5 Faire construire son habitat	103
Partie 5.1 Les devis	103
Partie 5.2 Généralités sur les contrats de construction	107
Partie 5.3 Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)	110
Section 5.3.1 Généralités sur le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)	110
Section 5.3.2 Particularités des CCMI avec fourniture de plan	113
Section 5.3.3 Particularités des CCMI sans fourniture de plan	115
Partie 5.4 La vente d'immeuble à construire	116
Section 5.4.1 Généralités sur la vente d'immeuble à construire	116
Section 5.4.2 Particularités de la vente à terme (VAT)	121
Section 5.4.3 Particularités de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	121
Section 5.4.3 Le contrat de vente d'immeuble à rénover	122
Partie 5.5 Le contrat d'entreprise	125
Partie 5.6 Le contrat de promotion immobilière	126
Partie 5.7 Le contrat de maîtrise d'oeuvre	127
Chapitre 6 Assurances et responsabilités	134
Partie 6.1 Assurances et garanties sur les travaux	134
Partie 6.2 La garantie des vices cachés	146
Partie 6.3 La garantie légale de conformité	148
Partie 6.4 L'assurance habitation	150
Chapitre 7 Les techniques constructives	157
Partie 7.1 Les sources réglementaires	157
Partie 7.2 Les règles de construction obligatoires	161
Partie 7.3 Les réglementations thermiques	171
Chapitre 8 Les énergies dans l'habitat	173

Partie 8.1 Les énergies renouvelables	173
Section 8.1.1 L'électricité photovoltaïque	174
Section 8.1.2 L'électricité éolienne	174
Section 8.1.3 L'hydroélectricité	175
Section 8.1.4 Les poêles, les chaudières et les capteurs solaires thermiques	179
Section 8.1.5 La géothermie	179
Partie 8.2 Le raccordement au réseau électrique	182
Chapitre 9 Eau et assainissement	188
Partie 9.1 Le raccordement au réseau d'eau	188
Partie 9.2 L'approvisionnement autonome en eau	189
Section 9.2.1 Les eaux pluviales	189
Section 9.2.2 : les puits, forages et autres prélèvements sur cours d'eau ou plan d'eau	190
Section 9.2.3 : autres règles pour l'autonomie en eau	194
Partie 9.3 Phytoépuration et toilettes sèches	196
Section 9.3.1 Gestion d'un assainissement non collectif (ANC)	197
Section 9.3.2 Les toilettes sèches	201
Chapitre 10 Les habitats légers	203
Partie 10.1 Les catégories juridiques d'habitats légers	203
Section 10.1.1 Les tentes	203
Section 10.1.2 Les habitations légères de loisirs (HLL)	204
Section 10.1.3 Les résidences mobiles de loisirs (RML)	206
Section 10.1.4 Les caravanes	208
Section 10.1.5 Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	211
Section 10.1.6 Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	216
Partie 10.2 La pratique du camping	220
Partie 10.3 Les espaces de loisirs	221
Section 10.3.1 Les campings	222
Section 10.3.2 Les parcs résidentiels de loisirs (PRL)	226
Section 10.3.3 Les villages de vacances classés en hébergement léger	228
Section 10.3.4 Les maisons familiales de vacances agréées	229

Partie 10.4 Le mode de vie nomade	231
Partie 10.5 Péniches et maisons sur l'eau	233
Chapitre 11 Les habitats participatifs	235
Partie 11.1 La notion d'habitat participatif	235
Partie 11.2 La copropriété	236
Partie 11. 3 L'association syndicale libre (ASL)	239
Partie 11. 4 La société civile immobilière (SCI)	242
Section 11.4.1 La création d'une société civile immobilière	242
Section 11.4.2 Fonctionnement d'une société civile immobilière	245
Section 11.5.3 Avantages et inconvénients de la SCI pour un projet d'habitat participatif	251
Partie 11.5 La société civile immobilière d'attribution (SCIA)	253
Partie 11.6 La société civile coopérative de construction (SCCC)	256
Partie 11.7 Les sociétés d'habitat participatif	260
Section 11.7.1 Règles communes à toutes les sociétés d'habitat participatif	260
Section 11.7.2 Règles spécifiques à la société coopérative d'habitants	268
Section 11.7.3 Règles spécifiques à la société d'attribution et d'autopromotion (SAA)	272
Partie 11.8 La société par actions simplifiée (SAS)	277
Partie 11.9 Le régime juridique des sociétés coopératives	284
Section 11.9.1 Règles communes à l'ensemble des sociétés coopératives	284
Section 11.9.2 Les particularités des SCOP	287
Section 11.9.3 Les particularités des SCIC	288
Partie 11.10 Autres structures possibles	290
Section 11.10.1 L'indivision	290
Section 11.10.2 L'association loi 1901	293
Partie 11.11 L'intégration de logements sociaux	295
Partie 11.12 Conseils pour les projets d'habitat participatif	300
Chapitre 12 Les locations	304
Partie 12.1 Le bail rural	304
Section 12.1.1 Généralités sur le bail rural	304

Section 12.1.2 Documents complémentaires au bail	306
Section 12.1.3 Le montant du loyer	306
Section 12.1.4 Evolution de l'état du bien et entretien	307
Section 12.1.5 La transmission du bail rural	309
Section 12.1.6 La résiliation du bail rural	310
Section 12.1.7 Le droit de préemption du locataire	313
Section 12.1.8 Le bail rural cessible hors du cadre familial	314
Section 12.1.9 Le bail à métayage	315
Section 12.1.10 Les baux ruraux à long terme	315
Section 12.1.11 En cas de litige concernant un bail rural	316
Section 12.1.12 Les autres baux agricoles	317
Partie 12.2 Autres types de locations	320
Section 12.2.1 La location-accession	320
Section 12.2.2 Le bail à construction	322
Section 12.2.3 Le bail à réhabilitation	324
Section 12.2.4 Le bail emphytéotique	325
Section 12.2.5 Le bail réel solidaire	325
Section 12.2.6 Le bail réel immobilier	327
Section 12.2.7 Les baux d'habitation à usage de résidence principale	329
Chapitre 13 Financer un projet immobilier	332
Chapitre 14 Les aides financières à la rénovation énergétique	337
Chapitre 15 Les établissements recevant du public (ERP)	343
Chapitre 16 Construire dans l'illégalité	347
Partie 16.1 Que se passe-t-il en cas de violation de la législation de la construction ?	347
Partie 16.2 Que se passe-t-il en cas de violation de la législation de l'urbanisme ?	348
Chapitre 17 Autres questions intéressantes	350
Partie 17.1 Peut-on reconstruire un bâtiment en ruine ?	350
Partie 17.2 Comment empêcher la chasse sur sa propriété ?	351
Conseils en cas de litige	356
Réseaux nationaux de l'habitat et de l'éco-construction	359

Eco-construction : acteurs locaux, lieux à visiter et centres de formation	363
Ressources sur Internet	366
Bibliographie	368
Magazines	368
Ouvrages sur l'éco-construction	368
> Ouvrages généralistes sur l'éco-construction	368
> Ouvrages généralistes sur les techniques du bâtiment	369
> Ouvrage sur l'auto-construction	369
> Ouvrages sur la rénovation	369
> Ouvrages sur l'isolation thermique et acoustique	369
> Ouvrages sur la construction en bois	370
> Ouvrages sur la construction en paille, en chanvre, en terre et/ou en chaux	370
> Ouvrages sur les énergies renouvelables, le chauffage, la plomberie et l'électricité	371
> Ouvrages sur l'assainissement	372
> Ouvrages sur des techniques diverses	372
Ouvrages sur les habitats légers, insolites ou minimalistes	372
Ouvrages de droit immobilier	373
Ouvrages sur les habitats participatifs, les écovillages et l'urbanisme durable	373
Ouvrages sur la permaculture humaine	374
Filmographie	375
Documentaires	375
Chaînes vidéos	376



Préface

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

Intime 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 l’habitat conditionne les rapports sociaux, en même temps qu’il en est le produit, et qu’il détermine de façon considérable notre rapport à la nature.

Ségrégation ou mixité sociale ? Droit d’accès à un logement digne pour tous ou loi du marché ? Règne 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 à l’habitat et nous questionnent à l’heure où le modèle socio-économique dominant est de plus en plus remis en question de par les 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 habitat 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 (question de la reconnexion au vivant, rapport avec les êtres autres qu’humains).

L’habitat c’est aussi le sujet de la résilience face au risque croissant d’une déstabilisation sociétale potentiellement 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.

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 présenter de façon claire et accessible les bases à connaître pour comprendre les aspects juridiques des projets d’habitat. 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 :

Lien réservé aux acquéreurs du livre :)

Son contenu, déjà riche de plus d'une centaine de documents, sera progressivement amélioré au fil des années.

Il est composé de plusieurs sous-dossiers :

Achats immobiliers, pour compléter les sujets abordés au chapitre 1

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 (déclaration préalable de travaux, permis de construire...) abordées au chapitre 3

Documents locaux d'urbanisme, pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 2 et présenter des exemples de documents d'urbanisme

Droit agricole, sur le droit spécifique au secteur agricole (baux, sociétés agricoles, etc.) et la constructibilité dans les territoires ruraux

Droit de la chasse, pour approfondir le sujet abordé dans la partie 17.2

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 4 à 9

Droit des énergies renouvelables, pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 8

Etablissements Recevant du Public (ERP), pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 15

Financements et aides financières à la rénovation énergétique, pour approfondir les sujets abordés dans les chapitres 13 et 14

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

Habitats légers, pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 10

Habitats participatifs, pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 11

Locations, pour approfondir les sujets abordés dans le chapitre 12



Le droit, comment ça marche ?

Bienvenue dans cette petit panorama des différentes sources du droit et des juridictions !

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

- *Introduction générale au droit* de François Terré aux éditions Dalloz (11ème édition publiée en 2019)
- *Introduction au droit* de Muriel Fabre-Magnan aux éditions Que Sais-Je (publié en 2018)
- 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>

1° Les sources de droit

Le droit applicable émane 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, ainsi que :

- des textes évoqués dans le préambule de la Constitution (Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, préambule de la Constitution de 1946, Charte de l'environnement de 2004)
- de règles énoncées par la jurisprudence du Conseil constitutionnel : les principes fondamentaux reconnus par les lois de la République et les principes et objectifs à valeur constitutionnelle

Le droit européen et international

Dans le droit de l'Union européenne se distinguent :

- les directives que chaque Etat membre doit transposer dans son droit national, elles ne s'appliquent donc pas directement mais indirectement par des textes de loi produits par chaque Etat
- les règlements qui sont eux directement applicables dans chaque Etat membre
- la jurisprudence de la Cour de justice de l'union européenne (CJUE)

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 et c'est la vocation des 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.

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 des lois, ordonnances et décrets.

La jurisprudence

Ce terme désigne l'ensemble des décisions rendues par les différentes juridictions, qui doivent fréquemment interpréter voir compléter les textes de loi quand ceux-ci présentent des imprécisions, des ambiguïtés ou des manques. Ces décisions constituent aussi une véritable source du droit.

Hors de la hiérarchie des sources de droit : les codes

Ce sont des livres regroupant l'ensemble des textes de loi applicable dans un secteur particulier. Définis au niveau national, il en existe actuellement 62. Chacun d'entre eux est divisé en livres, eux-mêmes divisés en titres, eux-mêmes divisés en chapitres.



Lorsqu'ils sont publiés par des éditeurs ceux-ci complètent le contenu officiel des codes avec 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.

a) La justice administrative

Elle règle les litiges entre les personnes privées (particuliers, associations, sociétés...) et 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.

b) La justice civile

Les juridictions de la justice civile traitent les litiges entre les personnes privées (particuliers, associations, sociétés...). Ce sont :

- les tribunaux d'instance, compétents pour la plupart des litiges mettant en jeu un montant égal ou inférieur à 10 000€
- les tribunaux de grande instance, compétents pour la plupart des litiges mettant en jeu un montant supérieur à 10 000€

> à compter du 1er janvier 2020, les tribunaux d'instance et les tribunaux de grande instance sont fusionnés pour former les tribunaux judiciaires (en application de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice)

- 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, qui traitent pour l'essentiel les recours contre les jugements rendus par les juridictions civiles de 1er degré listées ci-dessus

Auparavant on pouvait aussi faire appel aux juges de proximité mais ceux-ci n'existent plus depuis le 1^{er} juillet 2017.

c) La justice pénale

Cette justice est spécialisée dans le traitement des violations du droit pénal (infractions, délits et crimes). Elle est composée des tribunaux de police, des tribunaux correctionnels et des Cours d'assise.

Enfin, la Cour de cassation traite les recours en cassation en matière civile et pénale : cette juridiction est alors chargée de vérifier si les juridictions civiles et pénales ont bien appliqué le droit (elle ne rejuge pas le fond des affaires).

Un peu de vocabulaire juridique

Changement de destination d'un immeuble

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

Condition suspensive

Dans un contrat, une condition suspensive est une clause prévoyant qu'une des parties signataire du contrat sera tenue de réaliser un engagement si un événement se produit ou si un événement ne se produit pas (exemple : un acheteur sera tenu d'acheter un bien seulement s'il obtient un prêt bancaire permettant de financer l'achat de ce bien).

Hypothèque

L'hypothèque est une garantie créée au profit du créancier d'une dette, cette garantie étant 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 et vendre le 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 (un bâtiment de plusieurs étages). En droit, le terme désigne tout bien matériel qui ne peut être déplacé, tous ses accessoires matériels (les accessoires qui ne peuvent 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 définir 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 que 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 "législateur" désigne l'ensemble des institutions émettant les directives et règlements européens ainsi que les ordonnances et les lois, à savoir le Parlement européen, le Parlement national et le gouvernement.

Maître d'ouvrage et maître d'oeuvre

Dans un projet immobilier, le maître d'ouvrage désigne la personne propriétaire du bien et le maître d'oeuvre est la personne chargée de la conduite opérationnelle du chantier. En pratique maître d'ouvrage et maître d'oeuvre peuvent être une seule et même personne, ou deux personnes distinctes.

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-propriétaire et l'usufruitier.

Le nue-propriétaire 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).

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 sur site réunissant le maître d'ouvrage et le maître d'oeuvre, par un procès-verbal où sont consignées les réserves (c'est à dire les malfaçons constatées et devant faire l'objet de reprises par le maître d'oeuvre).

La **livraison d'un immeuble** désigne le moment où le maître d'oeuvre 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.

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 - elle concerne dans les biens en copropriété tous les locaux d'habitation, professionnels ou commerciaux ayant une superficie supérieure ou égale à 8 mètres carrés.

Définie à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, 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 par les murs, cloisons, placards encastrés, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres, loggias, terrasses, balcons, garages, jardins, caves, boxes et parkings.

Sa mention est obligatoire dans tous les actes de vente liés à un lot de copropriété.

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 se retrouve définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle s'applique à tous les biens immobiliers, contrairement à la surface de plancher réservée aux lots de copropriété.

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 par les murs, cloisons, placards encastrés, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres, loggias, terrasses, balcons, garages, jardins, caves, boxes et parkings.

Mais, à la différence de la surface de plancher, ne sont pas non plus comptabilisées dans la surface habitable les superficies des combles non aménagés, des pièces de sous-sol (autres que caves, parking et garages), des greniers, des réserves, des remises, des séchoirs extérieurs au logement et des vérandas.

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. La projection des débords de toiture, des marquises non soutenus par des poteaux, des éléments de décor en façade et des terrasses de plein pied (c'est à dire à moins de 60 centimètres du niveau naturel du sol) n'est pas comptabilisée.

La surface d'emprise au sol permet de déterminer l'autorisation d'urbanisme à demander pour les travaux envisagés ainsi qu'à savoir si le recours à un architecte est obligatoire.

A noter, les notions de SHOB (surface hors oeuvre brute) et de SHON (surface hors oeuvre nette) n'ont plus cours en droit français depuis le 1er mars 2012.

Textes de loi

- > [décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme](#)
- > [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](#)

Chapitre 1 La prospection immobilière

Partie 1.1 Où trouver des offres immobilières ?

1° Les sites d'annonces immobilières

Il existe pour commencer les sites d'annonces immobilières **généralistes** :

Le Bon Coin : www.leboncoin.fr

A Vendre à Louer : www.avendrealouer.fr

Propriétés Privées : www.proprietes-privées.com

Paru Vendu : www.paruvendu.fr

D'autres sont spécialisés dans le **secteur agricole** :

Equidomain : www.equidomain.com

Agriaffaires : www.agriaffaires.com

Annonces Plein Champ : www.annonces-pleinchamp.com

Terre Net Occasions : www.terre-net-occasions.fr

Une particularités du marché immobilier agricole est qu'il est en grande partie un marché "caché" : seule une faible proportion des propriétaires souhaitant vendre leur propriété vont faire la démarche de diffuser une petite annonce.

La plupart comptent sur leur réseau (famille, amis, voisins, organisation professionnelle agricole) pour diffuser leur proposition de vente, afin que le bien soit transmis à des interconnaissances et pas à “n’importe qui”. D’où l’intérêt du prochain moyen de prospection.

2° Les réseaux agricoles

Faire appel aux réseaux agricoles, *a priori* ceux partageant les mêmes valeurs que celles que vous voulez voir incarnées dans votre projet, est l’un des meilleurs moyens de prospection si vous avez l’objectif de réaliser un projet agricole professionnel.

La plupart de ces réseaux sont coordonnés au niveau du pôle **IMPACT** (acronyme de « Initiatives Pour une Agriculture Citoyenne et Territoriale ») : www.agricultures-alternatives.org/rubrique12.html

Voici donc des **réseaux** qui pourront vous accompagner dans une prospection en secteur agricole et présents à l’échelle nationale :

- le réseau des ADEAR : www.agriculturepaysanne.org
- le réseau des CIVAM : www.civam.org et www.agriculture-durable.org
- le réseau des GAB (Groupements d’Agriculture Biologique), fédérés par la FNAB (Fédération Nationale d’Agriculture Biologique) : <http://www.fnab.org/>
- Fermes d’Avenir (<https://fermesdavenir.org>) et Néo Agri (<http://neo-agri.org/fr>) sont deux réseaux s’adressant spécifiquement aux néo-paysans c’est à dire aux agriculteurs non issus du milieu agricole, ayant en général eu une première vie professionnelle hors de l’agriculture et un mode de vie urbain avant leur installation
- Nature et Progrès (www.natureetprogres.org)

A noter, il peut être utile avant de vous lancer de tester votre projet agricole en grandeur nature via un espace-test – pour cela, contactez le réseau national des espaces-test agricoles : RENETA (<https://reneta.fr/>).

Les **syndicats agricoles** peuvent également aider, on peut citer :

- la Confédération Paysanne (www.confederationpaysanne.fr)
- la Coordination Rurale (www.coordinationrurale.fr/)

- le MODEF (www.modéf.fr)

> Plus d'informations sur les réseaux agricoles ? Voir la vidéo "Les réseaux agricoles alternatifs en France" que j'ai publiée sur la chaîne Youtube de L'Atelier Fertile.

Pour un projet agricole, il est également possible de s'adresser aux **SAFER** (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), sociétés anonymes chargées par l'Etat de réguler le marché immobilier agricole. Une partie de leurs offres sont disponibles sur le site Propriétés Rurales (www.proprietes-rurales.com).

Pour plus d'informations sur leur rôle, voir la partie 1.3 du livre.

Dans la même veine, chaque Chambre d'Agriculture tient un **Répertoire Départ-Installation** (RDI), registre dont la vocation est de mettre en relation les agriculteurs voulant céder leurs exploitations et des candidats à l'installation.

3° Les notaires

Les notaires ont le monopole de la rédaction des **actes authentiques de vente** des biens immobiliers ainsi que de la gestion des **successions**. Ils ont donc une connaissance fine du marché immobilier local ainsi que des successions en cours. Ils peuvent également gérer des biens immobiliers à vendre, comme le font les agences immobilières.

Actuellement, de plus en plus de biens immobiliers agricoles sont en situation de "**déprise**" : leur propriétaire précédent est décédé et la propriété a été transférée à des légataires mais ceux-ci n'en ont aucun usage (ils n'habitent pas dans la région et/ou ne sont pas intéressés par le bien).

Dans ce type de cas, le bien est une charge pour les propriétaires, qui ont une obligation minimum d'entretien et doivent s'acquitter des taxes foncières. Si vous vous adressez à un notaire avec des critères clairs dans votre recherche immobilière, celui-ci pourra vous mettre en relation avec les propriétaires de biens en déprise pour négocier un projet de vente.

Vous pouvez retrouver les coordonnées de l'ensemble des cabinets notariaux français sur le site de la corporation des notaires : www.notaires.fr/fr



Une (petite) partie des offres gérées par les notaires est visible sur le site www.immobilier.notaires.fr

4° Les agences immobilières

Ont globalement mauvaise presse auprès de ceux voulant mener des projets d'habitats alternatifs : marge prise sur le prix de vente, mauvaise compréhension des attentes en matière écologique et sociale...

Il n'en reste pas moins que la négociation et la transaction immobilière sont ici menés par des professionnels de l'immobilier, tenus par une réglementation stricte dans l'exercice de leur activité :

- loi "Hoguet" n°70-9 du 2 janvier 1970
- décret n°72-678 du 20 juillet 1972
- décret n°2015-1090 du 28 août 2015 établissant le Code de déontologie des agents immobiliers

Des agences sont engagées dans une démarche écologique et solidaire, comme Ethiq'Immo (Strasbourg) ou Studio A (Paris).

5° En se promenant

Le long des chemins, il arrive de trouver un panneau où apparaît un "A Vendre" suivi d'un numéro de téléphone. Parfois l'occasion de dénicher des biens qui auraient été introuvables par ailleurs ! Une approche qui suppose d'avoir bien circonscrit le champ géographique de sa prospection.

Pour joindre l'utile à l'agréable, ces balades à la recherche de pancartes vous permettront de découvrir la région où vous prospectez, ce qui est toujours bienvenu.

6° Les gazettes locales ou spécialisées

La plupart des journaux locaux (Ouest France, la Voix de l'Ain, la République du Centre...) ont une rubrique immobilière. Or une grande partie des propriétaires âgés n'utilisent pas Internet pour vendre leur bien, préférant publier leur annonce dans ces revues : il est donc utile de s'abonner aux gazettes de la localité où vous cherchez un bien. Vous pouvez aussi faire la démarche de publier votre annonce de recherche dans ces journaux.

Les revues axées sur l'habitat écologique (notamment *La Maison Ecologique* et *Passerelle Eco*) ont aussi une rubrique de petites annonces.

7° Les ventes aux enchères

Les ventes aux enchères de biens immobiliers sont organisées régulièrement par les tribunaux de grande instance, par les notaires et par l'administration du domaine public.

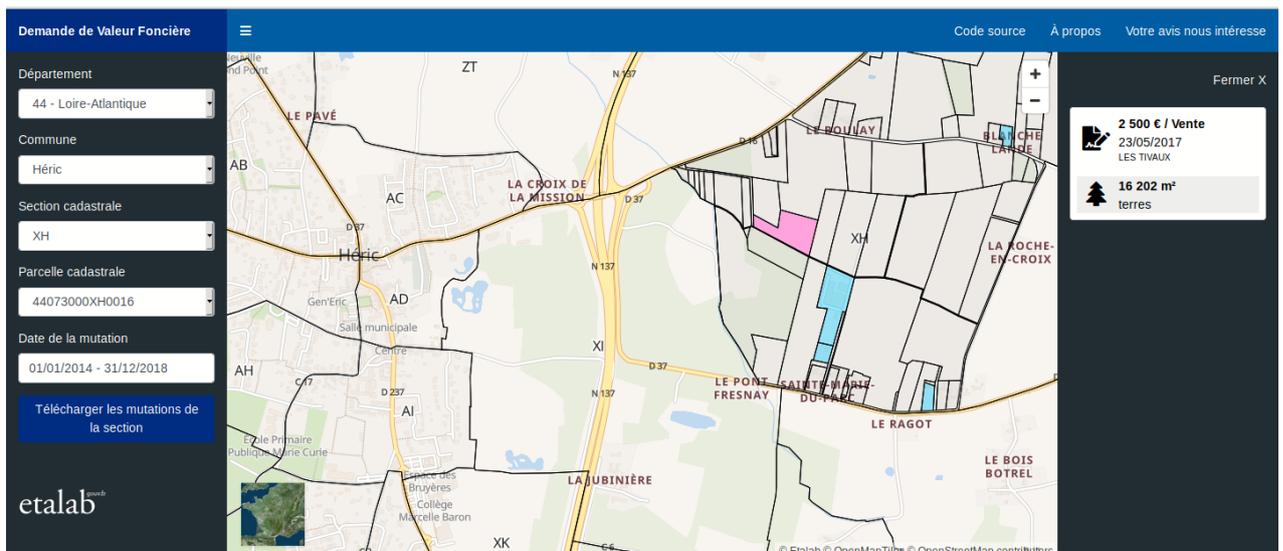
Pour vous informer, vous pouvez vous adresser au tribunal de grande instance, à la direction départementale des notaires ou encore consulter les sites suivants :

- <https://encheres-domaine.gouv.fr> (pour les biens gérés par l'administration du domaine public)
- www.webencheres.com (pour les biens des collectivités territoriales)
- www.immobilier.notaires.fr (rubrique "Enchères immobilières")
- www.encheres-publiques.com
- www.licitor.com (pour les biens en enchères au niveau des tribunaux de grande instance)
- www.agorastore.fr
- www.vlimmo.fr

Comment connaître les prix immobiliers pratiqués dans une localité ?

Bien sûr décortiquer les petites annonces (des agences immobilières, des sites spécialisés...) aide mais prend du temps et n'est qu'indicatif – le prix demandé par le vendeur ne sera pas nécessairement celui auquel il vendra finalement son bien.

Pour une information exhaustive, vous pouvez consulter la base de données DVF (demandes de valeurs foncières) où sont cartographiées toutes les ventes immobilières réalisées durant les 5 dernières années sur tout le territoire national. Ces données sont produites par la direction générale des Finances publiques et disponibles en consultation gratuite sur le site <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>



Interface de la base de données DVF

Concernant le **prix des terres agricoles** en France, vous trouverez des données statistiques détaillées sur le site d'Agreste, le service statistique du Ministère de l'Agriculture :

<http://agreste.agriculture.gouv.fr/donnees-de-synthese/prix-des-terres>

Des données sont également disponibles sur le site de la Fédération nationale des SAFER (www.safer.fr) ainsi que sur son site Le Prix des Terres (www.le-prix-des-terres.fr).

En 2018, le prix moyen des terrains agricoles était de 5990€ par hectare, avec de fortes variations selon les régions et les spécialités agricoles (par exemple 147 300€ par hectare pour les vignobles en AOP contre 4250€ par hectare pour les forêts).

Partie 1.2 Processus d'achat des biens immobiliers classiques

Lors d'une prospection immobilière, les données à récolter pour peser le pour et le contre d'un achat sont nombreuses.

Vous pouvez donc photocopier le tableau présent dans les prochaines pages pour y noter vos observations.

Outre les observations de terrain, vous avez tout intérêt à consulter les bases de données en ligne, contacter le service de la publicité foncière, prendre connaissance des servitudes applicables sur la propriété et demander un certificat d'urbanisme. Décortiquons tout cela...