

Droit de l'immobilier

Le droit immobilier regroupe toutes les règles spécifiques concernant les biens immobiliers. La location, les troubles de voisinage, la construction, l'achat et la vente immobiliers, la sous-location, la copropriété sont autant de problématiques abordées dans le droit immobilier. Pour plus de détails, renseignez-vous auprès d'un avocat qualifié en droit immobilier. Éclaircissements.

Le droit immobilier réunit toutes les règles spécifiques ayant trait aux biens immobiliers, c'est-à-dire les règles concernant notamment :

- Les immeubles et la copropriété.
- La location immobilière.
- Les transactions immobilières (la vente et l'achat immobilier).
- Le régime des biens et notamment le statut des biens immobiliers achetés à deux.
- Les troubles du voisinage.
- Les règles d'urbanisme, dont celles concernant le permis de construire.

Les textes relatifs au droit immobilier sont principalement contenus dans le Code de la construction et de l'habitation, le Code civil et le Code de l'urbanisme. Il n'existe pas, en France, de Code spécifique à l'immobilier, de « Code immobilier ».

Droit immobilier : location

La location est un contrat par laquelle un propriétaire s'engage à mettre à la disposition d'une autre personne son bien immobilier contre le versement d'un loyer et de charges.

Le contrat de location définit les obligations et les droits du bailleur et du locataire. Il lie les deux parties, suivant les règles énoncées dans le Code civil, et définit le principe et les règles de fonctionnement de la location.

Tout bien immobilier peut faire l'objet d'une mise en location : logements, locaux commerciaux, terrains, infrastructures, équipements, etc. Un contrat de location doit obligatoirement être établi par écrit à partir du modèle-type proposé dans la loi Alur.

Le contrat de location, comme tout contrat, a une valeur juridique. Il peut être invoqué par l'une ou l'autre des parties en cas de différends. Le contrat de location définit des obligations :

- **Pour le bailleur**, qui doit fournir au locataire un logement décent, lui remettre tous les documents obligatoires et envoyer gratuitement les quittances.
- **Pour le locataire**, qui doit payer son loyer et les charges locatives dans les conditions et dans les délais fixés dans le contrat. Les locataires de logements vides doivent par ailleurs obligatoirement assurer le logement.

Droit immobilier : achat/vente de biens immobiliers

L'achat et la vente de biens immobiliers suivent des procédures précises. L'acheteur comme le vendeur peuvent faire appel à une agence immobilière pour trouver un bien immobilier ou un acheteur potentiel. Mais l'agence immobilière n'est pas obligatoire pour les transactions immobilières.

Une fois tombés d'accord, le vendeur et l'acheteur doivent commencer par établir et signer un avant-contrat :

- Soit un compromis de vente, dans lequel l'acheteur et le vendeur s'engagent mutuellement à réaliser la transaction immobilière. Il s'agit d'un contrat synallagmatique.
- Soit une promesse de vente, cas beaucoup moins fréquent. La promesse de vente, contrairement au compromis de vente, est unilatérale : c'est le vendeur qui, seul, s'engage à vendre son bien à l'acquéreur. L'acheteur n'a aucune obligation d'achat, mais doit verser au vendeur une indemnisation d'immobilisation qui ne pourra pas être récupérée si la vente n'a pas lieu.

Le compromis ou la promesse de vente peuvent être établies sous seing privé, c'est-à-dire sans le recours à un notaire.

Environ deux à trois mois après la signature de l'avant-contrat est signé l'acte de vente définitif. L'acte de vente doit obligatoirement être établi par un notaire et signé devant lui. Ce contrat de vente conclut la transaction immobilière.

Une fois l'acte signé, le droit de propriété est transféré du vendeur à l'acheteur. L'acheteur doit payer l'intégralité du prix de vente le jour de la signature de l'acte de vente.

Droit immobilier : la copropriété

La copropriété est très répandue en France. Le pays compte plus de 60 000 copropriétés, représentant plus de 7 millions de personnes.

On parle de copropriété dès lors que la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est répartie entre différents propriétaires, chaque propriétaire recevant un « lot », c'est-à-dire une partie de la copropriété.

Une copropriété comprend des parties privatives, relevant de la jouissance exclusive de leurs propriétaires, et des parties communes, appartenant à tous les copropriétaires et gérées en commun. **Les règles de jouissance des parties communes sont contenues dans le règlement de copropriété.**

Le règlement de copropriété définit les règles de vie et de fonctionnement de la copropriété. Il doit être respecté par tous les résidents de la copropriété (les copropriétaires et les locataires). Le syndic de copropriété est responsable de sa bonne application.

C'est aussi **le syndic de copropriété qui gère au quotidien la copropriété et les affaires courantes.** Le syndic, élu en assemblée générale, peut être composé de copropriétaires bénévoles ou bien de professionnels de la gestion immobilière.

Le syndic de copropriété ne doit pas être confondu avec le syndicat des copropriétaires, qui désigne la réunion de l'ensemble des copropriétaires.

Droit immobilier : permis de construire

Le droit immobilier est essentiellement un droit privé, c'est-à-dire un droit du contrat. Il fixe les relations juridiques entre bailleurs et locataires, entre copropriétaires, entre acheteurs et vendeurs, etc.

Mais il contient également des règles de droit public, relevant notamment du Code de l'urbanisme. Parmi ces règles, on trouve l'obligation du permis de construire pour certaines constructions.

Le permis de construire est une autorisation administrative exigée pour certains projets de construction. Les demandes de permis de construire doivent être déposées à la mairie dont dépend le terrain de construction.

Le permis de construire n'est pas obligatoire pour toutes les constructions. Certaines peuvent être réalisées sans permis de construire. Il existe enfin plusieurs variantes du permis de construire, comme le permis de construire valant division ou le permis de construire modificatif.

Droit immobilier : le voisinage

En droit immobilier, « voisinage » renvoie immédiatement à « troubles de voisinage ». La plus ou moins grande promiscuité que suppose par définition le voisinage est la source de nombreux litiges.

Un trouble du voisinage est une nuisance anormale causée par un voisin et affectant la tranquillité d'un autre ou de plusieurs autres voisins. Le terme « anormal » est important. Le voisinage implique la promiscuité et donc la possibilité de nuisances. Seules les nuisances anormales sont répréhensibles.

Il existe plusieurs types de troubles du voisinage. Les plus fréquents et les plus connus sont les nuisances sonores. Les nuisances peuvent également être olfactives, c'est-à-dire causées par des odeurs. Les nuisances olfactives peuvent aussi être répréhensibles, même si elles sont par définition plus difficilement mesurables.

En cas de trouble de voisinage, il est fortement recommandé de commencer en essayant de trouver une solution amiable, en faisant éventuellement appel à un conciliateur de justice. Les procédures judiciaires sont quant à elles longues et parfois très coûteuses. Elles doivent constituer le dernier recours.

Droit immobilier : les taxes et les impôts

Le droit immobilier traite des biens immobiliers. Les biens immobiliers sont soumis à des taxes et des impôts :

- La taxe d'habitation, due par les personnes qui occupent un logement. Si le logement est en location, c'est au locataire de s'acquitter de la taxe d'habitation (c'est lui qui habite le logement, même s'il n'en est pas propriétaire).
- La taxe foncière, due par les propriétaires de biens immobiliers. Les propriétaires de terrains doivent s'acquitter de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Les propriétaires de constructions doivent s'acquitter de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

- La cotisation foncière des entreprises (la CFE), due par les entreprises. La CFE est intégrée à la contribution économique territoriale (CET) qui a remplacé la taxe professionnelle en 2010.
- La taxe sur les logements vacants, due par les propriétaires de logements vacants dans certaines aires urbaines.
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), votée dans certaines communes pour financer le service de ramassage des déchets ménagers.

Tous les impôts et toutes les taxes touchant aux biens immobiliers sont des impôts locaux, servant à financer les collectivités territoriales (communes, départements et régions).