

GUIDE PRATIQUE

LES POINTS CLÉS
D'UNE OPÉRATION
D'UNE VENTE EN
L'ÉTAT FUTUR
D'ACHÈVEMENT
(VEFA)



Vous êtes là
pour vos clients,
**nous sommes là
pour vous.**



**VOUS
FORMER**

CNCEF

L'organisation professionnelle
des experts-financiers

CNCEF ASSURANCE
CNCEF CRÉDIT
CNCEF PATRIMOINE
CNCEF IMMOBILIER
CNCEF FRANCE M&A

SOMMAIRE

1. LES PRINCIPALES NOTIONS D'URBANISME

3

- A- Les trois principales autorisations - p.3
- B- Les délais de validité - p.10
- C- Les six décisions - p.11
- D- Les voies de recours - p.12
- E- L'affichage sur le terrain - p.13
- F- Quelques définitions - p.14
- G- Notions de réglementation d'urbanisme : COS, POS, PLU - p.20
- H- Notions de Garantie Financière d'Achèvement (garantie) - p.21
- I- Notions de Dommage Ouvrage (assurance) - p.23

2. LE MÉTIER DE PROMOTEUR

24

- A- Définition
- B- Déroulement d'une opération de promotion immobilière
- C- Notions financières

3. LES GARANTIES VEFA

35

4. LES RESSOURCES

53



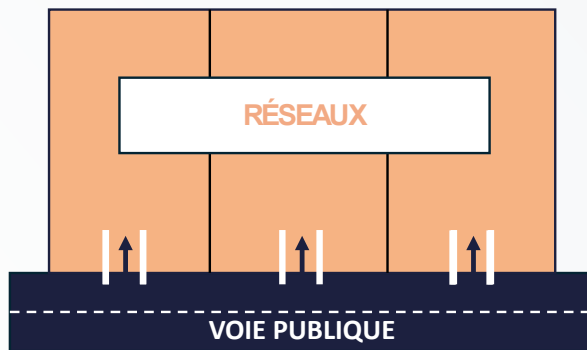
A- LES TROIS PRINCIPALES AUTORISATIONS



LE PERMIS D'AMÉNAGER

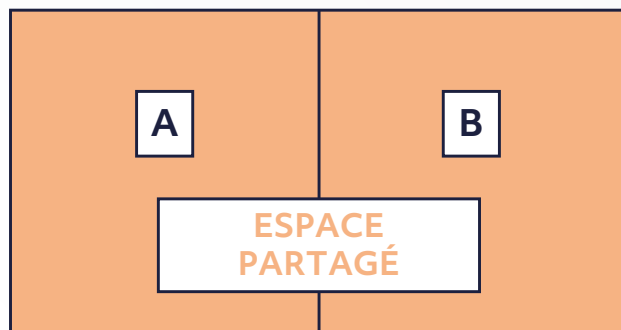
Création de trois lots avec réseaux communs.

- Permis d'aménager car réseaux communs même si tous les terrains ont un accès à la voie publique.

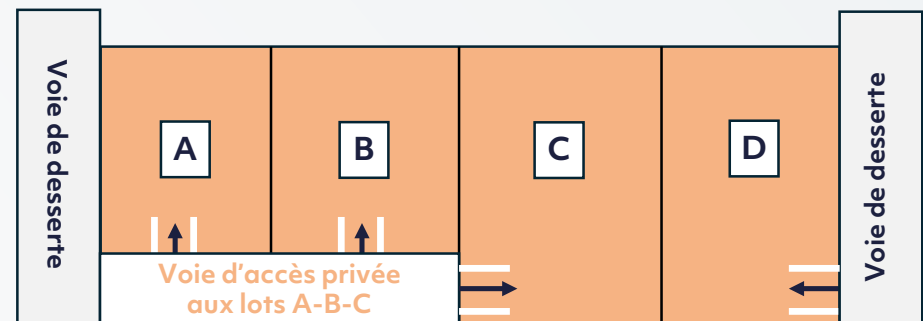


Création de deux lots avec un espace partagé.

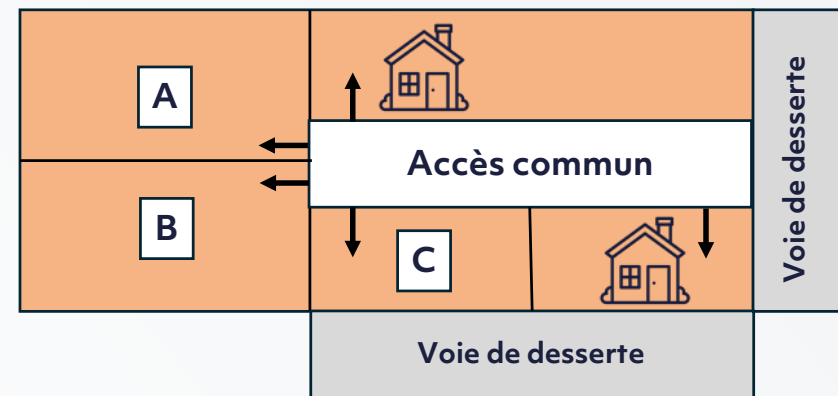
- Permis d'aménager car espace commun (servitudes, indivision, etc.).



Création de quatre lots avec voie commune même si elle ne dessert pas tous les lots.



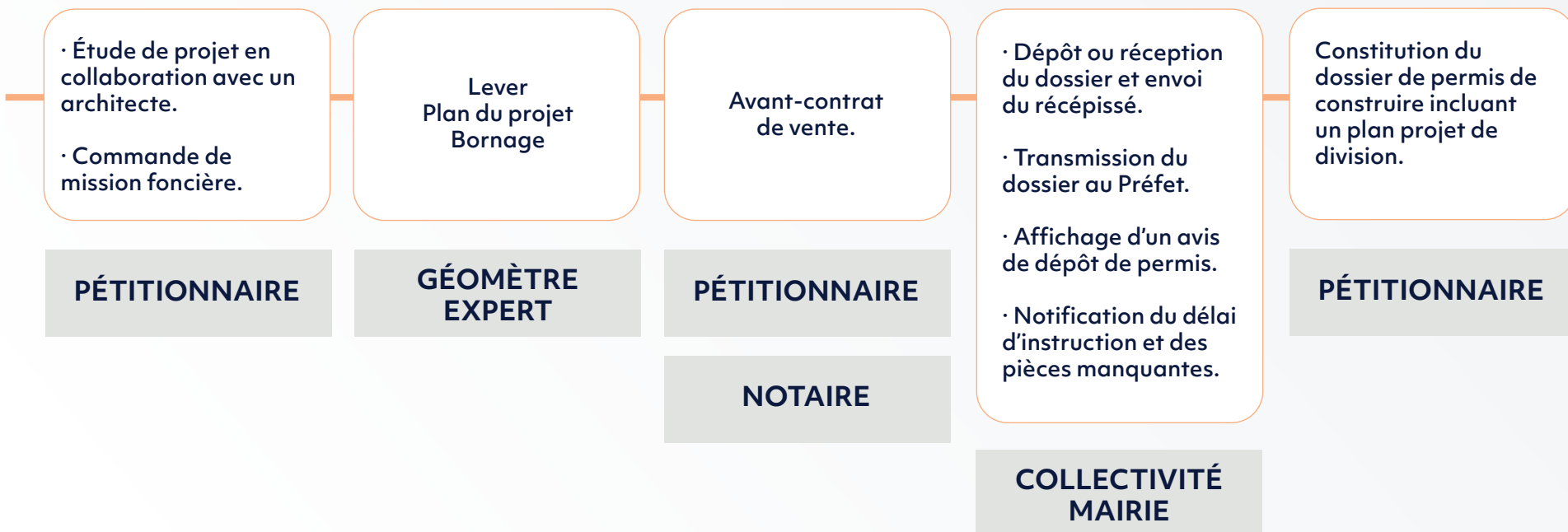
Division en cinq parcelles desservies par une voie commune : 3 lots et 2 terrains à bâtir.



LE PERMIS VALANT DIVISION

DANS QUELS CAS LE PERMIS VALANT DIVISION FONCIÈRE S'APPLIQUE-T-IL ?

Par principe, suivant l'**article R431-24 du Code de l'urbanisme**, les travaux projetés portant sur la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain sont soumis à permis de construire valant division lorsque le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet. Le vecteur habituel de la division en permis groupé est la vente en l'état futur d'achèvement.



Délivrance du permis
de construire et purge
dudit permis.

**COLLECTIVITÉ
MAIRIE**

Réalisation du
document d'arpentage
et du plan de division
final.

**GÉOMÈTRE
EXPERT**

- Affichage sur
le terrain.
- Vente des lots et/ou
constitution des
copropriétés.

PÉTITIONNAIRE

Vente des biens
(VEFA).

PÉTITIONNAIRE

NOTAIRE

Déclaration
attestant
l'achèvement et
la conformité des
travaux (DAACT).

PÉTITIONNAIRE



LE PERMIS DE DÉMOLIR

TYPE

CARACTÉRISTIQUES

RIEN

PERMIS DE DÉMOLIR

Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

X

Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP ;
- située dans un site inscrit ou classé ;
- identifiée comme devant être protégée par le PLU ou par délibération du conseil municipal (en l'absence de PLU) comme élément de patrimoine ou de paysage à mettre en valeur et à protéger.

X

Démolition effectuée sur un bâtiment menaçant ruine ou insalubre.

X

Démolition en application d'une décision de justice devenue définitive.

X

Démolition de bâtiments frappés d'une servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés

X

Démolition de lignes électriques et de canalisations

X

Autres démolitions

X

DÉFINITION

Le permis de construire est une autorisation administrative obligatoire qui permet à toute personne (physique ou morale, publique ou privée) d'édifier une construction. Cette réglementation s'applique depuis une loi du 15 juin 1943 du gouvernement de Vichy pour remplacer les autorisations diverses qu'il fallait auparavant pour pouvoir construire.

Il permet de vérifier que la construction envisagée respecte les différentes règles issues du code de l'urbanisme régissant le droit à construire, et notamment le document d'urbanisme applicable, qui détermine notamment les surfaces maximales, hauteurs, aspects, destinations de la construction, etc. Le document d'urbanisme définit notamment la surface constructible sur chaque parcelle de terrain, les types de bâtiments autorisés (logements, activités, agricoles...), les hauteurs permises, ainsi que des servitudes d'utilité publique applicables au terrain. Par contre, il n'a pas pour objet d'assurer le respect des règles de droit privé ou des normes de construction ou d'habitabilité. À ce titre, il est « délivré sous réserve du respect du droit des tiers ».

Ces critères sont applicables hors servitudes localement spécifiques. Il convient de toujours vérifier si tel ou tel terrain ou bâti est ou non inclus dans une zone d'urbanisme particulière : protection de l'environnement, protection de monument historique... ou zone possédant ses propres critères. De telles servitudes peuvent soit exiger l'obtention d'un permis de construire là où une simple déclaration suffirait ailleurs, soit entraîner des conditions supplémentaires et/ou plus astreignantes pour l'obtention des permis de construire. À compter du 1^{er} mars 2012, les surfaces exprimées en SHON ou SHOB sont considérées comme exprimées en surface.





LE PERMIS DE DÉMOLIR

TYPE	CARACTÉRISTIQUES		RIEN	DÉCLARATION PRÉALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE
Construction ou installation nouvelle lorsqu'elle n'est ni dans un secteur sauvegardé ni dans un site classé.	Emprise au sol $\leq 5 \text{ m}^2$ et surface de plancher $\leq 5 \text{ m}^2$	Hauteur au-dessus du sol $\leq 12 \text{ m}$	X		
		Hauteur au-dessus du sol $\geq 12 \text{ m}$		X	
	Hauteur au-dessus du sol $\leq 12 \text{ m}$ et $5 \text{ m}^2 < \text{emprise au sol} \leq 20 \text{ m}^2$ et $5 \text{ m}^2 < \text{surface de plancher} \leq 20 \text{ m}^2$			X	
	Autres cas				X
Construction nouvelle située dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé	Hauteur au-dessus du sol $\leq 12 \text{ m}$ et $5 \text{ m}^2 < \text{emprise au sol} \leq 20 \text{ m}^2$ et $5 \text{ m}^2 < \text{surface de plancher} \leq 20 \text{ m}^2$			X	
	Autres cas				X
HLL implantée dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé	Surface de plancher $\leq 35 \text{ m}^2$		X		
	Surface de plancher $> 35 \text{ m}^2$			X	



IL EST EXIGÉ SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :



La demande
de permis de
construire

**Imprimé unique CERFA
n°13409*02**

Les autres autorisations d'urbanisme

- La déclaration préalable
- Les autorisations de travaux
- Le changement de destination
- La division primaire



Où déposer
le dossier ?



Enregistrement
du dossier



Absence d'avis
de réception



Instruction
du dossier



Qui prend
la décision ?



Demande
de prorogation



Délivrance
de l'autorisation



Déclaration
d'ouverture
du chantier



Achèvement
de travaux



Certificat
de conformité



B- LES DÉLAIS DE VALIDITÉ

La durée de validité initiale d'un permis de construire, d'aménager, de démolir ou d'une déclaration préalable est de 3 ans.
Si les travaux ne débutent dans ce délai, l'autorisation est périmée. Il est possible de faire des démarches pour obtenir son renouvellement.
La durée de validité initiale peut ainsi être prorogée 2 fois pour une durée d'1 an.

Sont concernés les projets n'ayant pas encore donné lieu à un commencement de travaux et dont l'autorisation n'est pas périmée au 6 janvier 2016.



Durée de validité initiale et prorogation :
Depuis le 6 janvier 2016

VALIDITÉ INITIALE	3 ans
PROROGATION N°1	1 an
PROROGATION N°2	1 an
TOTAL	5 ans

C - LES SIX DÉCISIONS



1. Décision favorable



2. Décision défavorable



3. Annulation

(en général, à la demande du pétitionnaire)



4. Décision de rejet tacite ou d'opposition tacite

(lorsque le pétitionnaire n'a pas fourni les pièces complémentaires dans le délai de 3 mois)



5. Décision de retrait

(à l'initiative de l'administration en cas d'illégalité avérée sur l'instruction d'un dossier ou fraude commise par le pétitionnaire et connue de l'administration)



6. Décision de sursis à statuer dans certains cas spécifiques

(révision d'un règlement d'urbanisme, périmètre d'étude création de ZAC, prescription d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé ou encore d'un plan local d'urbanisme...)

• Notion de permis tacite.



D - LES VOIES DE RECOURS

Toute décision faisant grief est susceptible de recours soit par le pétitionnaire lui-même soit par toute personne ayant intérêt et qualité pour agir.

Le destinataire d'une décision administrative ou un tiers qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également dans ce délai saisir le Maire ou le Préfet (cas d'une décision rendue au nom de l'Etat) d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'administration vaut rejet implicite).

Dans le cadre d'un recours, les dispositions de l'article R600-2 du code de l'urbanisme doivent être respectées et notamment l'auteur d'un recours contentieux est tenu d'informer l'auteur de la décision dans les 15 jours francs à compter du dépôt du recours (en recommandé avec accusé de réception).



E - L’AFFICHAGE SUR LE TERRAIN

Dès notification de l’autorisation au pétitionnaire et avant le début des travaux, il est obligatoire d’afficher sur le terrain l’autorisation délivrée. L’affichage du permis ou de la déclaration préalable doit être effectué dans les conditions prévues aux **articles R424-15, A424-15 à A424-19 du code de l’urbanisme**. Le panneau doit être de format rectangulaire aux dimensions supérieures à 80 centimètres.

Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu’il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public durant au moins deux mois et pendant toute la durée du chantier. Les dispositions des articles R600-1 et R600-2 du code de l’urbanisme doivent être clairement indiquées sur le panneau à savoir : « tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d’irrecevabilité, être notifié à l’auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable ».

Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R600-1 du code de l’urbanisme) ».



Conseils pratiques pour le chantier :

Dans le cadre du chantier il est rappelé que le recours au travail clandestin est interdit. Par ailleurs avant le début des travaux il est important de faire réaliser une analyse du sol afin d’adapter les techniques de construction à d’éventuels problèmes (retrait, gonflement du sol etc.). Une assurance dommages ouvrages doit être souscrite par le pétitionnaire avant le début des travaux sous peine de sanctions pénales sauf s’il construit pour lui-même ou sa proche famille.



F - QUELQUES DÉFINITIONS

La surface de plancher / L'emprise au sol : nouvelles notions qui viennent remplacer les notions de shon et de shob.

Sources : ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et décret du n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

La surface de plancher

Depuis le 1er mars 2012, une seule surface sert de référence pour le calcul des droits à construire : la surface de plancher. On part de la surface totale des différents planchers de la construction, clos et couverts calculée à l'intérieur des murs ;

On déduit :

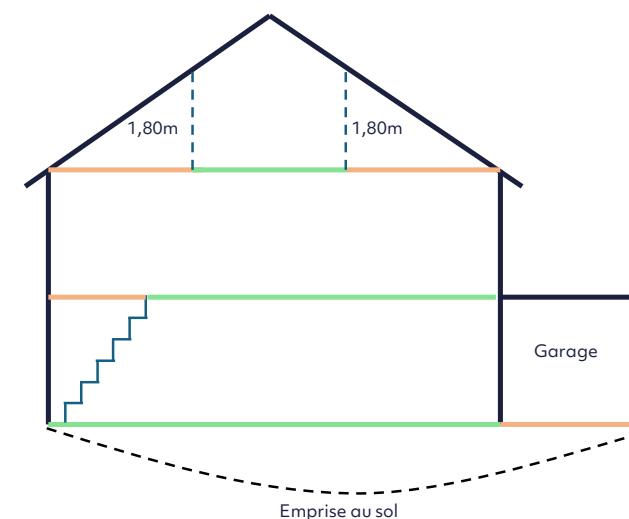
- L'épaisseur des murs autour des embrasures des portes et fenêtres ;
- Les vides et les trémies ;
- Les planchers d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m ;
- Les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ;
- Les surfaces de planchers des combles non aménageables pour l'habitation ou des activités industrielles, commerciales ou artisanales ;
- Les surfaces de planchers des locaux techniques y compris les locaux de stockage des déchets sauf pour des maisons individuelles ;
- Les caves ou celliers annexes à des logements si ces locaux sont desservis par une partie commune (ne s'applique pas aux maisons individuelles) ;
- Soustraction de 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation (après application des précédentes déductions), dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures : cela revient à une déduction forfaitaire de 10 % pour le collectif.

L'emprise au sol

La notion d'emprise au sol a également été introduit par le législateur pour déterminer les seuils de dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

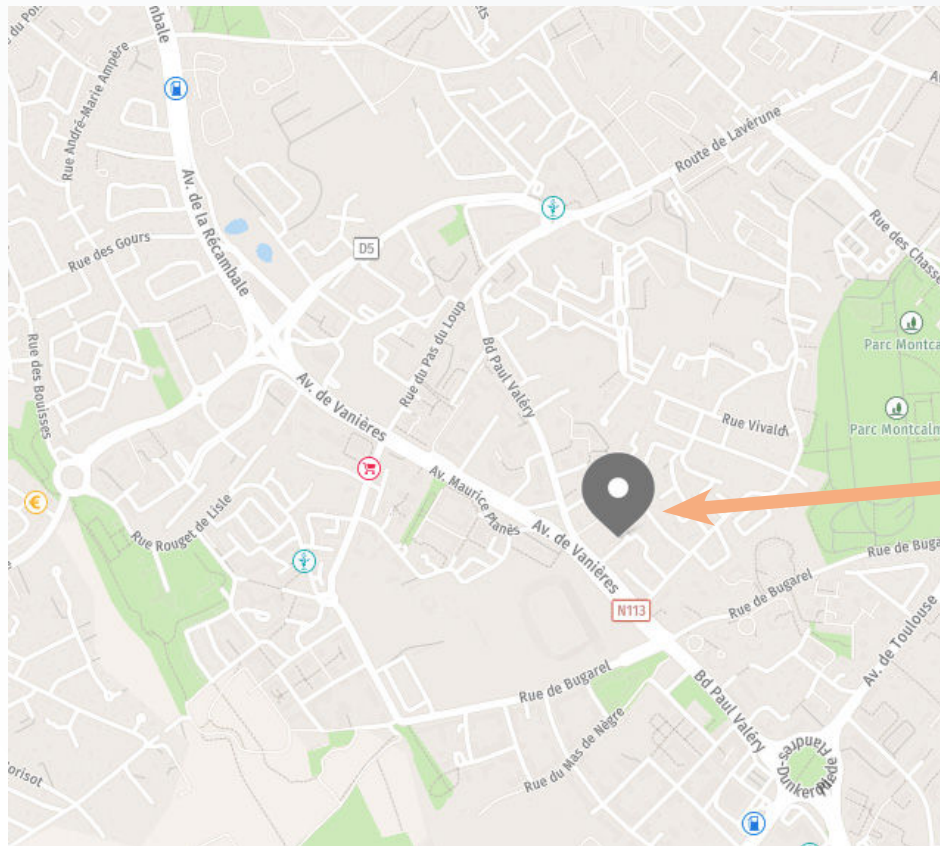
L'emprise au sol est la projection au sol du volume de la construction débords et surplombs non clos compris.

- Surface de plancher
- Non pris dans la surface de plancher



Le plan de situation

Permet de localiser le projet au niveau d'un quartier.



Le plan de masse

Il présente l'emplacement du projet de construction par rapport à son voisinage immédiat. Il indique l'orientation et les limites cotées du terrain, l'implantation et les dimensions de la construction (longueur, largeur, hauteur), le tracé des voies de desserte et des raccordements.

En outre, dans le cadre du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le plan de masse fera apparaître :



Les bâtiments existants sur le terrain ;



Le traitement des surfaces ;



Les plantations existantes et à planter sur le terrain ;



Les niveaux du terrain avant (terrain naturel) et après travaux (terrain fini), et notamment les niveaux altimétriques (ou cotisation obligatoire en NGF si le terrain est situé en zone inondable) aux limites de propriété ;



L'indication de l'endroit à partir duquel les photos demandées dans le cadre du dossier ont été prises, ainsi que leur angle de prise de vue ;



La localisation des stationnements (le cas échéant) ;



Les clôtures (le cas échéant).

LE 12/15/10

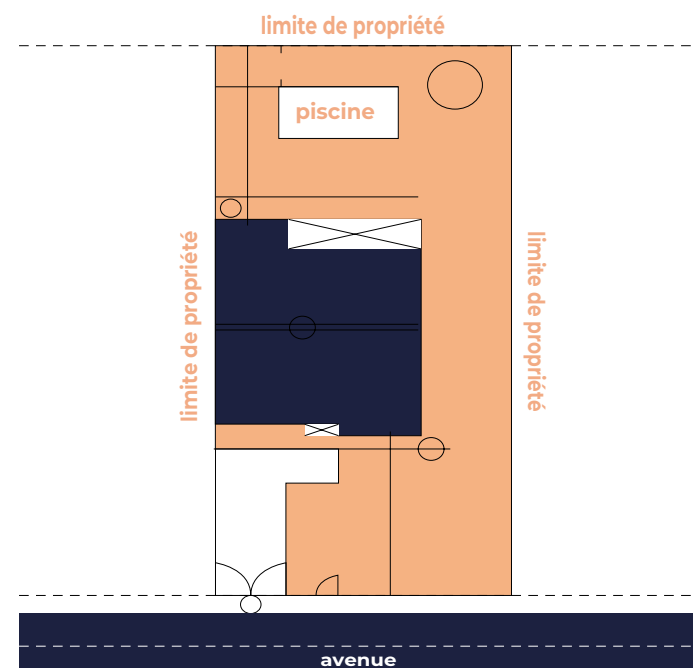
CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION

PHASE

PERMIS DE CONSTRUIRE

PLAN DE MASSE

ECH1/200

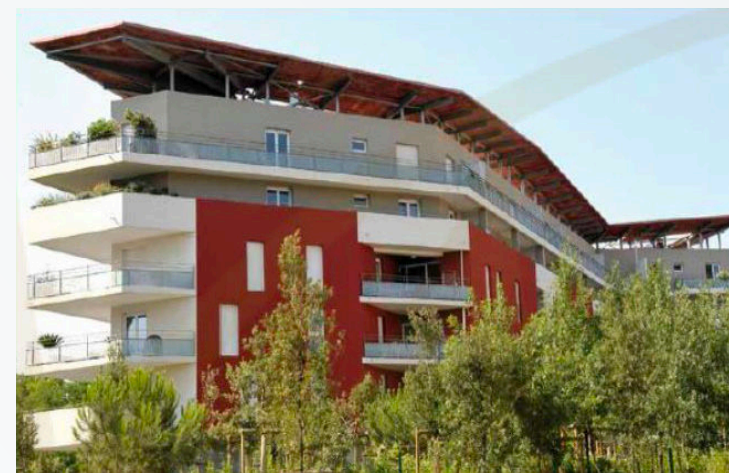
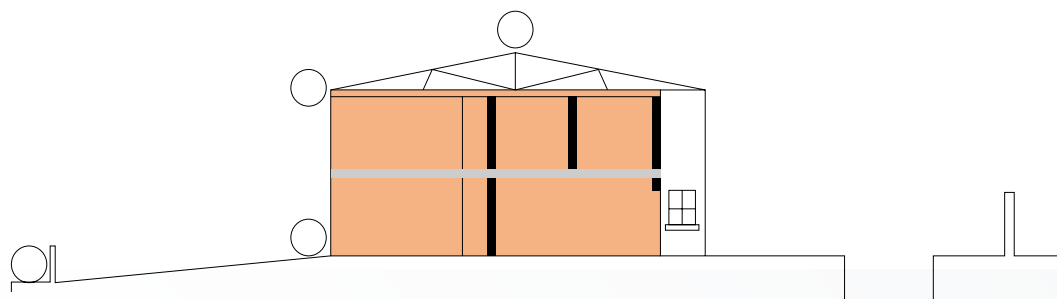


Le plan de coupe

Sert à représenter l'emplacement du projet par rapport au terrain naturel.

Il présente une vue verticale de l'intérieur de la maison et donne des indications sur le profil du terrain. Il précise la forme et la hauteur de la construction et sert à implanter les cotes de niveau du dallage, des planchers, du toit (à l'égout et au faitage) et des hauteurs sous-plafond). Il est nécessaire de faire apparaître sur le plan de coupe, le profil du terrain : AVANT et APRÈS travaux.

LE 11/03/10	
CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION	
PHASE	PERMIS DE CONSTRUIRE
PLAN DE MASSE	ECH1/100

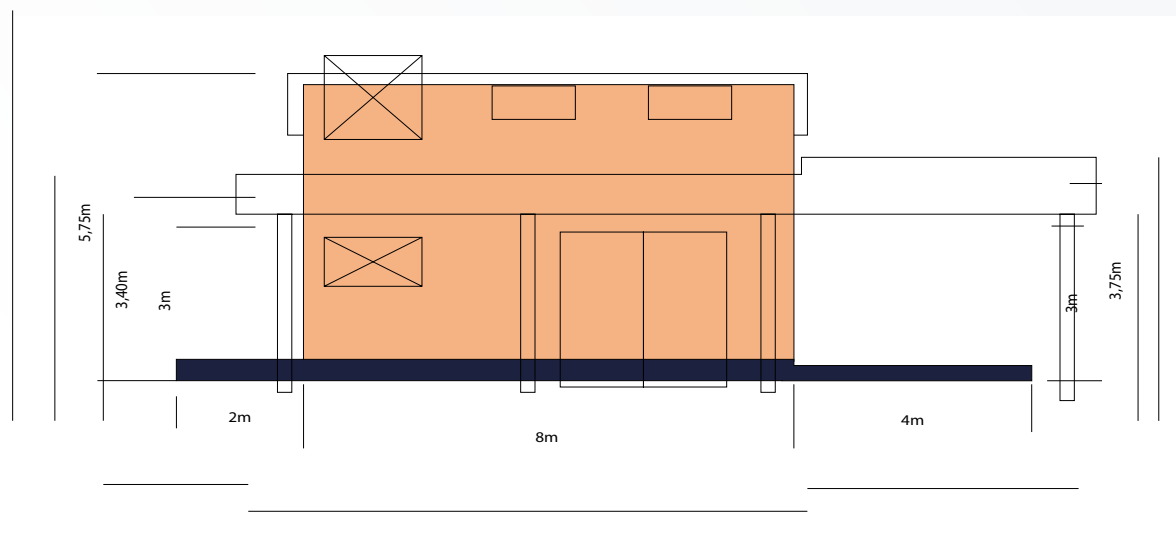


Les plans de façades et de toitures

Il est nécessaire de **compléter le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme** par les **plans de l'ensemble des façades**, à l'échelle.

Les plans de façades doivent faire apparaître les ouvertures, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décor, etc..., de manière à apprécier l'aspect architectural de la construction.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE		
NOM / PRÉNOM / ADRESSE		PCMI
PLAN DES FAÇADES ET TOITURES		05
ECHELLE 1/50 ²	DATE : 05/01/2017	



Les taxes d'urbanisme

La surface de la construction taxable est différente de la surface de plancher ; c'est la surface de construction simplifiée (c'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies).

Depuis le 1^{er} mars 2012, la taxe d'aménagement est venue remplacer les anciennes taxes (TLE, TDCAUE, TDENS°.) Son taux a été fixé à 5% par délibération du Conseil Municipal en date du 26.07.2011, il est de 2,3% pour la part départementale. D'autres travaux sont également éligible au titre de la taxe d'aménagement :

- Habitations légères et loisir
- Tentes et caravanes
- Panneaux photovoltaïques au sol
- Éoliennes > 12 mètres
- Bassins des piscines
- Places de stationnement extérieures

La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois à compter de la délivrance de l'autorisation) ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1500 €.

Les autres taxes d'urbanisme subsistent à savoir : redevance d'archéologie préventive, participation aux équipement publics, PAR (plan d'aménagement d'ensemble) en cours de validité, participation en ZAC. Depuis le 1^{er} janvier 2015, le dispositif de financement de l'aménagement comprend :

- Le projet urbain partenarial (PUP)
- Le financement en zone d'aménagement concerté
- La taxe d'aménagement
- La participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (PEPE)
- Le versement pour sous densité* (VSD)

> VSD : réservé aux zones U et AU du PLU, le versement pour sous densité est un outil destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain. Ce dispositif permettra d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur (SMD). Ce dispositif n'est pas mis en place par la ville de Montpellier.

La participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) :

C'est une participation exigible pour tout dossier déposé à partir du 1^{er} juillet 2012. Elle peut être génératrice du raccordement au réseau collectif et non le permis de construire qui n'en fait pas mention.



G- NOTIONS DE RÉGLEMENTATION D'URBANISME : COS, POS, PLU

La **loi Alur** met fin aux plans d'occupation des sols (POS) pour encourager les collectivités à se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU).

À retenir :

Dans toutes les communes où le POS n'aura pas été révisé en PLU au 24 mars 2017, seul le règlement national d'urbanisme (RNU) régira les limitations au droit de propriété.

CONSÉQUENCE : DISPARITION DU COS



OBJECTIF

LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN



Cliquez ici pour accéder au glossaire CNCEF.

H- NOTION DE GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT (GARANTIE)

La **Garantie financière d'achèvement** (GFA), répond, en droit français dans le cadre de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), à l'obligation de l'**Article L.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation (CCH)** et donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la législation fait obligation au promoteur de fournir une garantie extrinsèque (ie. résultant de l'intervention d'un tiers garant, comme un organisme bancaire ou un assureur) à ses acquéreurs.

Dans le cadre d'une VEFA, le promoteur bénéficie des appels de fonds versés par les acquéreurs du programme immobilier, dans le respect des plafonds visés à l'**article R.261-14 du CC**, à savoir :

- 35% du prix de vente à l'achèvement des fondations
- 70% du prix de vente à la mise hors d'eau
- 95% du prix de vente à l'achèvement de l'immeuble

En contrepartie l'acquéreur bénéficie d'une garantie d'achèvement extrinsèque donnée, soit par une compagnie d'assurance, soit par un établissement financier/une banque, et encore par une société de caution mutuelle (Article R 261-17 du CCH).

Cette garantie d'achèvement donnée par un tiers, le garant, est dite extrinsèque.



Cliquez ici pour accéder au glossaire CNCEF.

Le garant prend l'engagement vis-à-vis des acquéreurs, de mettre en place les moyens financiers nécessaires à l'achèvement du programme immobilier.

Il doit intervenir évidemment lorsque le promoteur immobilier est défaillant, notamment lors d'une liquidation judiciaire.

Le coût d'une telle garantie est variable, il dépend du sérieux du promoteur immobilier, de sa solidité financière et de la qualité du programme immobilier.

Il est également fonction des contre-garanties et des sûretés offertes par le promoteur au garant.

Généralement les promoteurs nationaux ou filiales de groupes bancaires bénéficient de conditions extrêmement favorables, avec des taux inférieurs à 0,30% du Chiffre d'Affaire TTC de l'opération garantie.

Pour les autres promoteurs les taux sont l'ordre de 1% du Chiffre d'Affaires TTC de l'opération.

Il s'agit d'une prime unique, valable jusqu'à la date de livraison prévisionnelle, à régler à la mise en place de la garantie.



Cliquez ici pour accéder au glossaire CNEF.

I- NOTION DE DOMMAGE OUVRAGE (ASSURANCE)

L'assurance dommages-ouvrage (abrégée DO) est, en France, une assurance instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta, et dont l'objectif est de garantir et assurer le coût de réparation des désordres affectant un ouvrage immobilier, lors de sa construction, de son agrandissement ou de sa rénovation.

L'assurance DO a été instituée afin de garantir une réparation rapide aux victimes de désordres affectant leur construction par la mise en œuvre d'une procédure amiable encadrée dans les délais stricts (15, 60, 90 et 135 jours). c'est une assurance de chose, c'est-à-dire qu'elle n'assure pas la responsabilité d'un constructeur, mais assure le bien construit. Elle se transmet donc aux propriétaires successifs de l'ouvrage ainsi réalisé et ce pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage.

L'assurance DO doit être souscrite avant tout début de l'opération immobilière par le maître d'ouvrage, c'est-à-dire par la personne physique ou morale au profit de qui l'ouvrage immobilier est réalisé. C'est une assurance obligatoire. Lors de l'adhésion à l'assurance dommages-ouvrage le souscripteur doit remplir un questionnaire de « *proposition d'assurance* ». L'objectif de ce questionnaire est de définir au mieux les garanties qui seront nécessaires au projet de construction. Toutefois, la non-souscription n'est sanctionnée pénalement que pour les professionnels de l'immobilier, pour des peines maximales de 75 000 euros d'amende et , ou 6 mois d'emprisonnement. Ces sanctions pénales ne s'appliquent pas aux personnes physiques construisant un logement pour elles-mêmes ou pour leur conjoint, leurs ascendants ou descendants ou ceux de leurs conjoint. Toutefois, même pour cette catégorie, sa non-souscription peut entraîner des difficultés en cas de revente du bien concerné pendant la durée de la garantie décennale.

Elle est régie par les **articles L 242-1 et suivants du Code des assurances** ainsi que par **l'annexe 2 de l'article A 243-1 du même code**, qui institue les clauses types, à savoir les clauses impératives que doivent contenir tous les contrats.

Elle a d'abord pour objet de pré-financement le coût des réparations des dommages, dont la gravité est de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs selon **l'article 1762 et alinéas suivants du code civil**. La compagnie fournissant cette garantie doit faire effectuer les travaux nécessaires déterminés par une expertise unique. À charge pour elle de se retourner ensuite contre le ou les responsables des désordres constatés.

Le point de départ de la garantie est le terme de la première année suivant la réception des travaux (procès-verbal de réception faisant foi), elle prend ainsi la suite de la garantie de parfait achèvement et prend fin au terme de la garantie décennale.

Elle garantit le propriétaire ayant fait faire les travaux, mais aussi les propriétaires suivants dans la limite de la durée de garantie décennale.



Cliquez ici pour accéder au glossaire CNEF.

2. LE MÉTIER DE PROMOTEUR

A- DÉFINITION

Le promoteur immobilier est un vendeur d'espaces construits ou à construire.

De nos jours, c'est lui qui prend l'initiative du processus de l'offre nouvelle en immobilier. Sa connaissance de la demande, de la disponibilité du foncier (soit le terrain qui est le support essentiel de toute opération), des aspects réglementaires (qui sont importants dans l'activité) ainsi que des moyens de financement les plus adaptés, en font un **des agents majeurs du marché immobilier**. Cette combinaison de compétences et cette maîtrise de l'information fait de lui un intermédiaire bien placé sinon obligé entre les différentes parties prenantes : maître d'ouvrage, financier, maître d'œuvre (entreprise de construction), autorité réglementaire, etc.



NOTION DE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est le chef d'orchestre. Son rôle est de faire appel et de mettre en musique les professionnels les plus adaptés afin d'assurer la réussite du projet.

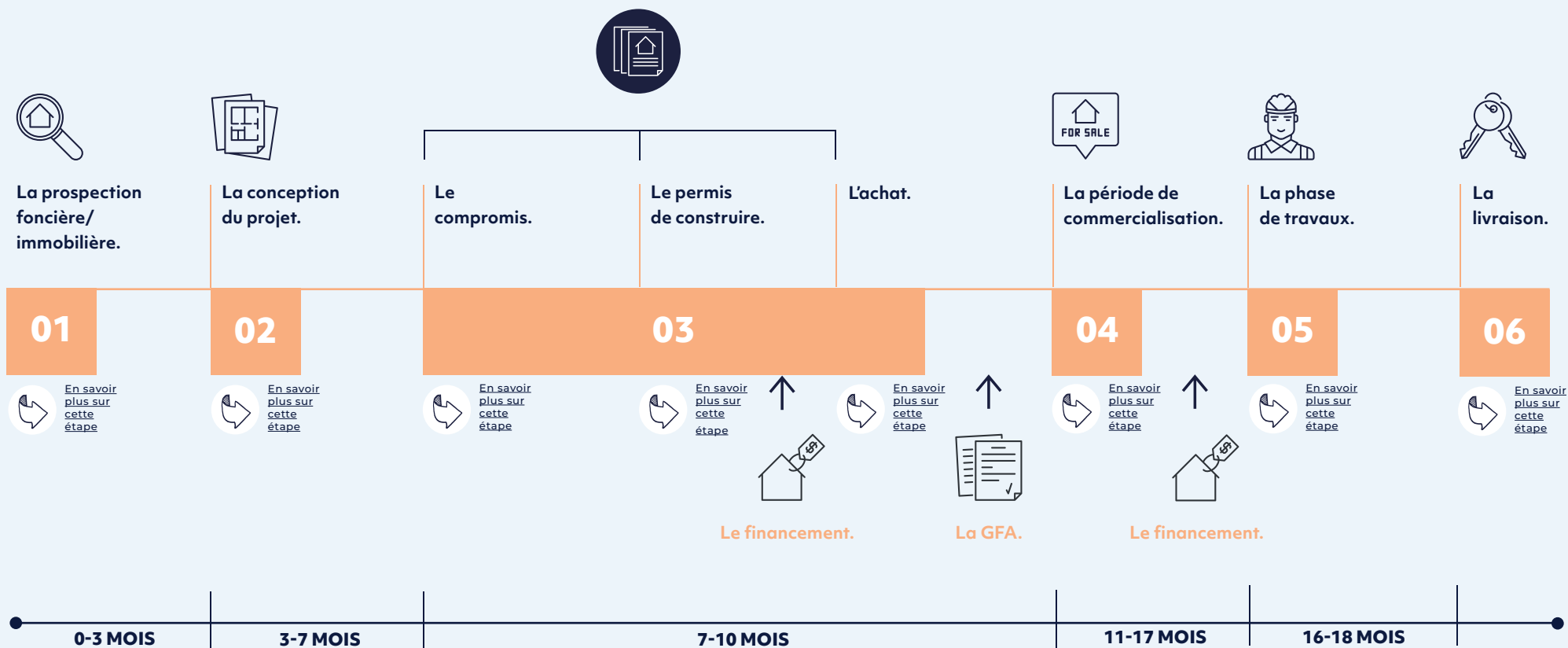


NOTION DE MAÎTRE D'OEUVRE

Le maître d'œuvre est le professionnel ou l'équipe chargée de la conception et du suivi technique de la construction en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Il peut s'agir d'un **architecte**, d'un **bureau d'études** ou d'une **entreprise de construction**. Son rôle est de créer les plans d'exécution, de coordonner les travaux et de s'assurer du respect des normes techniques dans le cadre du budget validé.



B - DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE



1^{ère} étape

La prospection foncière/immobilière



Le développement du foncier avec l'étude de l'assiette foncièreⁱ, étape durant laquelle le développeur foncier a un rôle important à jouer. Il identifie des terrains à vendre, tout en suscitant chez certains propriétaires le fait de vendre leur terrain et/ou leur maison, se situant sur un lieu stratégique. Ce dernier est le point d'entrée de l'opération dans son ensemble.

--- La présentation du foncier ---

Cette phase s'effectue devant le comité au sein duquel siègent :



Direction
générale



Direction
financière



Direction
technique



Direction
commerciale



Direction
juridique

--- La maîtrise foncière ---

Durant cette phase il y a la négociation du prix du terrain et de la date d'achat. Il s'agit d'obtenir la promesse d'achat ou la promesse de la vente signée, avec des conditions suspensives (lorsque celles-ci sont réalisées, on signe un acte d'achat devant notaire).

Etude de la faisabilité

- Un point au niveau des règles d'urbanisme auprès de la mairie et établissements publics locaux (PLU) -

> Choix du gestionnaire selon une différence :



Logement libreⁱ

Gestionnaire immobilier,
gestionnaire d'appartement, etc.



Logement meubléⁱ

Exploitant



Détermination des loyers indiqués

Partie commerciale

- C'est une étape cruciale qui va être le point de départ de toute l'opération -

L'étude de marché est très importante car le projet doit découler de cette étude. C'est le document final qui précisera de quel type de logement il s'agira : logement étudiants, etc.



Commercial / CGP du réseau de vente



Cliquez ici pour accéder au glossaire

Entre la 1ère et la 2ème étapes il y a la signature de la promesse unilatérale de vente (PUV).

2ème étape

La conception du projet



Il s'agit de la période pendant laquelle le promoteur présente l'opération aux réseaux de vente : le teasing.
La communication des instructions du permis de construire est en cours auprès de la mairie.

--- LE PERMIS DE CONSTRUIRE ---

Un permis de construire se construit avec la commune.
C'est un aboutissement de toutes les consultations avec la mairie mais aussi avec les différentes directions, et notamment avec les réseaux de commercialisation.



Les services de **conception**
(architecte > concevoir) et de
réalisation (maîtrise d'oeuvre > chiffres)
qui commencent à travailler ensemble.

À l'issue de ces sous-étapes, sera transmis l'ensemble des documents suivants :

- Les plans seront
transmis au
format .dwg

- Les perspectives
commerciales.

- Le plan de masse
commercial.

- Le plan des
lots individuels.

--- LA PARTIE COMMUNICATION ---

Les éléments suivants sont conçus et transmis :

- Le book technico-commercial ;
- Le book acquéreur



Cliquez ici pour accéder au glossaire

2^{ème} étape (bis)**La conception du projet***Focus sur la partie financière***--- La partie financière ---**

Elle doit déterminer le bilan de promotion immobilière



Chiffre
d'affaires



Coût
de construction



Frais de
gestion



Marge

IMPORTANT : Cette partie doit toujours guider tous les acteurs.
Rien ne doit sortir de cette vision, de ces priorités de résultat.

Cette partie engendre une partie importante avec les réseaux et les commerciaux.
Ces derniers doivent valider le CA (addition des prix de vente de tous les logements).

**COMMENT DÉTERMINER UN CA ?**

Il existe plusieurs manières :

1) Méthode de comparaison :

Regarder aux alentours si des opérations du même type ont déjà été réalisées (si oui on les compare en regardant les prix des précédents)

→  **Guide CALLON** (qui donne des références de prix au mètre carré)

2) Méthode financière (par la rentabilité) :

Exemple : 3 % de rentabilité > montant du loyer x 12 : 7800 / 3 % = 260000 euros

Pour mesurer la pertinence de ce prix on va le diviser par le nombre de mètres carrés = on obtient un prix au mètre carré qui est à comparer avec le prix moyen du marché.

3^{ème} étape

L'obtention du permis de construire



TECHNIQUE

DCE : Dossier de Consultation des Entreprises.

>> C'est la phase de calage signifiant qu'il y aura sans doute des allers-retours afin de peaufiner les plans définitifs.

MARKETING/
COM

Book B2B



JURIDIQUE

Panneau d'affichage du permis de construire.

>> C'est la phase où sont prévus tous les aspects juridiques : c'est le dossier juridique de la commercialisation.



GESTION

· **Mandat de gestion** avec le gestionnaire (loyer, etc.)

· **Bail commercial** : en meublé.

· **Projet de convention de prise à bail** (en meublé).



COMMERCIAL

Mandat de commercialisation donné par le promoteur au commercial.

>> Le commercial doit identifier les prospects potentiels.



- Notice descriptive sommaire
- Notice mai 68



Rédaction du panneau d'affichage du permis de construire. Pose de ce dernier. Durant 3 mois 3 constats d'huissier seront réalisés.



LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST PURGÉ DE TOUS LES RECOURS ADMINISTRATIFS.

4^{ème} étape

La période de commercialisation

En 2 étapes avec 2 acteurs majeurs



--- Le promoteur ---



- 1- Se charge de la réalisation de l'Etat et de la description de Division (EDD) ;
- 2- Se charge également de la réalisation du règlement de co-propriété ;
- 3- Se charge de la délivrance de la Garantie Financière d'achèvement et de l'assurance dommages ouvrage.

--- Les réseaux de vente ---

Les réseaux obtiennent des lots à vendre de deux manières :

- 1- En les optionnant (on parle de bloquer une option pour un client, chez le promoteur)
- 2- En allotements (les réseaux : ils ont des lots qui leur sont affectés, et c'est à eux de les commercialiser dans le temps)

1

La signature
des premières
réservations

2

La réception
des premières
réservations et
les dépôts
bancaires

3

L'obtention
des 1^{ères} offres
de prêt

4

La réception
des 1^{ères} offres
de prêt

5

Les signatures
des procurations
ou prises de
rendez-vous
chez le notaire

6

Les appels
de fonds**IMPORTANT :**

En VEFA les appels de fonds sont très réglementés :

- > 1^{er} appel de fonds : 35 % à l'achèvement des fondations
- > 2^{ème} : 70 % à la mise hors d'eau (lorsque les murs, la charpente, etc. sont construits)
- > 3^{ème} : 95 % à la fin du chantier (hors d'eau/hors d'air - second oeuvre réalisé)
- > À la fin : 5 % à la livraison du logement

5^{ème} étape

La phase de travaux

L'achat du terrain et le lancement des travaux

--- ACHAT DU TERRAIN ---



Durée estimée des travaux sur un immeuble de 30 à 40 logements :
12 à 14 mois si parking extérieur et 16 à 18 mois si parking en sous-sol.



Pendant la réalisation des travaux, les commerciaux ont un rôle important, le promoteur également :

ÉTAPE 1

Il transmet des photos aux commerciaux, qui doivent les transférer aux clients pour les tenir informés.

ÉTAPE 2

Le promoteur, pendant ces travaux, doit réaliser un appartement témoin carrelé, meublé, etc, qui permet de faire visiter l'appartement témoin par le promoteur lorsque tout n'est pas vendu et permettre aux futurs locataires de se projeter.

--- LANCEMENT DES TRAVAUX ---

ÉTAPE 3

Le promoteur informe d'une date de livraison et le gestionnaire commence à faire sortir des annonces de location 2 mois avant la livraison. Le commercial a un rôle très important avec le gestionnaire.



Date de livraison estimée :
 Du début des travaux d'environ **14 à 18 mois**, jusqu'à la **remise des clés**.

**IMPORTANT :**

- 1^{ère} alternative : Venue du client avec les 5 % restant à payer (chèque, etc.) accompagné du commercial.
- 2^{ème} alternative : le client ne peut pas venir, il donne mandat au commercial de prendre livraison.
- 3^{ème} alternative : aucun des deux ne peut venir, le client donne mandat au gestionnaire de prendre livraison.

Le gestionnaire doit faire entrer un locataire le plus tôt possible. La mission du commercial n'est terminée qu'une fois qu'il y a un locataire. Le commercial doit s'assurer que le gestionnaire doit trouver un locataire dans les 2 mois.

Livraison :
 La **1^{ère} assemblée générale** doit avoir lieu dans les **2/3 premiers mois du syndic**. Ce dernier doit réaliser les constats de l'immeuble et s'assurer qu'il est de **bonne facture**.



Prise de livraison importante pour toutes les garanties → Cliquez [ici](#) pour en savoir plus sur les garanties.

5^{ème} étape (bis)**La phase de travaux**

*Les quotas de réservation atteints
et les passages des ventes en état futur
d'achèvement*



Entre **50 et 60 %** des **réservations** sont **signées** dont la **moitié** accompagnée par des **accords bancaires**.



Une **véritable interaction** entre les **commerciaux** et le **promoteur**. Les commerciaux constituent un rouage crucial du projet.



6^{ème} étape

La livraison



La livraison d'un logement VEFA désigne donc le moment où le promoteur (le vendeur) remet les clés du bien immobilier à l'acquéreur contre paiement des 5 % restant.

Le client est donc convoqué à une visite qui se traduit par la signature d'un PV de livraison, dans lequel sont indiquées ou non, les réserves* à lever.

Dans le cas où il y aurait des réserves, le promoteur a un an au maximum pour les lever. S'il y a des réserves, le client peut, ou pas, prendre livraison de son appartement. S'il prend la livraison, le promoteur aura 1 an.

A partir du moment où le client prend livraison, il y a transfert à 100 % des responsabilités au client.

Le PV de livraison est un acte juridique > il transfère la propriété et indique s'il y a des réserves ou non (apparentes).

En effet, le client, à partir du moment où il prend la livraison, il a 30 jours pour déclarer les vices ou non afin que cela rentre dans le cadre des 90 jours de réserve.

ATTENTION :

Cette livraison ne doit pas être confondue avec la réception des travaux : celle-ci intervient avant, entre le promoteur et les entreprises de BTP en charge de la construction. C'est la date exacte de la réception des travaux qui détermine le début des garanties constructeurs à mettre en œuvre en cas de malfaçons.

***Réserve :**

Tout élément qui ne correspond pas à la notice technique (notice 68).



Cliquez ici pour accéder au glossaire

DÉFINITIONS

**LE FINANCEMENT DU TERRAIN**

Le financement du terrain correspond à l'achat du foncier par le promoteur immobilier avant le lancement de la construction. Ce financement peut être réalisé via des fonds propres, un crédit bancaire ou une combinaison des deux. Il est une étape clé pour pour démarrer l'opération immobilière.

**LE FINANCEMENT DE LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT (GFA)**

La Garantie Financière d'Achèvement (GFA) est une assurance obligatoire (et d'ordre public) en VEFA. Elle est fournie par une banque ou un assureur et garantit aux acquéreurs que le projet sera achevé même en cas de défaillance du promoteur. Son financement est à la charge du promoteur (sur fonds propres) au travers du paiement d'une commission comprise entre 0.8 % et 1.5 de l'opération.

**LE CRÉDIT D'ACCOMPAGNEMENT**

Le crédit d'accompagnement est un prêt bancaire souscrit par le promoteur pour financer les premières étapes du projet immobilier (études, démarches administratives). Il est remboursé par prélèvement sur les appels de fonds des acquéreurs en VEFA.

**LES FONDS PROPRES**

Les fonds propres désignent l'argent investi directement par le promoteur dans l'opération immobilière. Ils servent à financer une partie du projet (acquisition du terrain, frais initiaux) et sont indispensables pour obtenir un crédit bancaire et représentent minimum 10 % de l'opération.



3. LES GARANTIES EN VEFA



AVANT DE COMMENCER

La **Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)** dite aussi « *vente sur plan* », est encadrée par la loi afin de protéger l'acquéreur.

Plusieurs garanties obligatoires et complémentaires ont été mises en place pour assurer la pérennité du bien. C'est pourquoi il est essentiel d'en connaître les cadres et les limites.

Mais quelles sont ces garanties ?
À quoi servent-elles ?
Et comment les mettre en oeuvre ?

De quelles garanties parlons-nous ?



- La garantie financière d'achèvement et/ ou garantie de remboursement ;
- Les garanties techniques :
 - Le point de départ des garanties : la date de réception des travaux ;
 - Garantie des vices apparents ;
 - Garantie de parfait achèvement ;
 - Garantie de bon fonctionnement ou biennale ;
 - Garantie de dommage-ouvrage.



La garantie d'achèvement

Dans le cadre de l'achat d'un logement en VEFA et conformément à l'obligation du Code de la Construction et de l'habitation, afin de protéger l'acquéreur d'un bien à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, le promoteur doit obligatoirement fournir soit une garantie financière d'achèvement, soit de remboursement.

- La garantie financière d'achèvement (GFA) :

Il s'agit d'une garantie bancaire (également appelée « garantie extrinsèque »), c'est-à-dire qu'un établissement financier s'engage, en cas de défaillance du promoteur, à faire l'avance des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

- La garantie de remboursement : en cas de non-achèvement, les sommes déjà versées par l'acquéreur lui sont remboursées. Cette garantie émane d'un organisme financier (banque, assurance).

La vente est alors annulée, contrairement à la garantie extrinsèque d'achèvement qui permet de terminer l'immeuble.

- Dans la majorité des cas, c'est la garantie financière d'achèvement qui est pratiquée et non de remboursement.





Le point de départ des garanties

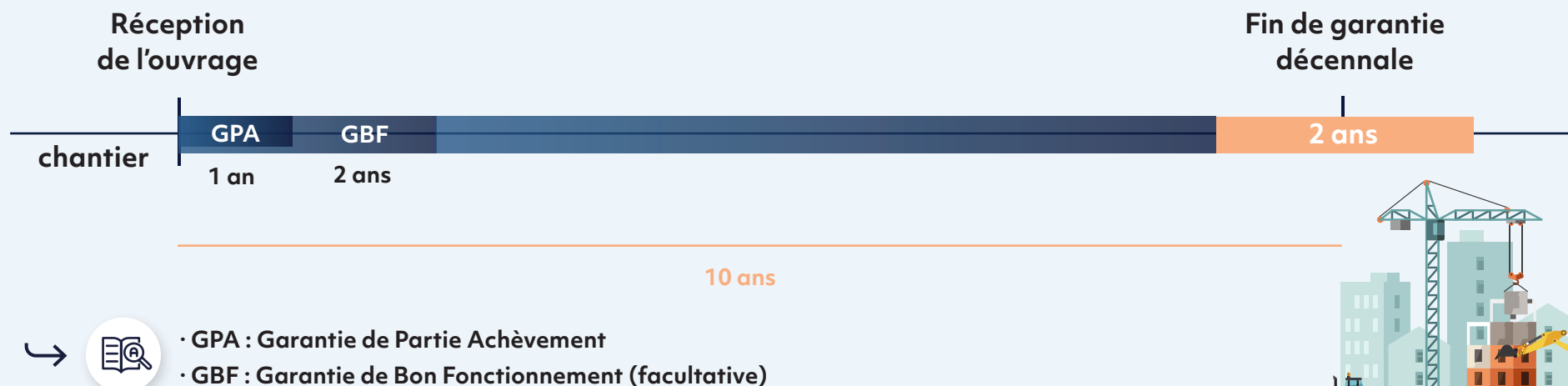
A l'achèvement de l'ensemble immobilier, **le maître d'ouvrage réceptionne les travaux avec les entreprises intervenues sur l'ouvrage**. Cela permet de vérifier la qualité apparente du logement. Le maître d'ouvrage doit exiger des réfections si les travaux ne sont pas conformes aux stipulations contractuelles et/ou s'ils n'ont pas été exécutés suivant les règles de l'art.

- Dans ce cas, le **procès-verbal de réception doit être assorti de réserves** c'est-à-dire des défauts apparents à corriger.
- La **date de réception des travaux est le point de départ des garanties techniques** à l'exception de la garantie des vices apparents qui démarrent à la date de livraison (date d'entrée dans les lieux = remise des clés).
- Sans réception des travaux, les garanties ne pourront être mises en jeu.

> Nota : **l'acquéreur ne participe pas et n'assiste pas à la réception des travaux**, seuls le promoteur et les entreprises y participent.



Les garanties techniques





La garantie des vices apparents



Article 1642-1 du Code civil : le maître d'ouvrage est tenu de garantir l'ensemble des vices apparents constatés, soit au moment de la réception, soit pendant un délai d'un mois après la prise de possession.



Les désordres apparents non réservés à la réception échappent à toute garantie. En effet, la réception des travaux purge l'ouvrage de ses vices apparents. **Un éventuel oubli de la part du maître d'ouvrage peut être rectifié par la mise en jeu dans le mois de la livraison, par l'acquéreur, de la garantie.**



Cette garantie couvre les vices telle qu'une prise électrique défectueuse par exemple mais pas une non-conformité telle qu'une peinture de couleur différente de celle prévue par exemple.



La responsabilité du vendeur : Il faut signaler au maître d'ouvrage, par courrier recommandé avec accusé de réception, les divers défauts et convenir avec lui d'un calendrier d'exécution des travaux de réfection. Si le vendeur ne prend pas l'engagement de réparer, vous disposez d'un an afin de saisir le tribunal de grande instance pour demander soit l'annulation de la vente, soit une diminution de prix. Si le vendeur prend l'engagement de remédier aux malfaçons mais qu'il ne s'exécute pas, vous disposez alors de dix ans, à compter de la réception, pour mettre en cause sa responsabilité contractuelle.



On peut considérer que durant le mois qui suit la livraison, la garantie des vices apparents fait perdre tout intérêt à la garantie de parfait achèvement, cette dernière prenant en fait le relais de la première un mois après la livraison.





La garantie de parfait achèvement



Article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code civil : il s'agit d'une **garantie légale** à laquelle l'entrepreneur ou le constructeur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception de l'ouvrage. Étant d'ordre public, toute clause du contrat de construction qui l'exclurait ou la limiterait est nulle.



Elle couvre tous les **désordres apparents** lors de la livraison ou signalés dans l'année au maître d'ouvrage par recommandé avec accusé de réception.



Elle rend responsable les entreprises (constructeur) vis-à-vis du maître d'ouvrage. **L'entrepreneur s'engage à réparer les vices et autres dommages signalés soit lors de la réception des travaux, soit dans les 12 mois suivants.** C'est la **seule garantie légale qui repose sur le constructeur** du bien, contrairement aux autres garanties qui reposent sur le vendeur.



La garantie de parfait achèvement peut être assimilée à une sorte de "service après-vente" des entreprises intervenues sur le chantier.





Les désordres couverts par la garantie de parfait achèvement :

- Ceux résultant de **travaux mal réalisés ou non exécutés** ;
- **Les défauts de conformité**, c'est-à-dire les travaux exécutés non conformes à l'engagement signé. Ils peuvent être constitués par l'inachèvement du logement, le non-respect des règles de l'art, des prescriptions légales ou des documents contractuels. Exemples : la présence d'un chauffage individuel à la place d'un chauffage collectif, l'absence de hotte prévue dans la cuisine... ;
- **Un dommage intermédiaire**, c'est-à-dire une malfaçon apparue après la réception de l'ouvrage qui ne porte atteinte ni à la solidité de l'ouvrage, ni à sa destination. Exemples : noircissement prématuré des façades, microfissurations d'un mur rendant l'ouvrage seulement inesthétique ;
- **Les défauts d'isolation phonique ou acoustique** (Art L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La mise en jeu de la garantie de parfait achèvement :

Pour obtenir réparations de ces désordres, il est obligatoire de les avoir :

- **mentionnés au procès-verbal de réception** ou,
- **signalés au maître d'ouvrage dans l'année de la réception.**

Le signalement doit être fait par voie de **notification écrite sous peine de forclusion.**

Si tel n'a pas été le cas, l'acquéreur devra engager la responsabilité contractuelle du promoteur - constructeur et apporter la preuve du défaut. Ce recours est ouvert pendant dix ans à compter de la découverte du défaut.

Les réparations ne peuvent être que matérielles et non une compensation financière.
Ne sont pas pris en compte les désordres résultant de l'usure normale ou de l'usage.

Les réparations : En principe, les parties fixent ensemble un calendrier de réalisation des travaux de réfection. Si le désordre a donné lieu à des réserves à la réception par le promoteur, il appartient à ce dernier de demander immédiatement réparation à l'entrepreneur.

Que faire si les désordres ne sont pas réparés ?

Si l'entrepreneur refuse d'effectuer les travaux de reprise ou s'il ne sont pas exécutés dans les délais, la loi autorise l'acquéreur à demander par voie de justice que les travaux soient exécutés par une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante. L'acquéreur doit saisir le président du tribunal de grande instance (TGI) en référé pour obtenir l'autorisation de procéder ainsi. Si les dommages réservés ne sont pas réparés, la défaillance du constructeur ou de l'entrepreneur est constatée. Dans ce cas, le garant met en demeure le constructeur d'exécuter les travaux ou désigne un autre professionnel pour effectuer les travaux de reprise.



La garantie biennale



- Qu'est-ce qu'une garantie biennale ou de bon fonctionnement ?
- À quoi ça sert ?
- Quand la mettre en oeuvre et comment l'actionner ?



Article 1642-1 du Code civil : le maître d'ouvrage est tenu de garantir l'ensemble des vices apparents constatés, soit au moment de la réception, soit pendant un délai d'un mois après la prise de possession.



Les désordres apparents non réservés à la réception échappent à toute garantie. En effet, la réception des travaux purge l'ouvrage de ses vices apparents. **Un éventuel oubli de la part du maître d'ouvrage peut être rectifié par la mise en jeu dans le mois de la livraison, par l'acquéreur, de la garantie.**



Cette garantie couvre les vices telle qu'une prise électrique défectueuse par exemple mais pas une non-conformité telle qu'une peinture de couleur différente de celle prévue par exemple.

La mise en oeuvre de la garantie de bon fonctionnement :

→ L'acquéreur propriétaire doit adresser une lettre recommandée avec accusé de réception au vendeur d'immeuble à construire. Dans ce courrier, il signale les désordres et demande l'application de la garantie biennale de bon fonctionnement du constructeur pour faire cesser les dysfonctionnements dans un délai imparti.

La mise en oeuvre de cette garantie aura pour effet d'obliger le constructeur à réparer ou remplacer, à ses frais, les équipements défectueux.

→ Si le constructeur ne s'exécute pas, le propriétaire doit saisir le tribunal de grande instance (TGI) en référé pour le contraindre à exécuter les travaux nécessaires.

→ Cette garantie ne saurait s'appliquer en cas d'utilisation abusive ou non conforme des équipements, mais aussi en cas de défaut d'entretien. Le vendeur ne peut refuser de faire jouer la garantie au motif que seul le fabricant est responsable. En revanche, il pourra postérieurement se retourner contre lui.



Qu'est-ce qu'une
garantie décennale ?

Qu'est-ce que l'assurance
Dommages-ouvrage (DO) ?

À quoi ça sert ?

Comment les mettre
en oeuvre ?



La **garantie décennale** et l'**assurance dommages-ouvrage** sont étroitement **liées**, tout en étant complémentaires.

Dans le cadre d'une construction, **ces deux garanties sont indispensables et bénéficient à tous les propriétaires successifs du bien.**

Ainsi, **l'action en garantie décennale se transmet** au nouvel acquéreur en cas de revente de l'appartement dans le délai de 10 ans.



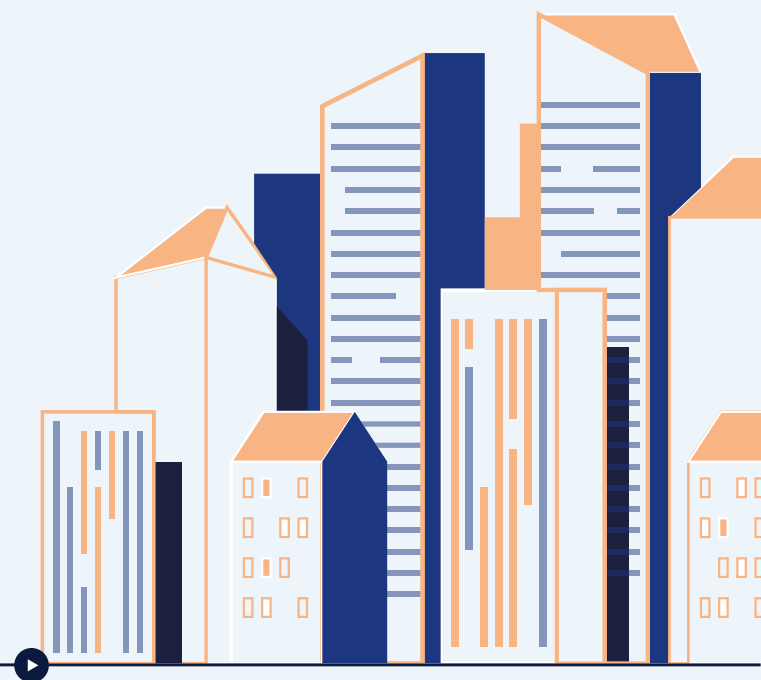
Quels sont les dommages pris en charge par cette garantie ?

Pour être couverts par cette garantie, les dommages doivent :

- **Compromettre la solidité de l'ouvrage et de ses équipements indissociables** : effondrement d'une toiture, fissures importantes dans les murs affaissement du plancher par exemple ;
- ou le **rendre inhabitable ou impropre à l'usage** auquel il est destiné : défaut d'étanchéité, infiltrations d'eau, ruptures de canalisation, insuffisance de chauffage par exemple ;
- Il peut aussi s'agir **d'éléments d'équipement** (par exemple une pompe à chaleur) lorsque les dysfonctionnements les affectant rendent le bien dans son ensemble impropre à son usage ;
- Le dommage peut résulter d'un **défaut de conformité** (défaut qui rend impropre à l'usage attendu) ou **d'un vice de sol** (problème caché lié au terrain où a été construit l'ouvrage). En d'autres termes, il s'agit du « gros ouvrage » c'est-à-dire les murs, la charpente, la toiture...



Les **dommages de nature esthétique n'engagent pas la responsabilité décennale** du constructeur dans les cas suivants : fissuration sans infiltration, nuance dans la teinte d'un enduit ou d'un dallage, traces inesthétiques.



Comment faire jouer la garantie ?

À partir du moment où les parties communes ont été remises au syndic de copropriété, si vous constatez l'apparition d'une malfaçon importante, il faut le notifier en adressant une **lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention du syndic. Ce dernier devra mettre en cause l(es) entreprise(s) concernée(s) de procéder dans les meilleurs délais aux réparations nécessaires.**

Par exemple, si vous constatez une infiltration au plafond, il faut mettre en demeure l'entreprise en charge du lot couverture/toiture, celle en charge du lot gros oeuvre celle en charge du lot plomberie, etc.

Le **courrier** doit contenir tous les éléments utiles dont vous disposez : outre vos propres **coordonnées**, joignez un **descriptif** aussi **détaillé** que possible concernant la nature du **sinistre**, avec des **photographies**.

À défaut d'issue favorable, le **syndic adresse à(ux) entreprise(s) et maître d'ouvrage une lettre de Mise en Demeure pour faire jouer sa (leur) garantie décennale**. En cas de **litige**, c'est le **TGI** compétent qui jugera de la situation au cas par cas.

Une action en justice peut interrompre ce délai pour les désordres visés lors de cette action.

Par exemple : au bout de 5 ans, un défaut de construction est constaté par le propriétaire. L'entreprise qui a réalisé les travaux refuse d'effectuer les réparations. Une action en justice est menée et suspend le temps de la procédure la garantie. Si la procédure est de 6 mois, dans les faits la garantie sera de 10 ans et 6 mois pour ce désordre visé.

Si, au terme du délai fixé la ou les entreprises ne sont pas intervenues, ([article L. 242-1](#), alinéa 8, du code des assurances) ou l'entreprise est intervenue mais le dommage subsiste, il faut déclarer **le sinistre à l'assureur dommages-ouvrage**.



À quoi sert-elle ?

Elle permet de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale en cas de sinistre, et ce par l'assureur, sans attendre nécessairement que n'intervienne une décision de justice.

Quels sont les dommages pris en charge par cette garantie ?

En général, les dommages concernés sont ceux de la garantie décennale c'est-à-dire ceux qui portent atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination. L'assureur se charge ensuite de faire un recours contre le ou les constructeurs responsables.

Ne sont pas couverts par l'assurance de dommages-ouvrage :

- les sinistres survenant pendant les travaux qui relèvent de l'assurance professionnelle de l'entrepreneur (exemple : incendie) ;
- le non-achèvement des travaux dans les délais prévus, qui est prévu et couvert par d'autres garanties.



Comment mettre en oeuvre l'assurance dommage-ouvrages ?

Respecter [l'Annexe II de l'article A243-1, A. 2°, du code des assurances](#), qui fixe la liste des éléments à préciser dans votre courrier :

- le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'avenant,
- le nom du propriétaire de la construction endommagée,
- l'adresse de la construction endommagée,
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux,
- la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation,
- si la déclaration survient pendant la période de parfait achèvement, la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement.

Le numéro de police et la compagnie d'assurance sont inscrits à l'acte authentique de vente et le contrat DO est transmis au syndic à la livraison des parties communes. Ainsi, en tant que copropriétaire, si un sinistre apparaît, il faut en avertir le syndic dans les meilleurs délais en spécifiant le sinistre. C'est le syndic qui fera la déclaration auprès de l'assureur DO.

L'Assurance DO : une fois la déclaration de sinistre transmise

- L'assureur dispose d'un délai maximal de 60 jours, à partir de la réception de la déclaration de sinistre, pour instruire la demande.
- Si l'assureur accepte la prise en charge du sinistre, il doit présenter une offre d'indemnité dans un délai maximal de 90 jours à partir de la réception de la déclaration du sinistre.
 - Si l'offre d'indemnisation est acceptée : l'indemnité doit être versée dans un délai de 15 jours.
 - Si l'offre d'indemnisation est refusée, jugée insuffisante ou hors délais : les travaux nécessaires peuvent être en gagés à condition d'avoir informé l'assureur par lettre recommandée avec avis de réception.
- Si l'assureur refuse de prendre en charge le sinistre, vous pouvez lui demander l'application de la garantie décennale.



Article L.242-1 du Code des assurances : l'**assurance dommages-ouvrage** est une **assurance obligatoire** que doit souscrire tout personne qui fait construire, dans notre cas, il s'agit du **maître d'ouvrage (promoteur-vendeur)**. Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier et bénéficiera au souscripteur (maître d'ouvrage) et aux (co)-propriétaires successifs de l'ouvrage pendant 10 ans.

Elle prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, visé à l'article 1792-6 du Code civil et fixé à une année suivant la réception des travaux, et expire en même temps que la garantie décennale.

Il est reconnu, de jurisprudence constante, que le maître d'ouvrage, bénéficiaire d'une assurance dommages-ouvrage, dispose d'un **délai de deux ans à compter de la connaissance des désordres survenus dans les dix ans qui ont suivi la réception des travaux**, pour effectuer la déclaration de sinistre à son assureur. En totalité, il bénéficie alors d'un **délai maximum de douze ans**.

Les deux systèmes de garantie décennale et dommages-ouvrages, étant intimement liés, permettent ainsi un **cumul de délais**. Article L. 114-1 du Code des assurances. L'avantage de ce cumul permet de déclarer un sinistre même s'il arrive en fin de garantie décennale.



PROBLÈME DE CAS : LE CARRELAGE

La pose de carrelage n'est pas à l'abri d'un vice caché. Les conséquences peuvent apparaître tardivement, parfois plusieurs années après la fin des travaux, engageant la responsabilité du carreleur.

- Lorsque le dommage constaté entre dans le champ d'application de la garantie décennale, l'artisan peut être contraint à le réparer, jusqu'à dix ans après la pose du carrelage.
- Il convient tout d'abord de faire la différence entre :

- o le **carrelage collé** : garanti deux ans après sa pose (garantie biennale) et,

- o le **carrelage scellé**, qui lui entre dans le champ d'application de la [garantie décennale](#). En effet, ce dernier est considéré comme un élément indissociable d'un bâtiment, puisqu'il ne peut être retiré sans porter atteinte à l'ouvrage dans son ensemble.

Néanmoins, les **défauts de carrelage** doivent présenter un caractère de gravité pour entrer dans le cadre de la garantie décennale :

- compromettre la solidité de l'ouvrage (ou d'un de ses équipements indissociables),
- ou rendre l'ouvrage impropre à sa destination.

En d'autres termes, les **fissurations multidirectionnelles de nature à s'aggraver et les fissures présentant des désaffleurements** peuvent être couvertes par la garantie décennale.



Les fissures dont le seul préjudice est esthétique, en revanche, ne sont pas couvertes.

Questions diverses

UN PROMOTEUR PEUT-IL REFUSER DE FAIRE JOUER LES GARANTIES ?



Oui, mais uniquement si les vices étaient apparents à la livraison et n'ont pas été signalés. En effet, la livraison sans réserve exonère le vendeur de toute responsabilité ou garantie pour les vices et défauts de conformité qui étaient apparents à la livraison.

- Toutefois, il faut savoir que les vices ou défauts de conformité sont toujours présumés cachés à la réception. Le vendeur devra donc prouver que le vice était apparent pour l'acquéreur au jour de la livraison pour refuser de faire jouer la garantie.
- De même, si les désordres sont signalés hors des délais prévus par la loi, les garanties ne pourront plus être invoquées.

QUE SE PASSE-T-IL SI LES VICES NE SONT PAS DÉCLARÉS DANS LE DÉLAI DES GARANTIES ?



- Une fois le délai des garanties expiré, les vendeurs et entrepreneurs sont déchargés de toute responsabilité. L'acheteur qui, par négligence, n'a pas signalé les vices ou désordres est privé de tout recours automatique.
- Au-delà de dix ans, seule la mise en jeu de la responsabilité civile contractuelle de droit commun du constructeur reste possible (entre dix et trente ans selon les situations).

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE (DO) ET DÉCENNALE ?



- La Dommages-ouvrage (DO) ne concerne que le maître d'ouvrage privé ou professionnel (promoteur par exemple) et assure toute la construction.
- La décennale concerne tous les professionnels participant à la construction et ne les assure que pour leurs seules prestations.
- En cas de désordre d'impropriété à la destination ou de défaut de solidité, l'assurance DO pré-finance le maître d'ouvrage et met en cause les décennales concernées.
- Exemple de mise en cause décennale et DO :

L'assuré en DO déclare son sinistre par courrier AR. L'assureur DO fait une expertise et indemnise sous 60 jours ouvrés max sans franchise ni recherche de responsabilité.

LA SYNTHÈSE DES GARANTIES TECHNIQUES

GARANTIE	DÉLAIS	POINT DE DÉPART	TEXTE	MISE EN OEUVRE
Vices et défaut de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la livraison.	1 mois pour dénoncer les vices et défauts. 1 an pour introduire une action.	Le plus tardif des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la livraison.	Article 1642-1 du Code Civil	Signaler au maître d'ouvrage, par courrier recommandé avec accusé de réception, les divers défauts et convenir avec lui d'un calendrier d'exécution des travaux de réfection.
Parfait achèvement : Les vices apparents ayant fait l'objet de réserves émises dans le PV de réception, et ceux notifiés par voie écrite après la réception et ce dans le délai d'un an.	1 an	Réception	Article 1792-6 alinéa 2 du Code Civil	Cette garantie peut seulement être invoquée par le maître d'ouvrage, et ce dans l'année prévue après la réception du bien. Si le délai est dépassé le maître d'ouvrage perd toute possibilité d'engager la garantie de parfait achèvement.
Isolation phonique	1 an	Prise de possession limitée au premier occupant.	Article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation	

LA SYNTHÈSE DES GARANTIES TECHNIQUES

GARANTIE	DÉLAIS	POINT DE DÉPART	TEXTE	MISE EN OEUVRE
Garantie biennale ou Bon fonctionnement des équipements dissociables : tels que les interphones, alarmes, moquettes, vitres et portes, peintures murales, etc. Un élément dissociable est simplement un élément qui peut être changé sans détériorer le bien.	2 ans	Réception	Article 1792-3 du Code Civil	Une action en garantie de bon fonctionnement peut être intentée contre tout promoteur qui relève aussi de la garantie décennale. Dans les deux ans à compter de la réception, l'acquéreur lésé peut donc notifier de la défaillance d'un équipement au promoteur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par constat d'huissier (force probante plus importante). Si les désordres rendent l'immeuble impropre à son usage normal, cela relèvera par contre de la garantie décennale.
Décennale – Dommages ouvrage : Dommages qui compromettent la solidité et l'étanchéité de l'immeuble, ou qui le rendent simplement impropres à l'usage duquel il était normalement destiné. Ainsi tous les dommages touchant les gros ouvrages, charpentes, plafonds, canalisations, toiture, véranda, ravalement de façade, installation de chauffage, etc., sont concernés.	10 ans	Réception	Article 1646-1 du Code Civil Article 1792 et 1792-2 du Code Civil	Sont responsables de cette garantie toutes les personnes liées au maître d'ouvrage, les architectes, entrepreneurs, les vendeurs (promoteurs). Vous avez 10 ans à compter de la réception de votre bien pour intenter une action en garantie décennale. En copropriété, l'action se fera à l'aide du syndic à qui vous aurez notifié le sinistre.

POUR TOUTE QUESTION OU INFORMATION, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER :

Par courrier

103 boulevard Haussmann,
75008 PARIS

Par mail

communication@cncef.org

Par téléphone

01.56.26.06.01



CNCEF
ASSURANCE

CNCEF
CRÉDIT

CNCEF
PATRIMOINE

CNCEF
IMMOBILIER

CNCEF
FRANCE M&A