

**Top**ACTUEL  
*Les mémos*

# DROIT DE L'IMMOBILIER

## 2026-27

L'essentiel  
de l'actualité

- ✓ Les nouvelles législations
- ✓ Les régimes de défiscalisation
- ✓ Les nouveaux indices
- ✓ La copropriété

En + !  
DES QCM  
INTERACTIFS

hachette



**Top**ACTUEL  
*Les mémos*

# **DROIT DE L'IMMOBILIER**

## **2026-27**

**SERGE BETTINI  
ET SOPHIE BETTINI**

hachette

En + !  
DES QCM  
INTERACTIFS

Pour tester ses connaissances,  
c'est par ici



[hachette-clic.fr/tpimmo](https://hachette-clic.fr/tpimmo)

*Les informations données dans cet ouvrage sont à jour au 16 décembre 2025.*



Le photocopillage, c'est l'usage abusif et collectif de la photocopie sans autorisation des éditeurs. Largement répandu dans les établissements d'enseignement, le photocopillage menace l'avenir du livre, car il met en danger son équilibre économique et prive les auteurs d'une juste rémunération. En dehors de l'usage privé du copiste, toute reproduction totale ou partielle de cet ouvrage est interdite.

Maquette intérieure, principe de couverture, couverture : Stéphanie Benoit

Mise en pages : Médiamax

Édition : Clémentine Tirel-Gomard

© HACHETTE LIVRE 2026, 58 rue Jean Bleuzen, CS 70007, 92178 Vanves Cedex

[www.parascolaire.hachette-education.com](http://www.parascolaire.hachette-education.com)

ISBN : 978-2-01-736977-6

*Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation réservés pour tous pays.*

*L'analyse automatisée de l'œuvre visant à extraire des informations, notamment sur les constantes, les tendances et les corrélations, conformément au III de l'article L. 122-5-3 du Code de la propriété intellectuelle, est interdite.*

# SOMMAIRE

## Droit de l'immobilier

|          |                                                              |    |
|----------|--------------------------------------------------------------|----|
| Fiche 1  | La loi Hoguet .....                                          | 4  |
| Fiche 2  | Solidarité et renouvellement urbain.....                     | 6  |
| Fiche 3  | Évolution du logement, de l'aménagement, du numérique.....   | 8  |
| Fiche 4  | Les mandats.....                                             | 10 |
| Fiche 5  | Les promesses.....                                           | 12 |
| Fiche 6  | Les diagnostics.....                                         | 14 |
| Fiche 7  | L'habitation principale.....                                 | 16 |
| Fiche 8  | Les indices.....                                             | 18 |
| Fiche 9  | La loi Climat et résilience – La loi ALUR – La loi ÉLAN..... | 20 |
| Fiche 10 | Les assurances et garanties à la construction.....           | 22 |

## Financement

|          |                                  |    |
|----------|----------------------------------|----|
| Fiche 11 | Le crédit immobilier .....       | 24 |
| Fiche 12 | Le prêt à taux zéro en 2026..... | 26 |

## Fiscalité

|          |                                                                         |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Fiche 13 | Fiscalité de l'habitat en 2026.....                                     | 28 |
| Fiche 14 | Fiscalité de la construction.....                                       | 30 |
| Fiche 15 | Les revenus fonciers.....                                               | 32 |
| Fiche 16 | Les annonces de location.....                                           | 34 |
| Fiche 17 | Rénovation énergétique et aides pour travaux dans l'habitat ancien..... | 36 |
| Fiche 18 | Investir en 2026.....                                                   | 38 |
| Fiche 19 | Fiscalité sur les plus-values et mutations.....                         | 40 |
| Fiche 20 | La RT (réglementation thermique) ou RE 2020.....                        | 42 |

## Transactions

|          |                                                   |    |
|----------|---------------------------------------------------|----|
| Fiche 21 | Ventes de moins de 5 ans et de plus de 5 ans..... | 44 |
| Fiche 22 | La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)..... | 46 |

## Gestion locative

|          |                         |    |
|----------|-------------------------|----|
| Fiche 23 | Le bail commercial..... | 48 |
| Fiche 24 | Le bail meublé.....     | 50 |
| Fiche 25 | La location nue.....    | 52 |

## La copropriété

|          |                               |    |
|----------|-------------------------------|----|
| Fiche 26 | La copropriété.....           | 54 |
| Fiche 27 | L'assemblée générale.....     | 56 |
| Fiche 28 | Les majorités.....            | 58 |
| Fiche 29 | Le tableau des majorités..... | 60 |
| Fiche 30 | Les règles comptables.....    | 62 |

## ■ DÉFINITION

L'agent immobilier est un intermédiaire dans la vente de biens immobiliers ou mobiliers (licences, fonds de commerce) pour le compte d'un client, le **mandant** ; il en devient le **mandataire** en concluant un **mandat** (obligatoire). Il n'y a pas d'obligation de résultat, mais une **obligation de moyens** à mettre en œuvre pour aboutir à la vente. Il perçoit une commission seulement à la signature de la vente. L'agent immobilier peut également avoir un rôle de **gestionnaire** de biens immobiliers qui lui sont confiés par des propriétaires bailleurs afin de gérer, en leur lieu et place, les locations. Il possède un mandat de gestion. L'agent immobilier peut être aussi syndic de copropriétés. Il assure sa mission en ayant un contrat de syndic.

## 1 Législation

- L'activité de l'agent immobilier est régie par la loi du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet) et son décret d'application du 20 juillet 1972.
- Ces textes sont mis régulièrement à jour : le décret du 5 février 1993 puis du 29 juin 1995 ; en 2005 le décret 1315 (21 octobre 2005), applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Des réformes interviennent au 24 mars 2014 et 1<sup>er</sup> juillet 2015 (loi ALUR).

## 2 La carte professionnelle

Pour exercer, il faut posséder la carte professionnelle transaction et/ou gestion pour pratiquer les deux activités. Cette carte, délivrée par la Chambre de Commerce d'implantation de l'agence, est d'une durée limitée à 3 ans (coût 160 € depuis 2020).

La loi définit les conditions de son obtention (formulaire CERFA 15312031).

## ■ L'aptitude professionnelle

- Diplôme d'État niveau Bac + 2 ou 3 sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales (BTS Professions Immobilières par exemple).
- Diplôme universitaire (licence de droit, ICH).
- Diplôme de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction ou à l'habitation (option vente ou gestion d'immeubles).

Enfin, faute de l'un des diplômes reconnus, la carte pourra être donnée à un professionnel justifiant de 10 ans d'expérience dans l'immobilier, ou de 4 ans s'il occupe un poste de cadre.

## ■ La capacité

La loi a pour but d'interdire l'accès à la profession à deux types de personnes :

- les personnes frappées de condamnations pour faux, usage de faux, recel, vol, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, émission de mauvaise foi de chèques sans provision, corruption de fonctionnaire, atteinte au crédit de l'État... ;
- les titulaires de certaines fonctions non compatibles : officiers ministériels agréés, avocats, notaires, greffiers, liquidateurs judiciaires, les titulaires d'un mandat parlementaire, les titulaires d'une fonction publique.



### Remarques

- Les notaires sont toutefois habilités à pratiquer la **négociation immobilière**. Les honoraires sont réglementés. Ils ne peuvent afficher les biens à vendre en vitrine extérieure. Cette activité doit rester accessoire dans l'étude.
- Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024, les commissaires de justice (ex-huissiers) peuvent exercer l'activité d'**intermédiaire immobilier** (vente d'un bien dont ils assurent déjà l'administration).

## ■ La garantie financière (art. 28 du décret)

Pour chaque activité, l'agent immobilier doit avoir une caisse de garantie.

- **Transaction** : montant minimum 110 000 €.

Une dérogation est possible – loi du 23 juillet 2010 (art. 38) – si l'agent immobilier s'engage, sur l'honneur, à ne percevoir aucun fonds, effet ou valeur de la part de ses clients (montant 30 000 €).

- **Gestion** : montant minimum 110 000 €.

Le montant des caisses de garantie doit être augmenté chaque fois que les fonds détenus sont susceptibles de dépasser son montant. L'identité de la caisse de garantie et son montant font l'objet d'un affichage obligatoire dans l'agence à la vue de la clientèle et sur les imprimés commerciaux.

## 3 Les obligations

- L'agent immobilier, comme tout commerçant, est **inscrit au registre du commerce** et tient les livres comptables et autres. En plus, il doit détenir un registre des mandats, un registre répertoire et un carnet de reçus.
- Il doit afficher le tarif de ses prestations (en vitrine et à l'intérieur de l'agence). Les **caisses de garantie** opèrent des contrôles et peuvent retirer leur garantie (publication dans les annonces légales). Dans les cas graves, la caisse doit informer le préfet qui peut retirer la carte. L'agence ne peut alors plus exercer.
- Une **formation continue** est obligatoire (décret n° 2016-173 du 18 février 2016), elle est de 14 h par an ou de 42 h sur 3 années consécutives.

### ■ LÉGISLATION – LOI DU 13 DÉCEMBRE 2000

- Cette loi modifie le droit de l'urbanisme et du logement en France.
- Elle impose dans chaque ville un minimum de 20 % de logements sociaux (assouplis par la loi 3DS du 9 février 2022 qui exempte 232 communes) et instaure un délai de rétractation pour tout acquéreur de bien immobilier passé à 10 jours depuis la loi Macron (2015).

#### 1 Délai de rétractation

- Si le vendeur d'un bien se déplace dans une agence afin de signer un mandat de vente, il a effectué une démarche commerciale réfléchie. L'agence prend ce bien à la vente. Chaque partie va remplir ses obligations contractuelles. Le vendeur pourra mettre fin au mandat, au terme d'une période prévue au contrat. La loi SRU entend protéger l'achat par impulsion qui pourrait mettre l'acquéreur en surendettement. La promesse est effectuée sous seing privé (en agence).
- L'acquéreur signe et verse éventuellement un acompte pouvant être de 10 %. Il dispose d'un délai de 10 jours pour se rétracter. La promesse est annulée, l'argent versé est rendu dans les 21 jours. C'est le délai de rétractation LR + AR ou tout autre moyen présentant les mêmes garanties.

#### 2 Délai de réflexion

- Le délai de réflexion est pratiqué chez un notaire. Ce sera le cas où l'acquéreur passe à l'**acte d'achat sans compromis** ou en VEFA, le délai de réflexion s'exerce entre la réservation et l'acte authentique : 10 jours.
- L'acquéreur potentiel va s'engager à acheter le bien en signant un compromis. Si celui-ci est signé chez le notaire, ce dernier doit envoyer le texte de la promesse à l'acquéreur (LR + AR) qui après réception, bénéficie d'un délai de 10 jours avant de s'engager : c'est le délai de réflexion.



#### Remarque

Si la promesse sous seing privé n'a pas pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ou que l'acquéreur n'est pas un « non-professionnel », la loi SRU ne s'applique pas (art. L. 271 – 1 du CCH).

### 3 Le logement décent

La loi SRU est complétée par le décret du 30 janvier 2002. Elle entend lutter contre l'insalubrité. Le bailleur ne peut louer qu'un logement décent.

- **Il est en bon état d'entretien** (clos, couvert, menuiseries, garde-corps).
  - Matériaux de construction : canalisations et revêtements sont sans risques.
  - Les réseaux : gaz, électricité et chauffage sont conformes aux normes.
  - Les ouvertures et ventilations permettent un renouvellement d'air adapté aux besoins. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou d'un volume vitré donnant à l'air libre.
- **Il comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :**
  - Une installation permettant un chauffage normal, muni des équipements et adapté au volume à chauffer.
  - Une installation distribuant l'eau potable avec pression et débit suffisant avec évacuation des eaux usées et eaux vannes avec siphon.
  - Le coin cuisine comprenant un évier, eau chaude, coin cuisine aménagé.
  - Une installation sanitaire : WC séparé de la cuisine (admis sur le palier), douche ou bains, eau chaude, aménagé pour la toilette et garantissant l'intimité.
  - Le réseau électrique permet un éclairage suffisant de toutes les pièces et le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables.
- **Le volume habitable** est d'au moins 20 m<sup>3</sup>. La pièce principale a une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond au moins égale à 2 m 20.
- À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, tous les logements donnés en location doivent être protégés contre les « **infiltrations d'air parasite** » (décret n° 2017-312 du 9 mars 2017). La RT 2020 impose de nouvelles normes de construction.

### 4 La loi SRU impose une offre diversifiée

- **La loi SRU** impose également une offre diversifiée à la location, à l'achat et dans les deux cas en secteur libre ou social.
- **La loi Dalo** du 5 mars 2007 institue le droit au logement opposable et complète la loi du 17 janvier 2002 (art. 158), dite de modernisation sociale, qui stipule qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son : origine, patronyme, apparence physique, sexe, situation de famille, état de santé, handicap, mœurs, opinion politique, activité syndicale, appartenance à une ethnie, nation, religion déterminée.
- **La loi Perben**, en 2004, aggrave la sanction pesant sur l'auteur de la discrimination.

■ **LÉGISLATION**

La loi ÉLAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 comprend 234 articles qui se décomposent ainsi :

TITRE I : Construire plus, mieux et moins cher (art. 1 à 80) ;

TITRE II : Évolution du secteur logement social (art. 81 à 106) ;

TITRE III : Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale (art. 107 à 156) ;

TITRE IV : Améliorer le cadre de vie (art. 157 à 234).

**1 L'évolution du logement**

De nombreuses réformes attirent l'attention tant des propriétaires-bailleurs que des locataires concernés et donc des investisseurs. Nous citerons :

- **L'encadrement des loyers** (→ voir fiche 9) : il favorise le développement des observatoires locaux des loyers (OLL) pour plus de transparence. Cet encadrement est obligatoire dans les zones tendues. Il ne concerne pas les baux en cours, mais s'appliquera au moment du renouvellement du bail arrivé à échéance ou lors de la conclusion d'un nouveau bail.

À Paris, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, le plafonnement des loyers est entré en vigueur pour les baux signés après cette date (art. 140 loi ÉLAN, pour une durée expérimentale de 5 ans). D'autres villes ont suivi.

- **Création du bail à mobilité réduite** : concerne le logement meublé, durée de 1 à 10 mois, non renouvelable, sans dépôt de garantie (visale).
- **Caution** : la partie écrite de la main du cautionnaire sur un acte de caution n'est plus obligatoire. C'est la signature qui valide l'acte.
- **Bureaux** : la loi ÉLAN favorise la transformation de bureaux en logements.
- **Expulsion** : les squatters peuvent être expulsés toute l'année, car ils occupent des locaux sans droits ni titres (à l'inverse, des locataires, en difficulté de paiement qui sont couverts par la trêve hivernale du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars).
- **Locations touristiques** : renforcement des contrôles, si la commune en fait la demande, les loueurs devront fournir un décompte annuel des nuitées (suivant les communes, la location peut être d'une durée de 90 à 120 jours). Le logement loué doit alors être déclaré. Des sanctions peuvent aller jusqu'à 10 000 € d'amende.