

# **MASTER DROIT IMMOBILIER**

**Université Paris-Est Créteil**



**Sous la codirection de Messieurs les Professeurs  
Olivier Tournafond et Simon Gilbert**

# Lettre de présentation du master

Le Master de droit de la construction de la Faculté de droit de l'Université de Paris XII (ou encore Paris Est – Créteil) est l'héritier de l'ancien D.E.S.S. de droit de la construction et de l'urbanisme créée en 1980 par Philippe Jestaz et Jacqueline Morand Deviller.

Ce diplôme qui était à l'époque sur un an, était un des rares diplômes de troisième cycle consacré au droit de la construction. Une des particularités de ce diplôme était de regrouper aussi bien des matières de droit privé, comme le droit de la promotion immobilière et la responsabilité des constructeurs, que des matières de droit public comme le droit de l'urbanisme.

Très vite, le DESS de droit de la construction a connu le succès et a permis de former un grand nombre d'avocats, de notaires, de directeurs juridiques de société de promotion immobilière ou de cabinet d'assurance. Par exemple, Me Louis Gourret, Notaire 14 rue des Pyramides à Paris, une des plus grandes études de France en droit de la construction, ou encore Jean-Michel Berly actuellement expert chez BNP Paribas et professeur honoraire à l'ICH sont d'anciens étudiants du DESS de la Faculté de droit de Paris St Maur.

En 2005, la mise en place des masters qui prenaient la suite des anciens diplômes de 3<sup>e</sup> cycle (DEA et DESS) a donné l'occasion de développer et d'améliorer encore ce diplôme en mettant en place une formation sur deux ans, ce que la réforme rendait possible. A la différence de beaucoup de M2 qui n'étaient à cette époque que des DESS rebaptisés, l'équipe de direction du diplôme constituée d'Olivier Tournafond, Professeur titulaire et spécialiste du droit de la construction, et de Pierre Cain, Chargé de Cours et consultant en droit de la construction, a pris le parti de créer un nouveau diplôme sur deux ans, avec en Master 1 les matières fondamentales du droit de la construction et de l'urbanisme et en Master 2 les matières spécialisées...

Cette réforme a permis de créer un diplôme qui est actuellement unique en France. Il donne aux étudiants une formation scientifique de haut niveau qui n'a pas son équivalent dans les autres universités. En effet, cette formation sur deux ans permet à la fois d'embrasser un très grand nombre de disciplines, dont certaines ne sont enseignées nulle part ailleurs, mais aussi d'approfondir les notions juridiques essentielles. Dès le Master I, le niveau exigé est extrêmement élevé puisque les cours dispensés sont ceux qui existaient dans l'ancien DESS.

L'équipe enseignante est constituée pour partie d'universitaires de droit privé et de droit public, professeurs et maîtres de conférences, et pour partie de praticiens du droit de la construction : assureurs, avocats, experts, conseillers d'Etat, conseillers à la Cour de cassation, directeurs de services juridiques.

L'insertion professionnelle du master de droit de la construction est tout à fait remarquable...Elle dépasse 90%. Beaucoup d'anciens étudiants sont d'ailleurs recrutés ensuite comme vacataires et chargés de cours.

Olivier Tournafond  
Professeur de droit privé à  
l'Université Paris-Est Créteil

Simon Gilbert  
Professeur de droit public à  
l'Université Paris-Est Créteil  
Vice-président de l'université



## Le mot de l'AMDI

---

Le Master Droit immobilier, parcours droit de la construction et de l'urbanisme dispensé à la Faculté de Droit de Créteil se subdivise en plusieurs mentions comportant chacune différentes spécialités. Ayant la particularité d'être le seul master en Île-de-France à s'étendre sur deux années, il offre une formation complète et s'adresse aussi bien aux privatistes qu'aux publicistes.

Le droit public et le droit privé y occupent une place sensiblement équivalente parmi les enseignements dispensés qui, de surcroît, sont tous obligatoires. Cette formation à caractère professionnelle de haut niveau est assurée par les meilleurs spécialistes du droit de la construction et de l'urbanisme en France.

Des stages dans les collectivités territoriales, des cabinets d'avocats, des compagnies d'assurances et des entreprises de promotion immobilières sont proposés chaque année aux étudiants durant leur cursus, synonyme de la variété des débouchés professionnels.



# MASTER 1

## Semestre 1

### DROIT CIVIL DE LA VENTE APPLIQUE AUX IMMEUBLES

#### Enseignant

**Olivier Tournafond** | Codirecteur du Master

#### Chargé de travaux dirigés

**Grégory Cauvin** | Directeur juridique  
Meilleursagents.com

Les transactions immobilières étant omniprésentes, ce cours passe en revue les enjeux du contrat de vente, de sa formation à son exécution. Tous ces thèmes sont traités sous l'angle de la vente d'immeuble.

### DROIT DES SURETES ET PUBLICITES FONCIERES

#### Enseignant

**Stéphane Piedelièvre** | Maître de Conférence à l'UPEC

Cette matière traite des mécanismes juridiques relatifs aux sûretés, que ce soit les sûretés personnelles et le cautionnement, la garantie à première demande ou les sûretés réelles portant sur les meubles ou les immeubles.

### DEMEMBREMENT TEMPORAIRE DE LA PROPRIETE

#### Enseignant

**Julien Meslin** | Avocat à la cour

Le droit de la propriété peut être démembré, c'est l'objet de ce cours qui énoncera les divisions possibles du droit de la propriété à travers divers exemples tels que le bail à réhabilitation ou le bail à construction.

### DROIT DE L'URBANISME

#### Enseignant

**Jean-Pierre Lay** | Maître de Conférence à l'UPEC

#### Chargé de travaux dirigés

**Christine Bernardo** | Avocat associée, DLA Piper

Le droit de l'urbanisme est abordé dans son approche normative et institutionnelle : de la hiérarchie des normes au règlement national d'urbanisme en passant par les autorisations d'urbanisme, toutes les règles sont énoncées.

### DROIT DE LA COPROPRIETE

#### Enseignant

**Pierre Morelon** | Avocat associé, Morelon associés

Ce cours aborde la copropriété sous tous ses aspects juridiques en sept chapitres : le statut de la copropriété, la distinction entre les parties privatives et les parties communes, le règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires, l'assemblée générale, le syndic et l'action en justice du syndicat des copropriétaires.

### DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS

#### Enseignant

**Hugo-Bernard Pouillaude** | Maître de Conférence à l'UPEC

Enseignement relatant la propriété des personnes publiques. Le cours développe les méthodes d'acquisition, la classification, la gestion, la protection et la cession des biens publics.



## ANGLAIS | CONTRACT LAW

Enseignement de langue vivante dispensé par un chargé de travaux dirigés.

Formation et exécution du contrat anglosaxon

## INFORMATIQUE

### Enseignant

**Catherine Lande** | Enseignant chercheur à l'UPEM

Ce cours est une initiation à la pratique des systèmes d'informations

# Semestre 2

## CONTRATS D'ACCESSION A LA PROPRIETE

### Enseignant

**Olivier Tournafond** | Codirecteur du Master

### Chargé de travaux dirigés

**Laurène Wolf** | Avocat associée, Rome Associés

L'accession à la propriété immobilière est un mécanisme essentiel en droit de la construction. Ce cours présente les différents contrats d'accession à la propriété (VEFA, CCMI, CPI entre autres)

## DROIT DE L'URBANISME APPROFONDI

### Enseignant

**Xavier De Lesquen** | Conseiller d'Etat

### Chargé de travaux dirigés

**Dayan Hegessipe** | Avocat à la cour

Second cours de droit de l'urbanisme, abordant cette fois-ci le droit de l'urbanisme dans son approche opérationnelle impliquant également une présentation du contentieux de l'urbanisme.

## DROIT DES ASSURANCES APPLIQUE AUX IMMEUBLES

### Enseignant

**Jean-David Benatar** | Directeur du Département Construction chez Aon France

L'assurance en matière de construction est essentielle. Cet enseignement permettra notamment de comprendre le mécanisme de responsabilité et de déclenchement de l'assurance dommage ouvrage et la responsabilité civile décennale.

## DEMEMBREMENTS PERPETUELS DE LA PROPRIETE

### Enseignant

**Pierre Morelon** | Avocat associé, Morelon associés

Ce cours aborde l'établissement de la division en volume à travers certaines techniques juridiques comme les servitudes, l'action en bornage et la mitoyenneté. La division en volume est le mécanisme juridique qui permet d'éviter le statut de la copropriété



## **DROIT DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Enseignant**

**Fabrice Cassin** | LPA CGR Avocat

Ce cours aborde le droit environnement, droit récent et éparse, se caractérisant par une pluralité d'acteurs et de sources rendant la matière aussi intéressante que complexe.

## **BAUX CIVILS ET COMMERCIAUX**

### **Enseignant**

**Marc Billiau** | Professeur en droit privé et science criminelle, Avocat à la cour

Ce cours a pour objet d'initier les élèves aux différentes relations contractuelles entre les bailleurs civils et commerciaux avec leur preneur. Une attention particulière est donnée aux spécificités inhérentes à ces deux types de baux.

## **ANGLAIS | TORT LAW**

Enseignement dispensé en travaux dirigés.

Droit de la responsabilité délictuelle anglosaxon.



# MASTER 2

## Semestre 3

### RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

#### Enseignant

**Juliette Mel** | Avocat associée, Rome Associés

Matière reine du droit de la construction, ce cours passe en revue toutes les spécificités liées à la loi SPINETTA. Il est vu en détail les problématiques liées à la garantie bienno-décennale, les actions post-réception et les conséquences de la présomption pesant sur les constructeurs

### CONTENTIEUX DE L'URBANISME – LEGALITE

#### Enseignant

**Soazic Marie** | Maître de Conférence à l'UPEC

Ce cours est un approfondissement des acquis du droit de l'urbanisme du Master 1. Pendant ces 30h, sont détaillées les spécificités du contentieux liées aux moyens de légalité (interne et externe) pour le permis de construire, documents d'urbanismes (PLU, PLUI, SCOT...) et le contentieux de la préemption urbaine. Il s'agit de la partie recours pour excès de pouvoir du contentieux de l'urbanisme.

### CONTENTIEUX DE L'URBANISME – RESPONSABILITE

#### Enseignant

**Nathalie Marcon** | Maître de Conférence à l'UPEC, Avocat à la cour

Le cours est un approfondissement des acquis du droit de l'urbanisme du Master 1. Dans ce cours, il est détaillé les spécificités du contentieux liées à la responsabilité de l'administration pour leurs actes liés à l'urbanisme. Il s'agit de la partie plein contentieux du contentieux de l'urbanisme.

### EVALUATION FONCIERE, EXPROPRIATION ET DROITS DE PREEMPTION URBAIN

**Jean-Pierre Lay** | Maître de Conférence à l'UPEC

Ce cours divisé en trois parties, expropriation, droit de préemption urbain et évaluation foncière, détaille comment fonctionnent les pouvoirs des collectivités territoriales. Dans la partie évaluation foncière, nous apprenons les termes utilisés par les experts pour nommer les valeurs, nous permettant de comprendre la charte de l'expertise.



## FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

**Sylvia Gerardin** | Chargée d'enseignement à l'UPEC

Le financement de la construction est une étape essentielle que tout bon promoteur doit maîtriser. Le cours détaille comment établir un bilan financier prévisionnel. Pour mieux comprendre les attentes de cet exercice, chaque étudiant a à réaliser un projet complet relatif à une opération de promotion immobilière.

## BAUX COMMERCIAUX ET BAUX A CONSTRUCTION

**Catherine Favat** | Avocat associée, FBC Avocats

Le cours est un approfondissement des acquis du cours de bail civil et commercial de Master 1. L'aspect pratique du bail commercial est détaillé. Les étudiants apprennent à analyser et à déterminer des opérations complexes, comme, entre autres, les possibilités de déplafonnement pour le bailleur.

## FISCALITE IMMOBILIERE

**Jean-Pierre Lay** | Maître de Conférence à l'UPEC, Avocat à la cour

Comprendre le fonctionnement de la fiscalité immobilière est essentiel dans le domaine immobilier. Le cours est divisé en plusieurs parties : la TVA immobilière, les DMTO, l'imposition sur le revenu foncier, la taxe sur la plus-value immobilière et enfin la fiscalité de l'urbanisme.

## PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

**Patricia Savin** | Avocat, DS Avocats en droit de l'environnement

Le cours permet aux étudiants de comprendre comment fonctionne la protection des monuments historiques, sites naturels mais également le « patrimoine » à l'échelon national, européen et mondial (UNESCO).

## PRATIQUE DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE

**Eric Legleye** | Architecte associé SCPA E&E Legleye

L'architecte, également expert, nous présente le fonctionnement du métier d'expert immobilier en nous détaillant les spécificités liées à l'expertise.

## DROIT IMMOBILIER COMPARE

**Benjamin Labonnélie** | Avocat généraliste

Le cours aborde la notion méconnue du partenariat-public-privé « PPP ». Ce type de contrat est de plus en plus répandu dans le domaine immobilier et il est essentiel pour les étudiants de connaître le fonctionnement de ces contrats de nature particulière. De plus, le cours aborde l'étude de PPP immobilier dans les autres pays.



## ANGLAIS JURIDIQUE APPLIQUE A LA CONSTRUCTION

**Patrick Griffin** | Maître de Conférence à l'UPEC

Le cours est entièrement réalisé en anglais. Les étudiants sont amenés à découvrir les spécificités de la « Land Law » et apprennent le vocabulaire spécifique au droit immobilier anglosaxon.

# Semestre 4

### CONTRATS CONCLUS ENTRE PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION

**Enseignant**

**Pierre Morelon** | Avocat associé, Morelon associés

Comprendre qui sont les parties dans une opération de construction. Le cours aborde tous les différents types de contrats des intervenants et leurs relations contractuelles.

### DROIT DE L'ASSURANCE- CONSTRUCTION

**Enseignant**

**Pascal Dessuet** | Directeur général délégué « Construction immobilier » chez Aon France

Approfondissement les acquis du cours de droit des assurances du Master 1. Complémentaire avec le cours de Responsabilité des constructeurs. Le cours aborde l'assurance responsabilité civile décennale, l'assurance dommage-ouvrage, la notion d'assurance obligatoire.

### SOCIETES DE CONSTRUCTION

**Enseignant**

**M. Henri Hvasse Anastaria Komnides** | Chargé d'enseignement à l'UPEC

Comprendre le fonctionnement des liens contractuels entre toutes les intervenantes et tous les intervenants dans une opération de construction.

### RENOVATION, REHABILITATION

**Enseignant**

**Peter Chainey** | Responsable du développement du groupe CEA

**Mathieu Galey** | Avocat à la cour

Aujourd'hui, la problématique de densité mène au développement de la rénovation et la réhabilitation. Ce cours permet aux étudiants de comprendre tout le montage contractuel et le régime juridique applicable à la rénovation d'anciens immeubles. Il est présenté les avantages à investir dans la rénovation et la réhabilitation.



## DROIT DU LOGEMENT SOCIAL

### Enseignant

**Sylvia Gérardin** | Architecte, Chargée d'enseignement à l'UPEC

Comprendre et apprendre tous les aspects du logement social, les avantages d'investir dans le logement social pour un bailleur mais aussi comprendre la gestion locative.

## DROIT DES MARCHES PUBLICS

### Enseignant

**Emmanuel Glaser** | Avocat associé, Veil Jourde

Ce cours permet aux étudiants de comprendre le fonctionnement des contrats administratifs de leur naissance à leur fin. Notre enseignant, ancien conseiller d'état, nous enseigne toutes les opérations complexes des contrats administratifs, ainsi que le fonctionnement des marchés publics du point de vue des entrepreneurs.

## FINANCES PUBLIQUES LOCALES

### Enseignant

**Nicolas Sild** | Maître de Conférence à l'UPEC

Complémentaire avec le cours de fiscalité immobilière, ce cours aborde les grands principes d'autonomies financière et fiscale, ainsi que les taxes générales s'appliquant sur les contribuables par les collectivités.

## CONTAMINATION DES SOLS

### Enseignant

**Fabrice Cassin** | LPA CGR Avocat

Approfondissement du cours de droit de l'environnement. L'enseignant nous enseigne toutes les problématiques liées à la contamination des sols par les entreprises et tente de répondre notamment à la problématique : quelles sont les protections contre les pollutions des sols des entreprises.

## ARCHEOLOGIE PREVENTIVE :

### Enseignant

**Jean-Pierre Lay** | Maître de Conférence à l'UPEC

Complémentaire avec le cours de fiscalité immobilière. Le cours aborde toutes les spécificités de cette taxe pouvant s'imposer sur les constructeurs en cas de découverte de vestige sur le sol.

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE :

### Enseignant

**Juliette Mel** | Avocat associée, Rome associés

Apprendre tous les aspects de la gestion et de la protection des biens immobiliers d'une entreprise (bail, acquérir ou vendre). Le cours propose un point de vue pratique de la gestion immobilière.



## **PRATIQUE NOTARIALE**

### **Enseignant**

**Ravel d'Esclapon** | Notaire associé

Le notaire-enseignant nous enseigne comment fonctionne, d'un point de vue pratique, le montage contractuel d'une vente en l'état futur d'achèvement

## **ANGLAIS JURIDIQUE APPLIQUE A LA CONSTRUCTION**

### **Enseignant**

**Patrick Griffin** | Maître de Conférence à l'UPEC

Continuité du cours du semestre 3

## **MEMOIRE**

Les étudiants doivent rédiger un mémoire sur un sujet de droit immobilier qu'ils auront choisi

## **STAGE PROFESSIONNEL**

Les étudiants effectuent un stage de 3 mois minimum dans le service juridique d'une entreprise ou en cabinet d'avocat