

B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIERES

DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

CE SUJET CONTIENT 4 DOSSIERS ;

- DOSSIER 1 : DROIT GENERAL, ETUDE DE CAS** **20 points**
- DOSSIER 2 : DROIT RELATIF AUX TRANSACTIONS** **20 points**
- DOSSIER 3 : COPOPRIETE** **20 points**
- DOSSIER 4 : LOTISSEMENT "Les Charmettes"** **20 points**

Documents et matériels autorisés : aucun

CODE EPREUVE : XXXXXX		EXAMEN : BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES	
SESSION 2001	SUJET	EPREUVE : DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER		
Durée :4h00	Coefficient : 4		Code sujet : 24YD01	Page : 1/9

DOSSIER 1 – DROIT GENERAL – (Etude de cas)

L'entreprise qui vous emploie reçoit un grand nombre de demandes de renseignements juridiques qui, parfois, dépassent le cadre strict du droit immobilier. Votre chef de service vous demande de lui préparer des éléments de réponse pour les questions ci-après **à l'aide de l'annexe 1**.

Ne pas rédiger de lettre, mais présenter les éléments de réponse en appliquant la méthodologie habituellement employée pour la résolution d'un cas pratique.

1. Demande de Monsieur Joël DUPOND, rue de Champeix à LILLE (59000) :

« Mon voisin vient de planter un arbre (qui dépasse déjà les deux mètres) à 1,50 mètres de la ligne de séparation de nos deux fonds. Comme je lui en faisais la remarque, il m'a répondu que dans la région de Lille le code civil ne s'applique pas car il existe un usage constant par lequel les arbres de haute futaie doivent être plantés à une distance minimale de 0,90 mètres du fonds voisin. Mon voisin a-t-il raison ou puis-je exiger que son arbre soit planté à au moins deux mètres de ma propriété ? »

2. Demande de Monsieur Jacques PRADEL, place de Jaude à LA MADELEINE (59110) :

« Mon père a mis à ma disposition une maison à titre gratuit. Je ne lui ai pas fait signer d'acte et maintenant il me réclame un loyer de 8 000 francs par mois. Je n'ai pas de document écrit, mais mon employeur était présent lorsque mon père m'a fait cette proposition de logement gratuit. Son témoignage est-il suffisant pour prouver mon bon droit ? »

3. Demande de Monsieur Alain PAUL, rue d'Antibes à LILLE (59000) :

« Pour acheter des meubles, afin de garnir le logement que je vais donner en location, je me suis rendu chez un commerçant de ma ville. Là, j'ai commandé une chambre à coucher et une salle à manger sur catalogue, ces meubles n'étant pas immédiatement disponibles. J'ai signé un bon de commande et versé un acompte de 10 % du montant de la facture. Or, j'ai trouvé un autre magasin où les mêmes meubles coûtent 25 % moins cher. J'ai voulu annuler la vente en abandonnant les 10% au commerçant. Ce dernier a refusé. En a-t-il le droit ? »

4. Demande de Madame Danièle LETRISTE, rue de Vincennes à LILLE (59000) :

« Je suis locataire d'un lot que vous gérez, au sein de la résidence Vincennes. Le syndic de la résidence est le Cabinet DUTRE à Lille. Hier matin, le concierge a fortement griffé ma voiture, en stationnement régulier sur le parking, en manœuvrant la tondeuse. J'ai décidé de demander réparation au syndic de copropriété en engageant une action en responsabilité contre lui au tribunal. Qu'en pensez-vous ?

DOSSIER 2 – DROIT RELATIF AUX TRANSACTIONS

Monsieur Paul DENAN est propriétaire d'un appartement dont il a hérité de ses parents en 1964. En 1966, il s'est marié avec Mademoiselle Michèle RAS. Tout deux vivent dans cet appartement. Il n'y a pas eu de contrat de mariage.

Bien que très heureux dans cet appartement, au sein d'une copropriété agréable dont l'ensemble des lots est à usage exclusif d'habitation bourgeoise, Monsieur DENAN décide de le vendre en mai 2001. Le prix de l'opération lui permettra d'avoir un apport pour acheter un logement à MALO LES BAINS (59), ville balnéaire où il envisage de prendre sa retraite avec son épouse.

Il signe donc un mandat au profit d'une agence immobilière qui recherchait des appartements dans le secteur.

Quelques jours plus tard, un candidat acquéreur se présente à l'agence. Il s'agit de Madame Claire BELARO qui exerce la profession de masseur – kinésithérapeute. Le logement en rez-de-chaussée convenant à Madame BELARO pour y exercer son activité professionnelle, Monsieur DENAN et Madame BELARO signent une promesse synallagmatique de vente. L'acquéreur verse 10 % du prix lors de la réservation, le solde faisant l'objet d'une demande de prêt immobilier. Un délai d'un mois lui est accordé pour cette formalité.

Le même jour, Monsieur DENAN découvre, dans le fichier de l'agence, l'appartement de ses rêves à MALO LES BAINS. Il signe un compromis de vente, verse 10 % du prix par chèque, le reste étant financé par la vente de son appartement à Madame BELARO. Il ne sollicite pas de prêt bancaire.

Pour éviter toute complication, les deux actes seront passés le même jour, dans deux mois, chez Me Pierre NOILO, Notaire à LILLE.

TRAVAIL A FAIRE

- 1) Indiquez en quoi l'agence a fait preuve de manque de prudence dans cette affaire.
- 2) Précisez quelles pourront être les conséquences de ce manque de prudence pour les trois parties concernées.

DOSSIER N° 3 - COPROPRIETE

A partir de l'annexe 2

- 1) Analysez cette décision judiciaire en précisant les faits, la procédure, les arguments des parties, le problème juridique, la décision et les motifs de la cour.
- 2) Indiquez quelles seront les incidences de la décision de la cour d'appel de Paris sur le fonctionnement de la copropriété 1, place Paul Painlevé à Paris.
- 3) Recherchez les motifs qui ont conduit le législateur à adopter l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

DOSSIER N° 4: Lotissement « LES CHARMETTES »

Annexes 3 et 4

- 1) Donnez la signification du mot «lotissement». Précisez le terme qui désigne les « propriétaires de lots » dans un lotissement et expliquez les mots et expressions soulignés dans l'article 3 des statuts.
- 2)
 - a – Quel est le rôle d'une Association syndicale libre (ASL) ?
 - b - Les membres du lotissement « les CHARMETTES » peuvent-ils refuser d'adhérer à l'ASL ? Justifiez votre réponse.
- 3) Rappelez les conditions de forme à respecter pour que l'Assemblée Générale de l' ASL soit valable ?
- 4) Monsieur Dubois, veuf, habite ce lotissement depuis sa création dans les années 1980. En décembre 2000, il décède et laisse donc à ses trois enfants son lot pour unique héritage.

Indiquez dans quelle situation juridique se trouve alors le patrimoine de Monsieur Dubois et qui pourra assister à l'assemblée générale de l'ASL prévue pour le 11 juillet 2001 ?

ANNEXE 1 - Extraits du code civil

Article 668

Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mitoyens ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture.

Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Article 1341

Il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de toutes choses excédant une somme ou une valeur fixée par décret, même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.

Le tout sans préjudice de ce qui est prescrit dans les lois relatives au commerce.

Article 1344

La preuve testimoniale, sur la demande d'une somme même inférieure à celle qui est prévue à l'article 1341, ne peut être admise lorsque cette somme est déclarée être le restant ou faire partie d'une créance plus forte qui n'est point prouvée par écrit.

Article 1348

Les règles ci-dessus reçoivent encore exception lorsque l'obligation est née d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit, ou lorsque l'une des parties soit n'a pas eu la possibilité matérielle ou morale de se procurer une preuve littérale de l'acte juridique, soit a perdu le titre qui lui servait de preuve littérale, par suite d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

Article 1384

On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.

Toutefois, celui qui détient, à un titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers dans lesquels un incendie a pris naissance ne sera responsable, vis-à-vis des tiers, des dommages causés par cet incendie que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable.

Cette disposition ne s'applique pas aux rapports entre propriétaires et locataires, qui demeurent régis par les articles 1733 et 1734 du code civil.

Le père et la mère, en tant qu'ils exercent le droit de garde, sont solidairement responsables du dommage causé par leurs enfants mineurs habitant avec eux.

Les maîtres et les commettants, du dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés.

Les instituteurs et les artisans, du dommage causé par leurs élèves et apprentis pendant le temps qu'ils sont sous leur surveillance.

Article 1583

Elle (la vente) est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Article 1584

La vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

Elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives.

Dans tous ces cas, son effet est réglé par les principes généraux des conventions.

Article 1590

Si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, chacun des contractants est maître de s'en départir :

- celui qui les a données, en les perdant ;
- et celui qui les a reçues, en restituant le double.

ANNEXE N° 2 : Extrait d'arrêt. Revue Loyers et Copropriété (Ed. du Juris-Classeur p.20-21)

CA Paris, 23^e ch. B, 18 février 1999, Mr A... H... c / Syndicat des copropriétaires, 1 place Paul Painlevé à Paris : Juris-Data n° 020401

(...)

Considérant que dès lors qu'il était opposant à une seule résolution de l'assemblée générale Mr A... H... était recevable à demander l'annulation de l'ensemble de cette assemblée, pour nullité du mandat de syndic, puisque dans l'hypothèse où celle-ci serait prononcée, il en résulterait que les actes accomplis par ce syndic seraient rétroactivement annulés, y compris la convocation à l'assemblée ;

considérant qu'il n'est pas discuté que la société S... était syndic de l'immeuble depuis le 21 septembre 1995, les conditions de sa désignation n'ayant pas été précisées et que la première assemblée qu'il a convoquée est celle du 21 novembre 1995, le syndicat des copropriétaires du 1, place Paul Painlevé, n'ayant en tout état de cause justifié d'aucune convocation d'une assemblée générale par ce même syndic à une date antérieure ;

considérant que par application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision ou non d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ; que faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur ce point, son mandat est nul de plein droit ;

considérant que le jugement ne peut qu'être infirmé en ce qu'il n'a pas annulé le mandat de syndic, dès lors, d'une part, qu'il n'est pas discuté que l'assemblée générale du 21 novembre 1995 n'avait pas été saisie de la question de l'ouverture ou non d'un compte séparé, d'autre part, que faute d'avoir justifié de la production du procès-verbal d'une assemblée générale antérieure, (...)le syndicat des copropriétaires du 1, place Paul Painlevé, n'a pas établi, preuve qui lui incombe, que lors de la première désignation du syndic, celui-ci avait soumis au vote la question précitée, de troisième part, que la nullité est encourue alors même que le syndicat disposait déjà d'un compte séparé et enfin, que la circonstance qu'un tel compte ait été ouvert ne fait pas disparaître le grief, les copropriétaires conservant la faculté par application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 de ne pas se prononcer en faveur d'un tel compte ;

considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y a lieu d'annuler le mandat de syndic de la société S... et l'Assemblée générale du 21 novembre 1995 en son entier ;

(...)

ANNEXE N° 3 : Extraits des statuts ‘Association Syndicale Libre du lotissement des Charmettes

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT DES CHARMETTES

Article 1^{er} : CONSTITUTION

Par le fait de leur acquisition, tous les propriétaires présents ou à venir, des lots situés dans le lotissement seront de plein droit et obligatoirement membres de l'association syndicale libre, constituée dans les termes des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et du décret du 18 décembre 1927, laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après.

La signature des actes de vente par les propriétaires, présents ou à venir, comportera pour eux et leurs héritiers représentants et ayants droit le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association, faute de quoi il restera personnellement engagé vis-à-vis de celle-ci.

Cette association prendra le nom de “ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT DES CHARMETTES”

Article 2 : OBJET

L'association syndicale a pour objet la gestion du lotissement, notamment les espaces communs et toutes installations d'intérêt commun jusqu'à leur classement dans le domaine communal.

En outre, l'association syndicale aura pour mission de veiller au respect du règlement du lotissement.

Le siège de l'association sera au domicile de son Directeur ou tout autre lieu désigné par l'assemblée générale.

Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont l'assemblée générale, le syndicat et le Directeur.

Article 3 : L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires acquéreurs d'un ou plusieurs lots.

Les **propriétaires indivis** d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne : les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs **représentants légaux** ; l'**usufruitier** représente le **nu-propriétaire**.

En cas de mutation, chaque associé ou à défaut le rédacteur de l'acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée au Directeur.

(...)

Il est attribué à chaque propriétaire, une voix par lot figurant au plan du lotissement. En cas de plusieurs lots dans les mains d'un même propriétaire celui-ci bénéficiera d'autant de voix qu'il dispose de lots figurant au plan de masse.

(...)

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront chez le Directeur, et qui seront signés par les membres du syndicat.

Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des syndiqués et qui est signée en entrant en séance par chacun d'eux ou son représentant. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Les justifications des délibérations de l'assemblée générale, à faire vis-à-vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Directeur.

Article 4 : LE SYNDICAT

(...)

Les premiers membres du syndicat seront nommés par l'assemblée générale constitutive comme il sera dit ci-après, article 7.

(...)

Article 5 : LE DIRECTEUR

(...)

Article 6 : RECOUVREMENT DES DEPENSES

Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien et de réparation des espaces communs et installations d'intérêt commun du lotissement conformément aux dispositions prévues au cahier des charges du lotissement des CHARMETTES.

La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'assemblée générale et l'encaissement sera fait par le Trésorier.

(...)

Les bases de répartition des dépenses ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'association.

Toute contestation et tout différend concernant l'association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

Article 7 : ASSEMBLEE CONSTITUTIVE

(...)

L'objet de la première assemblée générale est d'approuver les présents statuts et de désigner les membres du syndicat.

(...)

Article 8 : MODIFICATIONS AUX STATUTS ET DISPOSITIONS DIVERSES

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'association syndicale ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la surface des lots ou des 3/4 des propriétaires représentant les 2/3 de la surface des lots.

Un exemplaire original des présents statuts sera déposé à la Préfecture de l'Isère à la diligence du Directeur du Syndicat.

(...)

Le Directeur du Syndicat en assurera la publicité dans un journal d'annonces légales du département, le tout conformément à la loi et aux frais de l'association, ceci dans le mois suivant l'assemblée générale constitutive.

(...)

Fait à FONTAINE le

Le Directeur,
B. Louis

Le Directeur Adjoint,
C. André

Le Secrétaire,
A. Jean-Pierre

Le Trésorier,
R. Albert

ANNEXE 4 : Extraits du Journal d'annonces légales

N° 7495

Avis de constitution

Dénomination : ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT DES CHARMETTES, Fontaine. **Objet** : La gestion du lotissement, notamment les espaces communs et toutes installations d'intérêt commun jusqu'à leur classement dans le domaine communal. Veiller au respect du règlement du lotissement. Sièges : Au domicile du directeur. Durée : Illimitée. Nominations : Directeur : B. Louis. , Dir. Adjoint :C. André., Secrétaire : Jean-Pierre., Trésorier : R. Albert.

Pour avis.

Le directeur

21 juillet 2000 LES AFFICHES DE GRENOBLE ET DU DAUPHINE p 57