

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

Durée de l'épreuve : 4 H

Coefficient : 4

Vous travaillez depuis quelques mois dans un cabinet immobilier dénommé « Garlaban Immobilier ». Le gérant vous soumet les dossiers suivants :

DOSSIER 1 – Vente à M. et Mme ARNAUD	20 points	<i>annexe 1</i>
DOSSIER 2 – Succession de M. DURAND	15 points	
DOSSIER 3 – Copropriété PONTOISE	25 points	<i>annexe 2</i>
DOSSIER 4 – Recrutement d'un jeune diplômé	20 points	<i>annexe 3</i>

TOTAL	80 points	

Le barème ci-dessus est indicatif

Matériels et documents autorisés : AUCUN.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il soit complet.
Le sujet comporte 7 pages, numérotées de 1 à 7.

CODE ÉPREUVE : PIDGDIM		EXAMEN : BTS	SPÉCIALITÉ : PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	
SESSION 2005	SUJET	ÉPREUVE : DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER		Calculatrice autorisée : NON
Durée : 4h00		Coefficient : 4	N° sujet : 01NB05	Page 1 sur 7

DOSSIER 1 – Vente à M. et Mme ARNAUD

M. et Mme ARNAUD ont visité par votre intermédiaire une maison de village en vente à GEMENOS (13) au prix de 74 000 euros. Cette maison, bien que vétuste, les a vivement intéressés. Ils sollicitent vos conseils.

Répondez aux questions suivantes à l'aide de vos connaissances et de l'annexe 1 :

1) Ce bien correspond en tous points à leur attente. Ils vous proposent de signer immédiatement une offre d'achat accompagnée du versement d'un chèque de réservation.

Que leur conseillez-vous ?

2) M. et Mme ARNAUD ont entendu parler d'un délai de rétractation ou délai de réflexion. Ils vous demandent des explications.

Après avoir distingué ces deux notions, vous préciserez comment se met en œuvre la faculté de rétractation.

3) Les acquéreurs ont remarqué, à l'intérieur de la maison, des éléments qu'ils souhaitent conserver :

- « une pile » : évier rectangulaire en pierre de Cassis,
- une cheminée en marbre,
- un purificateur d'eau posé au sol et raccordé à l'arrivée d'eau,
- un stock de carreaux anciens en terre cuite.

Après avoir défini la nature juridique de chaque élément, vous énumérerez les solutions possibles. Quelle(s) précaution(s) devra-t-on prendre lors de la rédaction de l'avant-contrat ?

4) La signature de l'avant-contrat a bien eu lieu. Quelques jours plus tard, vous recevez un appel téléphonique du notaire : les énonciations cadastrales font état d'une petite cour rattachée à la maison. Seul un vieux titre datant de 1934 mentionne l'existence, non pas d'une cour, mais d'une écurie. En vous rendant sur place, vous constatez que de vieux anneaux sont toujours scellés dans le mur et que les voisins utilisent cette cour pour faire sécher leur linge. Les acquéreurs ont l'intention, après la signature définitive, de revendiquer cette cour et vous demandent conseil.

Présentez une solution structurée à ce cas pratique.

DOSSIER 2 – Succession de M. DURAND

Mme DURAND née BLIN vient de perdre son conjoint avec qui elle s'était mariée sans contrat le 10 avril 1976 à la Mairie de MARSEILLE.

M.DURAND laisse également une fille majeure, Sidonie, issue d'une précédente union.

M.et Mme DURAND ne s'étaient pas consentis de donation entre époux.

Les époux avaient acquis une maison à CASSIS juste après leur mariage. Par ailleurs, M.DURAND a hérité en 1982 d'un appartement situé à AIX-EN-PROVENCE et actuellement loué.

1) Énoncez les différents ordres de succession prévus par la loi du 3 décembre 2001 et présentez, d'une manière générale, les droits du conjoint survivant en présence de descendants.

2) Après avoir précisé le régime matrimonial adopté par les époux, vous identifierez les biens immobiliers composant la succession du défunt.

3) Concernant l'appartement d'AIX-EN-PROVENCE, Mme veuve DURAND se trouve en indivision avec sa belle-fille Sidonie.

Après avoir défini l'indivision légale, vous présenterez les principaux inconvénients de ce régime.

4) L'appartement d'AIX-EN-PROVENCE est loué depuis le 1^{er} janvier 2003 à un couple qui l'occupe comme habitation principale. Mlle Sidonie DURAND, étudiante, souhaite reprendre cet appartement le plus vite possible. Sa belle-mère n'y voit aucun inconvénient. Toutes deux vous demandent conseil .

Indiquez à quelles conditions de fond et de forme cette reprise est possible.

DOSSIER 3 – Copropriété PONTOISE

Répondez aux questions suivantes à l'aide de vos connaissances et de l'annexe 2 :

1) Définissez les termes suivants : assemblée générale, syndicat de copropriété, syndic.

2) Analysez l'arrêt du 7 avril 2004 en appliquant une méthodologie adaptée.

3) Quel délai encadre normalement les actions personnelles entre un copropriétaire et le syndic ?

4) En quoi cet encadrement est-il favorable à la gestion de la copropriété ?

DOSSIER 4 – Recrutement d'un jeune diplômé

Depuis quelques mois « Garlaban Immobilier » fait face à un accroissement d'activité. Le gérant s'est donc adjoint les services d'un jeune diplômé, Mathieu, embauché à plein temps du 1^{er} juin au 31 octobre.

Répondez aux questions suivantes à l'aide de vos connaissances et de l'annexe 3 :

1) Après avoir caractérisé, selon la classification habituelle des contrats, le contrat de travail liant Mathieu à l'agence « Garlaban Immobilier », énoncez les principales obligations des parties.

**2) Il n'a pas été rédigé de contrat.
A quelle sanction s'expose le gérant ?**

3) Mathieu est très performant, rigoureux, et fait preuve de qualités relationnelles avec la clientèle. Le gérant envisage donc de lui proposer la signature d'un contrat d'agent commercial.

Après avoir distingué ce contrat du contrat de travail, décrivez les particularismes du statut de l'agent commercial.

4) Bien qu'enchanté par la proposition, Mathieu souhaite, dans l'avenir, s'installer à son compte.

Précisez les règles juridiques d'accès à la profession d'agent immobilier .

ANNEXE 1

Articles du code civil

art. 2229 : « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. »

art. 2262 : « Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. »

art. 2265 : « Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort. »

ANNEXE 2

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 : « Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

ARRÊT À ANALYSER

Cass. civ. 3^{ème} 7 avril 2004 M. Henri X c/syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 6, rue de Pontoise 75005 Paris

Sur le moyen unique :

Vu l'article 7 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que, sous réserve de dispositions spéciales, l'assemblée générale est convoquée par le syndic ;

Attendu que, selon l'arrêt attaqué (Paris 20 décembre 2001) un jugement du 8 mars 2000 a annulé l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble en copropriété du 7 juin 1999, ayant renouvelé la société Foncia Franco suisse (la société) dans les fonctions de syndic ; qu'une assemblée générale convoquée par cette dernière, s'étant tenue le 21 octobre 1999, M. X..., copropriétaire, a, le 15 décembre 1999, demandé son annulation ;

Attendu que pour débouter M. X... de cette demande, l'arrêt retient que le jugement annulant la décision de renouvellement du mandat du syndic, n'était pas intervenu lorsqu'a été convoquée l'assemblée du 21 octobre 1999 ; que les décisions prises lors de l'assemblée du 7 juin 1999, étaient restées exécutoires jusqu'à son annulation ; qu'à la date de convocation à la deuxième assemblée, la société était investie des fonctions de syndic et avait le pouvoir de la convoquer ;

Qu'en statuant ainsi, dès lors que M. X... avait introduit son action dans le délai de deux mois à compter de la notification des décisions de l'assemblée générale et alors que par l'effet de l'annulation intervenue, la société n'avait plus la qualité de syndic lors de la convocation de la deuxième assemblée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 décembre 2001, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles.

ANNEXE 3

Code de commerce partie législative ; extraits :

art. L 134-1 « L'agent commercial est un mandataire, qui, à titre de profession indépendante, sans être lié par un contrat de louage de services, est chargé, de façon permanente, de conclure des contrats de vente, d'achat, de location ou de prestation de services, au nom et pour le compte de producteurs, d'industriels, de commerçants ou d'autres agents commerciaux. Il peut être une personne physique ou une personne morale.

Ne relèvent pas des dispositions du présent chapitre les agents dont la mission de représentation s'exerce dans le cadre d'activités économiques qui font l'objet, en ce qui concerne cette mission, de dispositions législatives particulières. »

art. L 134-3 « L'agent commercial peut accepter sans autorisation la représentation de nouveaux mandants. Toutefois, il ne peut accepter la représentation d'une entreprise concurrente de celle de l'un de ses mandants sans accord de ce dernier. »

art. L 134-4 « Les contrats intervenus entre les agents commerciaux et leurs mandants sont conclus dans l'intérêt commun des parties.

Les rapports entre l'agent commercial et le mandant sont régis par une obligation de loyauté et un devoir d'information réciproque .

L'agent commercial doit exécuter son mandat en bon professionnel ; le mandant doit mettre l'agent commercial en mesure d'exécuter son mandat. »