

CORRIGE

Ces éléments de correction n'ont qu'une valeur indicative. Ils ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité des autorités académiques, chaque jury est souverain.

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER**Éléments indicatifs de corrigé et de barème****DOSSIER 1 - COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR PRÉVAUT****Sur 22 points**

1.1) Lors de la vente de son lot, quelle(s) somme(s) le vendeur doit-il acquitter au syndicat de copropriétaires et quel document le renseigne sur sa situation comptable ? (5 points)

Tout ce que le vendeur doit à la copropriété reste à sa charge :

- les charges impayées,
- les provisions ou avances déjà exigibles (en cas de crédit de 10 ans, la vente rend ces sommes exigibles à l'égard du syndicat).

Le rôle du syndic est de fournir à la demande du vendeur ou du notaire un état daté ou un questionnaire syndic (article 5) indiquant à la date de son établissement les créances ou les dettes afférentes au lot vendu.

1.2) De quel moyen dispose le syndicat pour le recouvrement des sommes exigibles lors de la vente d'un lot ? (5 points)

- le syndic doit faire opposition par voie d'huissier dans les 15 jours de la notification faite par le notaire (article 20),
- pour le paiement des charges et des travaux en cours et ceux des deux années précédentes, le syndicat bénéficie d'un privilege immobilier special (article 2103 du code civil) : c'est une garantie pour le syndicat de récupérer les créances sur le copropriétaire vendeur par préférence sur n'importe quel autre créancier.

1.3) Vous résoudrez ce cas pratique en utilisant une méthodologie adaptée. (12 points)

Faits : Monsieur PRÉVAUT a vendu son appartement à Madame LEGRAND. Les parties ont prévu dans le compromis de décharger le vendeur des sommes dues après réitération par acte authentique. Le notaire a notifié la vente tardivement de sorte que la provision trimestrielle exigible au 1^{er} juillet est réclamée au vendeur par le syndic (opposition).

Problème juridique : à qui incombe le paiement de la provision trimestrielle ? Le compromis de vente est-il opposable au syndic ?

Règles de droit :

- selon le décret du 27 mai 2004, le vendeur est redevable des charges jusqu'à réception de la notification par le syndic,
- les parties peuvent convenir d'une dérogation. Cette convention n'est pas opposable au syndicat. L'acquéreur et le vendeur devront opérer entre eux les remboursements nécessaires.

Solution : la provision du 1^{er} juillet 2006 sera réglée par le vendeur, propriétaire à cette date de son lot. Le vendeur pourra se retourner contre l'acquéreur et le cas échéant engager la responsabilité du notaire.

DOSSIER 2 - SURETÉS : MONSIEUR ET MADAME LANGUILLE

Sur 15 points

2.1) Dans un court développement structuré, vous présenterez les sûretés réelles offertes en garantie d'un prêt immobilier. (10 points)

Introduction : phrase d'accroche avec définition de la sûreté : droit pour un créancier de se faire payer par préférence en cas de défaillance de son débiteur principal.

Annonce du plan :

La sûreté réelle immobilière : l'hypothèque ou le privilège

- C'est une sûreté réelle qui repose sur le bien immobilier financé ; elle donne pouvoir au créancier impayé de faire saisir et vendre ce bien par voie judiciaire afin d'obtenir le remboursement de la somme prêtée (droit de préférence et droit de suite).
- Le privilège de prêteur de deniers confère les mêmes prérogatives que l'hypothèque.
- Ces deux sûretés nécessitent d'être inscrits à la conservation des hypothèques (l'hypothèque exige l'établissement d'un acte authentique obligatoirement).

2.2) Quelles sont les mesures de protection de l'acheteur à crédit en matière immobilière ? (5 points)

Loi du 13 juillet 1979 dite Scrivener et Loi du 31 décembre 1989 dite Neiertz : dispositions d'ordre public. La réglementation prévoit une amélioration de l'information des emprunteurs ; le contrat doit indiquer :

- conditions de l'offre : écrit, mentions obligatoires (nom de l'organisme prêteur, objet du prêt, TEG, durée, montant, échéancier...), offre maintenue pendant 30 jours, adressée par LRAR et délai de réflexion préalable de 10 jours ;
- le prêt est conclu sous la condition résolutoire de la vente.

DOSSIER 3 - LOCATION : MONSIEUR ET MADAME DURAND

Sur 20 points

3.1) A quels risques s'exposent-ils s'ils louent l'appartement en l'état et sur quel fondement juridique ? (8 points)

Risques :

- demande par le locataire de travaux de mise en conformité du logement,
- sinon, réduction du montant du loyer,
- enfin, recours judiciaire pour la nature des travaux et des délais d'exécution.

Fondement juridique :

- concept du logement décent : satisfaire aux normes de sécurité et de respect de la santé du locataire et un usage conforme d'habitation.

3.2) Quelles sont les conditions juridiques de cette location meublée ? (5 points)

Le régime juridique de la location meublée répond au principe de la liberté des parties. Depuis le 20 janvier 2005 toutefois, tous les baux signés doivent avoir un écrit obligatoirement, d'une durée d'un an minimum renouvelable (comprenant un état des lieux et un inventaire du mobilier - bonus éventuel).

3.3) Quelles sont les modalités du congé respectivement à l'initiative du bailleur ou du locataire ? (7 points)

- le bailleur : le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le bail devra motiver son refus, soit par sa décision de reprendre ou vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. Tout congé donné à compter du 20 janvier 2005 doit donc respecter ces nouvelles règles.

- le locataire : un mois de préavis et peut donner congé à tout moment sans motif.

**DOSSIER 4 - TRANSACTION :
RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER****Sur 23 points****4.1) Analysez l'arrêt en utilisant la méthodologie habituelle. (sur 10 points)**

L'arrêt a été rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation du 20 décembre 2000. Les parties en présence sont les époux J... contre la société O...

Faits : Les époux J... ont acquis le 6 mai 1987 une maison d'habitation par l'intermédiaire de l'agence immobilière société O... En mars 1991, ils constatent la présence d'insectes xylophages dans la charpente. Ils assignent l'agent immobilier en justice.

Procédure :

- 1^{er} degré : TGI demandeur époux J... - défendeur Société O... décision : époux J... déboutés de leur demande ;

- 2^{ème} degré : Cour d'Appel d'Aix en Provence décision du 17 mars 1998 – appelants époux J... - intimé Société O... ; décision : arrêt confirmatif en faveur de la Société O...

Arguments des époux J..., demandeurs au pourvoi : l'agent immobilier était tenu par son devoir d'information et de conseil d'examiner la charpente afin de vérifier que tout est en ordre. Il a donc manqué à son obligation de conseil, en particulier dans une région exposée à ce risque.

Problème de droit : en l'absence de preuve relative à un vice caché, l'agent immobilier engage-t-il sa responsabilité au titre de son devoir de conseil ?

Arguments de la Cour de Cassation : le manquement au devoir de conseil n'est pas établi car les désordres affectant la charpente au moment de la vente n'étaient pas apparents. Les époux J... n'ont pu établir la preuve par laquelle l'agent immobilier aurait eu connaissance de ce vice caché. (cf. article 1382).

Décision de la Cour de Cassation : elle rejette le pourvoi formé par les époux J...

4.2) Pour éviter ce genre de situation, la loi organise l'information de l'acquéreur immobilier non professionnel. Citez quatre éléments parmi ceux prévus par la réglementation relative à la vente de tout bien immobilier. (10 points)

- le dossier de diagnostic technique unique comprend : (5 points)

- un état relatif à l'amiante,
- un constat des risques d'exposition au plomb,
- un état relatif aux termites dans les zones à risques visées par arrêté préfectoral,
- un état des risques naturels et technologiques pour les zones concernées,
- un état relatif à l'installation de gaz naturel (non obligatoire en novembre 2005),
- un état de performance énergétique (non obligatoire en novembre 2005).

Nota : le candidat bénéficiera d'un bonus s'il mentionne plus de quatre éléments.

4.3) Vous préciserez les spécificités applicables à la vente de lots en copropriété. (5 points)

Il s'agit de :

- mesurage loi Carrez,
- copie du carnet d'entretien,
- copie du diagnostic technique de l'immeuble,
- état daté établi par le syndic renseignant l'acquéreur sur les dettes futures.

4.4) En quelques lignes, vous rappellerez les conditions de mise en œuvre de la responsabilité délictuelle. (3 points)

- faute,
- préjudice subi,
- lien de causalité.