

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

**ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT
DE L'IMMOBILIER**

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS :

DOSSIER 1 : TRANSACTION	15 points
DOSSIER 2 : COPROPRIÉTÉ	26 points
DOSSIER 3 : BAIL D'HABITATION	15 points
DOSSIER 4 : CADRE DE L'ACTIVITÉ DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE	24 points
TOTAL	80 points

Le barème ci-dessus est donné à titre indicatif

Documents et matériels autorisés : aucun

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Il comporte 6 pages, numérotées de 1 à 6 dont 2 annexes.

DOSSIER 1 : TRANSACTION

Monsieur Alain TURBO est négociateur à l'agence PICARD. Suite à la visite de la semaine dernière en compagnie de l'agent immobilier, un jeune couple, Juliette et Grégoire MORIN, pense avoir trouvé la maison de leur rêve : une ancienne grange rénovée située dans un petit village, à un prix très raisonnable. Une promesse synallagmatique de vente est conclue avec la condition suspensive de l'obtention du financement. Le négociateur y a inscrit « l'assainissement existant est en bon état de fonctionnement ». Le délai de rétractation est écoulé. Les acquéreurs reçoivent l'accord de prêt de leur banque. L'affaire semble donc bien engagée.

Toutefois, lors d'une visite sur place, les acquéreurs apprennent par leurs futurs voisins que le réseau de « tout à l'égout » n'est pas encore installé dans ce village. Après vérification, l'assainissement est réalisé par une simple fosse en parpaings aucun raccordement au réseau collectif n'est actuellement possible. Les frais de raccordement devront être engagés prochainement.

Les acquéreurs constatent que cette charge financière n'est pas prévue dans leur budget. Ils se demandent si le contrat a été valablement formé et s'ils peuvent s'en dégager.

TRAVAIL À FAIRE

- 1.1) Résolvez ce cas pratique en utilisant la méthodologie appropriée.
- 1.2) Quelle sera la juridiction compétente ? Justifiez.
- 1.3) La responsabilité de l'agence immobilière peut-elle être engagée ? Sur quel fondement juridique ? Que faudra-t-il prouver ?

DOSSIER 2 : COPROPRIÉTÉ**TRAVAIL À FAIRE**

- 2.1) Analysez l'arrêt présenté en annexe 1.
- 2.2) Le mandat du syndic :
- 2.2.1) Identifiez et définissez le contrat en cause dans l'arrêt présenté.
 - 2.2.2) Justifiez en quoi « le syndic n'avait pas assumé ses obligations contractuelles... ».
Quelles en sont les conséquences ?
 - 2.2.3) Cette jurisprudence accroît-elle la responsabilité d'un syndic ? Justifiez.

Les relations sont « tendues » entre les copropriétaires. Toutes les demandes de travaux sont rejetées. Or, la moquette de l'escalier est en très mauvais état et un visiteur (Marc) fait une chute dans l'escalier et se blesse gravement. Les copropriétaires pensent que le syndic est responsable. Aucune réparation amiable n'est possible.

TRAVAIL À FAIRE

- 2.3) Marc est contraint de demander réparation en justice : Qui devra-t-il assigner ? Sur quel fondement juridique ? Que devra-t-il prouver ? Justifiez.

DOSSIER 3 : BAIL D'HABITATION**TRAVAIL À FAIRE**

- 3.1) À partir de la décision de justice fournie en annexe 2 :
- 3.1.1) Présentez la notion de résiliation d'un contrat.
 - 3.1.2) Expliquez la décision de la Cour d'appel de prononcer la résiliation du contrat de bail.
- 3.2) Présentez sous une forme structurée les principales obligations du locataire et du propriétaire dans un contrat de bail issu de la loi de 1989.

DOSSIER 4 : CADRE DE L'ACTIVITÉ DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE

Monsieur Richard MARIN, titulaire d'une maîtrise de droit privé, a toujours été passionné par les métiers de l'immobilier. Il exerce cette activité en qualité d'agent commercial au sein de « l'agence de la Plage » à NICE.

Il précise : qu'il a 36 ans, qu'il est marié sous le régime de la séparation de biens, qu'il a 2 enfants de 10 et 12 ans et qu'il souhaite travailler de manière indépendante et dispose de peu de capital.

Depuis quelques mois il envisage de créer sa propre agence. Aussi, il s'intéresse aux annonces publiées dans la presse professionnelle. Il y découvre que le responsable de l'agence des « 3 Mâts » à ANTIBES souhaite cesser son activité et cherche un acquéreur pour son fonds de commerce.

L'agence des « 3 Mâts » a été créée en 1982 par Monsieur Eugène GRIMARO. Elle est située dans le centre ville près de la Poste et réalise son chiffre d'affaires pour un tiers en gestion locative et deux tiers en transaction. Monsieur Richard MARIN contacte le vendeur et s'interroge sur les conditions de reprise de cette agence.

Lors de l'entretien, le vendeur, Monsieur GRIMARO informe Monsieur Richard MARTIN qu'il a rencontré des difficultés financières et que la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (la banque) a exigé un nantissement du fonds de commerce de l'agence immobilière « Les 3 Mâts ».

Monsieur Richard MARTIN découvre également que Monsieur GRIMARO cesse son activité car il fait l'objet de poursuites pénales. En effet, depuis plusieurs mois, à la recherche désespérée d'acquéreurs, il publiait des annonces dans la presse locale au « prix net vendeur » c'est-à-dire, sans y faire figurer les honoraires de l'agence à la charge de l'acquéreur. Durant la même période il avait encaissé la somme de 10 000 € à titre d'acompte, sur le compte de l'agence, sans délivrer de reçu à l'acquéreur. Cette somme a été remise à titre de garantie pour un « compromis » conclu alors qu'aucun mandat écrit ne justifiait la mise en vente.

TRAVAIL À FAIRE

- 4.1) Quels sont les critères à prendre en compte pour choisir une structure juridique adaptée à la situation de Monsieur Martin ?**
- 4.2) Quelle structure lui conseillez-vous ? Justifiez votre choix.**
- 4.3) Définissez le nantissement du fonds de commerce et présentez la conséquence principale de son existence pour le vendeur.**
- 4.4) Présentez les conditions spécifiques d'accès à la profession d'agent immobilier auxquelles devra satisfaire Monsieur Richard MARTIN.**
- 4.5) Présentez la notion d'infraction pénale et les éléments qui permettent de la qualifier.**
- 4.6) Qualifiez les infractions commises par Monsieur GRIMARO et leurs conséquences pénales.**

ANNEXE 1

ARRÊT Cour de cassation - 3^e chambre civile du 26 Avril 2006

Sur le moyen unique,

Vu l'article 1992 du Code Civil, ensemble l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 et l'article 31 du décret du 17 Mars 1967.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 Septembre 2004), que le syndicat des copropriétaires du 11, rue Neuve Popincourt à Paris (le syndicat), ayant pour syndic la société CERIP aux droits de laquelle intervient la société MAZET - ENGERAND et GARD, a engagé le 1^{er} Mars 1993, Mme X en qualité de gardienne ; que depuis cette date, Mme X a été victime d'agressions verbales et physiques de la part de copropriétaires et de locataires, signalées par elle et par l'inspection du travail au syndic ; que, par jugement du 24 Novembre 2000, le conseil de prud'hommes a condamné le syndicat à payer à Mme X des dommages - intérêts ; qu'alléguant que le syndic n'avait pas assumé ses obligations contractuelles en ne prenant pas les mesures propres à garantir la sécurité de la gardienne, le syndicat l'a assigné en paiement de dommages - intérêts ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que les agressions dont a été victime Mme X ont été le fait de copropriétaires ou de locataires, qu'il ne rentre pas dans les attributions du syndic de leur faire connaître les dispositions du code pénal qui interdisent de commettre des agressions, qu'il ne peut lui être fait grief par le syndicat dont certains membres étaient eux-mêmes à l'origine du préjudice subi par Mme X... de ne pas lui avoir enjoint de faire cesser le trouble à elle causé et que le syndic, qui n'est pas l'employeur de la gardienne n'était pas tenu de s'associer à la procédure diligentée par celle-ci à l'encontre de l'un de ses agresseurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic représentant légal du syndicat, seul responsable de sa gestion, est tenu au titre de l'administration de l'immeuble de mettre en œuvre les mesures propres à assurer la sécurité des personnes au service de la copropriété, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs :

Casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 septembre 2004, entre les parties, par le 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 le Cour d'appel de Paris, autrement composée.

ANNEXE 2
Documentation juridique

1) Arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile du 31 octobre 2006

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 6 Août 2004) que M. X... preneur d'une maison donnée en location par M. BARRADON, a édifié contre cette maison trois constructions composées de planches de bois et de matériaux de récupération ; que le bailleur l'a assigné, notamment, en résiliation du bail en raison de l'édification, sans son autorisation, de ces baraquements ;
Attendu que M. X fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, que le texte spécial de l'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989 doit l'emporter sur le texte général de l'article 1184 du Code Civil, qu'admettre l'application, en matière de baux d'habitation, de la résiliation judiciaire prévue à l'article 1184 du Code Civil reviendrait à éluder les dispositions d'ordre public de l'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989 qui, en toute hypothèse, ne permet pas de résoudre de cette manière le contentieux opposant bailleur et locataire en cas de transformation des locaux loués et qu'ainsi la Cour d'appel a violé l'un ou l'autre de ce texte ... lorsque, comme en l'espèce, une loi spéciale postérieure déroge à la loi générale antérieure qui n'est pas abrogée ;
Mais attendu qu'ayant exactement énoncé que les dispositions de l'article 7f) de la loi du 6 juillet 1989 n'interdisent pas au propriétaire de poursuivre la résiliation judiciaire du bail sur le fondement de l'article 1184 du Code Civil, la Cour d'appel, qui a constaté que les constructions dénaturaient le site et les pavillons situés dans une ensemble résidentiel, a souverainement retenu que le manquement de M X... à l'obligation de ne pas transformer les lieux sans autorisation était suffisamment grave pour justifier le prononcé de la résiliation du bail.
Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen qui ne serait pas de nature permettre l'admission du pourvoi.
Par ces motifs.
Rejette le pourvoi. »

2) Article 6 Loi du 06/07/1989.

Modifié par Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art. 48 III (JORF 16 juillet 2006)

Le bailleur est obligé (...) :

...

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

3) Article 7 Loi du 06/07/1989.

Modifié par Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, art. 12 (JORF 24 juillet 1994)

Le locataire est obligé (...) :

...

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataires la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

4) Article 1184 du Code Civil.

La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.