



SERVICES CULTURE ÉDITIONS  
RESSOURCES POUR  
L'ÉDUCATION NATIONALE

**Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel**

**Campagne 2009**

Ce fichier numérique ne peut être reproduit, représenté, adapté ou traduit sans autorisation.

CRDP Aquitaine

# 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 – SUCCESSION : SITUATION DU CONJOINT SURVIVANT**

*Sur 15 points*

**1.1 – Déterminez quels sont les héritiers, et quelle sera la part de chacun d'entre eux dans la succession. (4 points)**

Les héritiers seront Madame DURAND et ses trois enfants.

Madame DURAND a deux possibilités :

- soit elle demande 25% de la succession en pleine propriété, les 75% restant étant partagés à part égale entre ses trois enfants (25% chacun) ;
- soit elle demande la totalité de la succession en usufruit, la nue propriété étant partagée à part égale entre ses trois enfants.

**1.2 – Madame DURAND opte pour l'usufruit. Définissez cette notion. (2 points)**

L'usufruit est un droit réel, démembrement du droit de propriété qui confère à son titulaire le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits mais non celui d'en disposer, lequel appartient au nu-propiétaire (ici les enfants Durand).

**1.3 – Après avoir défini la notion de régime légal en matière matrimoniale, déterminez quels sont les biens propres et les biens communs dans un tel régime. (4 points)**

Le régime légal en matière matrimoniale est celui de la communauté des biens réduite aux acquêts. Les biens des époux sont répartis entre biens communs et biens propres.

Les biens communs sont tous les biens acquis par les époux ensemble ou séparément pendant le mariage de façon onéreuse (y compris les revenus de biens propres). Les biens propres sont les biens dont chaque époux était propriétaire avant le mariage et ceux que chacun a reçus durant le mariage suite à un héritage ou une donation.

**1.4 – Quelle sera la valeur des biens entrant dans l'actif de la succession de Monsieur DURAND ? (2 points)**

Les biens rentrant dans l'actif de la succession de Monsieur Durand sont :

- ses biens propres : c'est-à-dire ses biens avant mariage (équivalant à 40 000 €) ;
- la moitié des biens communs (l'autre moitié reviendra à Madame Durand).

Le patrimoine final de Monsieur Durand est évalué à :

$$\frac{(540\ 000\ € - 40\ 000\ €)}{2} + 40\ 000\ € = 290\ 000\ € \text{ (bonus 1 point)}$$

**1.5 – Quels seront les droits de Madame DURAND relativement à l'appartement qu'elle occupait avec son mari ? (3 points)**

Relativement à l'appartement qui constituait la résidence principale de Monsieur et Madame Durand, cette dernière dispose de plusieurs droits :

- droit de jouissance temporaire : pendant les 12 mois qui suivent le décès de son époux, Madame Durand peut rester gratuitement dans ce logement et utiliser le mobilier ;
- droit d'usage et d'habitation viager : à la fin du délai d'un an, Madame Durand pourra demander à bénéficier d'un droit viager d'usage et d'habitation du logement et des meubles garnissant le logement ;
- droit d'attribution préférentiel. (bonus 1 point)

**DOSSIER 2 – USUFRUIT ET LOCATION****Sur 15 points**

2.1 – À l'aide de la documentation juridique mise à votre disposition (annexe 2), résolvez ce cas pratique en utilisant une méthodologie appropriée.

**Les faits (1 point)**

Madame HELLEMMES est devenue usufruitière d'une maison louée à Monsieur LOOS, et dont Monsieur JACQUES est le nu-propiétaire.

Monsieur LOOS réclame à Madame HELLEMMES, sa bailleresse, l'exécution de certains travaux.

**Le problème juridique (2 points)**

Qui doit supporter le coût des travaux dans une maison louée par un usufruitier ?

**Les règles de droit (5 points)**

- répartition des travaux entre le bailleur et le preneur :

D'après la loi du 6 juillet 1989, les travaux autres que locatifs sont à la charge du propriétaire-bailleur.

D'après le décret du 26 août 1987, les travaux locatifs sont les travaux d'entretien courant et les menues réparations. Ce même décret donne une liste indicative de ces réparations.

Enfin l'arrêt de la cour de cassation, en date du 28 juin 2006, indique que le preneur peut réclamer à son bailleur-usufruitier, l'exécution des réparations non locatives, et ce même si dans ses relations avec le ou les nu-propiétaires, l'usufruitier ne doit assurer que les réparations d'entretien (art. 605, code civil).

- répartition des travaux entre l'usufruitier et le nu-propiétaire

D'après l'article 605 du code civil, les réparations d'entretien sont à la charge de l'usufruitier, et les grosses réparations à la charge du nu-propiétaire.

**La solution (7 points)**

Monsieur LOOS pourra réclamer l'exécution des travaux à Madame HELLEMMES même si celle-ci n'est qu'usufruitière. Elle devra payer les travaux, quitte à se retourner ensuite contre le nu-propiétaire.

Cependant tous les travaux réclamés par Monsieur LOOS ne peuvent faire l'objet d'une exécution par la bailleresse, certains resteront à sa charge :

- pour la fenêtre détériorée : cette réparation est une réparation locative, donc à la charge de Monsieur LOOS ;
- pour la réfection de la toiture : ces travaux s'apparentent à une réparation importante, qui ne pèse pas sur le locataire. Madame HELLEMMES devra donc les faire exécuter, et elle pourra obtenir le remboursement des frais occasionnés auprès du nu-propiétaire (à la fin de l'usufruit) ;
- pour le changement de moquette : ce changement est occasionné par un usage anormal de cette moquette, et ce par la faute de Monsieur LOOS. Celui-ci ne pourra donc pas en réclamer le paiement à Madame HELLEMMES. Elle n'en aurait l'obligation que si l'état dégradé est dû à un usage normal (vétusté).

**DOSSIER 3 – RÉMUNÉRATION DE L'AGENT IMMOBILIER***Sur 25 points***3.1 – (21 points)****3.1.1 – Analysez l'arrêt fourni en annexe 3 selon la méthodologie appropriée. (13 points)**Les faits (1 point)

Monsieur X un agent immobilier, a signé un mandat non exclusif de vente avec les époux Y. Son agence (Aja immobilier) a bien présenté les futurs acquéreurs aux époux Y et a eu un rôle déterminant dans la réalisation de la vente, mais les époux Y ont fini par réaliser la vente avec une autre agence (Sélection immobilier).

Monsieur X et son agence réclament aux époux Y, le paiement de la commission prévue dans le mandat de vente.

La procédure antérieure (2 points)

- 1ère instance : TI ou TGI

Demandeur : Monsieur X

Défendeur : époux Y

Solution : favorable aux époux Y

- 2ème instance : CA de Montpellier (8 février 2006)

Appelant : Monsieur X

Intimé : époux Y

Solution : favorable à Monsieur X, pourvoi des époux Y

Arguments des parties (4 points)

- arguments des demandeurs au pourvoi (époux Y) : la commission n'est due qu'à l'agence qui a réalisé la vente, même si une autre agence a présenté le futur acquéreur (article 6 de la loi du 2 janvier 1970).

- arguments de la cour d'appel : la commission est due à l'agence qui a présenté les acheteurs aux vendeurs et qui a eu un rôle déterminant dans la vente.

Problème juridique (3 points)

Le critère de rattachement du droit à commission est-il exclusivement la réalisation de la vente définitive ?

Solution et motifs (3 points)

La cour rend un arrêt de cassation, car l'agence immobilière ayant droit à rémunération est celle qui a « réalisé » la vente, peu importe qu'une autre agence ait précédemment présenté le futur acquéreur et eu un rôle déterminant dans la réalisation de la vente (article 6 de la loi du 2 janvier 1970).

**3.1.2 – Expliquez la différence entre un mandat exclusif, un mandat semi exclusif, et un mandat simple (3 points)**

Le mandat exclusif : l'agent immobilier se voit confier le monopole pour trouver un acquéreur. Pendant ce temps, la vente ne pourra pas être réalisée avec une autre agence ou par le propriétaire lui-même.

Le mandat simple : dans cette hypothèse, l'agent immobilier n'a pas l'exclusivité de la vente, le propriétaire reste libre de conclure la vente avec une autre agence ou directement avec l'acquéreur.

Le mandat semi exclusif : il a pour particularité de laisser l'exclusivité à une seule agence tout en permettant au propriétaire de chercher un acquéreur tout seul.

**3.1.3 – Définissez ce qu'est une clause pénale, et expliquez en quoi la présence d'une telle clause dans le contrat de mandat, protège le droit à commission de l'agent immobilier. (4 points)**

Une clause pénale est dans un contrat une clause par laquelle le débiteur, s'il manque à son engagement devra verser au créancier une somme d'argent dont le montant fixé à l'avance est indépendant du préjudice causé.

Dans le mandat de vente, le droit à commission de l'agence immobilière est protégé par une clause pénale, qui indique que le propriétaire qui ne respectera pas ses obligations (par exemple qui traitera avec une autre agence alors qu'il a signé un mandat exclusif), devra une indemnisation à l'agence mandatée. Le montant de cette indemnisation est le plus souvent au moins égal à la commission prévue au contrat.

Le juge peut la réduire s'il la trouve manifestement excessive (bonus 1 point).

**3.2 – Expliquez les obligations professionnelles de l'agent immobilier relativement au registre des mandats (5 points)**

Tous les mandats rentrés par une agence immobilière doivent être mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats conforme à un modèle fixé par arrêté (sous peine de nullité et de perte du droit à commission). Pour éviter le procédé d'antidate, le registre doit être coté et relié sans discontinuité d'avance. Il ne doit comporter ni surcharge, ni blancs, ni ratures. Le registre et les mandats doivent être conservés pendant 10 ans par l'agence immobilière.

**DOSSIER 4 – TENUE D'UNE ASSEMBLÉE DE COPROPRIÉTÉ***Sur 25 points***4.1 – Rappelez quelles sont les personnes habilitées à convoquer une assemblée générale, ou à provoquer cette convocation. (4 points)**

Le syndic en fonction doit convoquer l'assemblée générale une fois par an. Le conseil syndical ou un ou plusieurs copropriétaires représentant 25% des tantièmes peuvent demander au syndic, qui doit s'exécuter, de convoquer l'assemblée. Si le syndic ne s'exécute pas, le président du conseil syndical peut le remplacer.

Le mandataire de justice peut aussi convoquer (bonus 1 point).

**4.2 – Quelles formes pourra revêtir cette convocation ? (3 points)**

La convocation doit être notifiée par écrit, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par remise en mains propres contre récépissé ou émargement, soit par télécopie avec avis de réception.

**4.3 – Comment un syndic doit-il procéder pour convoquer les titulaires du droit de propriété d'un lot en indivision ? (2 points)**

Si le règlement de copropriété ne prévoit pas de disposition contraire, un mandataire doit être désigné.

**4.4 – Qui détermine les questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale d'une copropriété ? (4 points)**

Le syndic est en principe responsable de la rédaction de l'ordre du jour. Un copropriétaire peut demander au syndic d'y inscrire une question, et le syndic doit en principe s'exécuter, sauf si la question est trop imprécise ou non accompagnée des documents qui doivent être joints à la convocation.

En cas de demande « tardive », la question sera mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. (bonus 1 point)

**4.5 – Identifiez les erreurs ou omissions dans la lettre de convocation de la précédente assemblée, en fonction de la réglementation en vigueur aujourd'hui. (7 points)**

Liste des erreurs et des omissions (1 point par erreur et omission)

- la lettre n'est pas nominative ;
- l'assemblée est convoquée à Paris alors que la copropriété se situe à Nogent sur Marne. L'assemblée doit se dérouler en principe dans la ville où est situé l'immeuble sauf autre disposition du règlement de copropriété ;
- l'ordre du jour ne contient pas l'élection du président, du secrétaire et du ou des scrutateurs, ce qui est obligatoire ;
- l'intitulé « Questions diverses » est trop imprécis, aucune décision ne pourra être prise à ce sujet ;
- certaines pièces justificatives doivent obligatoirement être envoyées, le plus souvent avec la convocation, aux copropriétaires. Tel est le cas du projet de budget, du devis des entreprises pour l'installation de l'interphone... ;
- la possibilité de donner procuration n'est pas limitée aux seuls copropriétaires. Le mandat peut être donné à une personne extérieure à la copropriété (sauf syndic et préposés) ;
- le courrier du syndic doit contenir des informations légales (carte professionnelle, garantie...), qui sont absentes ici.
- l'assemblée générale ne se tient pas dans les 6 mois de la clôture de l'exercice.

**4.6 – À quelles conditions les décisions prises par la prochaine assemblée générale pourront-elles être contestées ? Contre qui sera formé le recours ? Quelle sera la juridiction compétente ? (5 points)**

Les décisions prises dans une assemblée générale peuvent être contestées, mais seulement par les copropriétaires opposants ou défaillants, et ce dans un délai de deux mois suivant la notification à ces copropriétaires des décisions de l'assemblée générale. (si délai de 10 ans justifié bonus 1 point)

Le recours devra être formé contre le syndicat de copropriétaire représenté au cours de la procédure par le syndic. La juridiction compétente sera le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.