



SERVICES CULTURE ÉDITIONS
RESSOURCES POUR
L'ÉDUCATION NATIONALE

Ce document a été numérisé par le **CRDP de Bordeaux** pour la
Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel.

Campagne 2010

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 – L'ÉTUDE D'UNE TRANSACTION***Sur 33 points***PREMIÈRE PARTIE : LE MANDAT (11 points)****1.1 – Définissez de manière synthétique la mission donnée à l'agent immobilier dans le cadre de ce mandat. (4 points)**

Le mandat donné à l'agent est un mandat d'entremise appelé mandat de vente mais qui signifie recherche d'un éventuel acquéreur en vue de pourparlers ou de négociation en vue de vendre le bien. Il a donc pour but de rapprocher les deux parties (3 points).

1.2 – Définissez les termes : délégation de mandat, séquestre, clause pénale. (3 points)

Délégation de mandat (1 point) : Il s'agit de l'autorisation donnée par le mandant à l'agent immobilier mandataire de solliciter la collaboration d'un de ses confrères, qui, en qualité de sous mandataire, participera activement à la réalisation de l'objet du mandat.

Séquestre (1 point) : Personne (ou compte) désignée pour assurer la conservation des sommes versées lors de la signature de la promesse ou compromis de vente et ce, jusqu'à la réalisation effective de la vente lors de la signature de l'acte authentique.

Clause pénale (1 point) : L'une ou l'autre des définitions :

- clause qui fixe contractuellement à l'avance une somme représentant les dommages et intérêts forfaitaires en cas d'inexécution du contrat par le débiteur ;
- une disposition du contrat prévoit que lorsque le débiteur manque à son engagement il devra verser au créancier une somme d'argent dont le montant est fixé à l'avance indépendamment du préjudice causé.

1.3 – Expliquez la phrase : « attention : cette durée.....clauses abusives ».**Qui a le pouvoir de déclarer qu'une clause est abusive ou non ? Quelle en sera la conséquence ? (4 points)**

Dans les contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. Ou procure un avantage excessif imposé par un abus de puissance économique (2 points).

La commission ne fait que des recommandations, qui sont reprises ou non par la loi (décret), mais le plus souvent c'est le juge qui à l'occasion d'un litige déterminera le caractère abusif d'une clause (soit à la demande d'une partie, soit d'office ce caractère) et donc la clause est réputée non écrite. Donc elle est nulle et ne s'applique pas (2 points).

DEUXIÈME PARTIE : CONCOURS ENTRE DEUX AGENCES – LES PREUVES (22 points)**1. Concours entre deux agences (11 points)****1.4 – Dans cette affaire l'agence STEPHAN peut-elle prétendre à sa commission ? Répondez selon la méthode du cas pratique à l'aide de vos connaissances et des informations fournies en annexe 2. (11 points)**

Les faits (1 point) :

Le 10 décembre 2009, Monsieur THOMAS confie un mandat de vente non exclusif à Monsieur STEPHAN, agent immobilier, pour la vente de son appartement.

L'agence réalise des visites, transmet des offres, refusées par le mandant les considérant insuffisantes.

Le mandant met fin au contrat et ce dernier vient à expiration le 2 mars 2010.

Le (jour de l'étude) Monsieur THOMAS apprend que le bien a été vendu à un acquéreur Madame ALIX par l'agence IMMO. WILLIAM à qui il avait fait visiter le bien le 30 janvier 2010.

Monsieur STEPHAN fournit un bon de visite attestant de cette visite.

Domaine du droit concerné : le mandat et le droit à commission.

Le problème juridique (3 points) :

L'agence qui a fait visiter un bien à un acquéreur qui signe un bon de visite stipulant qu'il s'interdit de..... et qui ensuite achète par une autre agence, alors que le premier mandat est expiré ; peut-elle réclamer à l'acquéreur la commission ou des dommages et intérêts.

Règles de droit applicables (4 points) :

Loi HOGUET du 2 janvier 1970 – article 6 de la loi ...

C'est le mandat conforme aux dispositions de la loi HOGUET qui détermine les conditions.

Le mandat prévoit que le **mandant s'interdit pendant une certaine durée suivant son expiration** de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité des locaux avec lui.

Dans le cadre d'un mandat simple, le mandant peut souscrire des mandats auprès de différentes agences immobilières.

Jurisprudence : C.Cass 25 juin 2009- « droit à commission..... c'est par l'intermédiaire d'une agence tierce ».

La commission n'est due qu'à celui par l'entremise duquel la vente a été réalisée même si l'acquéreur avait été précédemment présenté au vendeur par une autre agence immobilière (sauf fraude Assemblée plénière 9 mai 2008).

Solution (3 points) :

Dans le cadre d'un concours entre agents immobiliers, conformément à la règle et à la jurisprudence, c'est celui qui a réalisé la vente qui percevra la commission ; sauf à relever une quelconque faute à l'égard du vendeur. Monsieur STEPHAN ne peut réclamer aucune indemnisation au titre de sa commission.

Monsieur STEPHAN pourrait prétendre à l'attribution de dommages et intérêts s'il rapportait la faute du mandant à savoir que son comportement abusif (collusion avec l'autre agence) l'avait privé de la possibilité de réaliser la vente.

2. Les preuves des droits et le bon de visite (11 points)**1.5 – Présentez les différents moyens de preuve admis par le Code civil. (7 points)**

a) Les moyens de preuves parfaites en ce qu'elles lient le juge :

- 1) les actes écrits – sous seing privé, authentique, copie fidèle et durable (bonus 1 point sous forme électronique) ;
- 2) l'aveu judiciaire ;
- 3) le serment décisoire (pas de point).

b) Les preuves imparfaites qui ne lient pas le juge mais pour lesquelles il conserve un pouvoir d'appréciation :

- 1) certains documents écrits ne valant pas preuve parfaite – commencement de preuve par écrit (missive, bon de visite) ;
- 2) le témoignage ;
- 3) les présomptions de fait ou de l'homme ;
- 4) le serment supplétoire (pas de point).

1.6 – À qui incombe la charge de la preuve, par principe ? (1 point)

Par principe le demandeur : la preuve doit être rapportée par celui qui prétend avoir un droit sauf exception légale (bonus 1 point : présomption légale – renversement de la charge de la preuve).

1.7 – Comment l'agent immobilier doit-il prouver l'existence de son mandat ? (1 point)

La preuve parfaite, soit l'écrit établi entre les parties et répondant aux exigences de la loi : le mandat.

1.8 – Quelle est la valeur probante du bon de visite ? (2 points)

Le bon de visite est un simple moyen de preuve imparfait (indice ou présomption de fait) qui atteste de la réalisation d'un aspect de la mission de l'agent immobilier qui a procédé à une visite du bien et qui permet d'identifier le client, condition nécessaire mais pas suffisante de la preuve de la présentation du client au vendeur.

DOSSIER 2 – LA COPROPRIÉTÉ*Sur 23 points***2.1 – Analysez la décision selon une méthodologie appropriée. (12 points)**

Cass ; 3^e civ ; 24 octobre 2007

Mme X...Un copropriétaire dont le lot situé en rez-de-jardin demande à l'Assemblée Générale l'autorisation d'effectuer à ses frais un renforcement de la clôture Nord et inscrite à la résolution n°5.

M. Y copropriétaire, assigne le syndicat « Villa Horizon, en annulation de la décision n°5 de l'Assemblée Générale du 2 juillet 1998 qui a donné l'autorisation à Mme X de réaliser les travaux demandés.

TGI : Demandeur M. Y...

Défendeur le syndicat des copropriétaires.

Dispositif : Le tribunal rejette la demande de M. Y.

Motif : les copropriétaires de certains lots du RC ont utilisé une partie du terrain partie commune et ce depuis plus de trente ans – attestés par les documents produits ; Ainsi ces fractions de parties communes sont devenues à usage privatif par usucapion.

Demandeur en appel : M. Y.....

Défendeur : syndicat des copropriétaires...

Dispositif : CA accueille la demande de Monsieur Y.... en annulation de la décision n°5.

Motif : le droit que constitue l'usage privatif de certaines parties communes n'est pas un droit réel et ne peut s'acquérir par usucapion.

Pourvoi du syndicat des copropriétaires.

Thèses des parties au pourvoi.

Moyen : art 2229 un droit de jouissance privatif sur des parties communes remplit les conditions de la prescription acquisitive.

Défendeur : motif de la CA.

Problème juridique : la jouissance privative d'une partie commune peut elle s'acquérir par usucapion ?

Sens de la décision :

Casse et annule

Motif : un droit de jouissance privatif sur des parties communes est un droit réel et perpétuel qui peut s'acquérir par usucapion : la Ca a violé les textes susvisés.

2.2 – Définissez l'expression : « droit réel et perpétuel ». (4 points)

Droit réel : prérogatives qui s'exercent directement sur la chose

Perpétuel : le droit de propriété dure autant que le bien sur lequel il porte : imprescriptible, ne s'éteint pas par le non usage (exception : prescription acquisitive au profit d'une personne qui peut justifier d'une possession prolongée).

2.3 – Définissez la copropriété. (4 points)

Pour qu'il y ait copropriété, l'immeuble doit être bâti et être divisé en lots appartenant à plusieurs copropriétaires et comporter des parties communes (parties d'un immeuble (ou d'un terrain)

Les parties communes étant réservées à l'usage collectif ou à l'utilité de tous les copropriétaires).

Ainsi la copropriété est constituée de lots comprenant chacun une partie privative (droit de propriété exclusif) et une quote-part des parties communes.

2.4 – Dans l'arrêt analysé, le droit de jouissance privatif évoqué pourra-t-il être cédé ? (3 points)

Le copropriétaire pourra donc jouir de manière exclusive et privative de la partie commune, mais celle-ci ne pourra pas être détachée du lot auquel elle se rattache et ne pourra jamais être cédée de manière indépendante du lot.

Ce droit ne constitue pas un droit de propriété privatif ; il est simplement rattaché au lot et suivra sa destination.

DOSSIER 3 – LA LOCATION

Sur 24 points

1. La mise en location (7 points)

3.1 – La mise en location de l'appartement pourra-t-elle être réalisée selon le vœu de Madame MARIE ? Précisez à quelles conditions ? (5 points)

Il s'agit du bail court : ce dernier inférieur à 3 ans mais d'au moins un an doit mentionner précisément dans le contrat les raisons professionnelles ou familiales qui justifient l'établissement de cette durée réduite

Exemple : familial : mariage, professionnel : mise à la retraite.

NB (bonus éventuel) lors du congé le bailleur devra rappeler dans sa lettre la réalisation de l'évènement qui était prévu au contrat de location

3.2 – Indiquez le régime juridique auquel sera soumise la location du parking. (2 points)

Location régie par les règles du code civil qui laissent une grande liberté au bailleur quant à la durée, aux conditions de résiliation, à la révision du loyer etc.....

2. Les documents accessoires au contrat de location (12 points)**3.3 – Précisez à Madame MARIE A les diagnostics qu'elle devra fournir pour la location envisagée. Justifiez votre réponse (4 points)**

Le logement étant récent ; la construction s'est achevée cette année, elle devra seulement fournir deux diagnostics : DPE et l'état des risques naturels si elle est dans une zone concernée.

3.4 – À quoi sert un état des lieux ? Que signifie « contradictoirement » ? (4 points)

Il permet de comparer l'état du logement à l'entrée dans les lieux et en fin de bail à la sortie afin de déterminer en cas de réparations nécessaires celles qui incombent au propriétaire ou au locataire conformément au décret de 87 (réparations locatives).

Après comparaison des deux états, le propriétaire restitue ou non ou en partie au locataire son dépôt de garantie

Contradictoirement : l'état des lieux est dit contradictoire lorsqu'il a été établi en présence des deux parties bailleur et locataire ou établi par huissier qui lui donne un caractère authentique ; dans ce cas il représente les deux parties.

3.5 – A qui bénéficie la présomption éditée par l'article 1731 du Code civil et à quelle condition ? (4 points)

À la sortie du locataire lors de l'établissement de l'état des lieux, si on constate des dégradations, elles seront en principe imputables au locataire, puisque on présume que lors de l'entrée le logement était en bon état.

Cette présomption joue en fait au profit du propriétaire à condition qu'il n'ait pas fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

3. Le congé donné au locataire (5 points)**3.6 – Quels seront les effets d'un congé délivré 9 mois avant la fin du bail ? Quel en serait l'intérêt ? Justifiez votre réponse (2 points)**

Le congé est valable, les effets de celui-ci sont simplement reportés à la date du terme du contrat. La durée minimale est de 6 mois. Il est judicieux de le faire pour avoir le temps de délivrer le congé par acte d'huissier au cas où le locataire n'irait pas retirer la lettre à la poste.

3.7 – Hormis le délai de préavis, indiquez sans les développer les autres conditions requises pour que le congé ne puisse être contesté par le locataire (3 points)

Forme : soit par LRAR ou par exploit d'Huissier (BONUS si précision danger de la LRAR qui, si elle n'a pas été remise au locataire en personne ou s'il ne l'a pas retirée auprès des services postaux, le congé ne peut avoir d'effet la personne n'en ayant pas été informée).

Contenu : le bailleur ou son mandataire doit préciser les motifs du congé : reprise pour habiter, pour vendre ou pour motif légitime et sérieux. Ou encore dans le cadre du bail court, l'informer de la réalisation de l'évènement.