



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

session 2011

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.

ÉLÉMENTS INDICATIFS DE CORRIGÉ ET DE BARÈME

DOSSIER 1 – LOCATION

Sur 48 points

PREMIÈRE PARTIE : BAIL D'HABITATION-CONGÉ (36 points)

1.1 – Analysez l'arrêt en annexe 1 selon la méthode requise (12 points)

Faits : M. X... a donné à bail un logement à Mme Y... par acte à effet au 1er octobre 1991, et lui a délivré un congé pour vendre par lettre datée du 28 mars 2000 à effet au 30 septembre 2000 ; Mme Y... a accusé réception de ce congé par lettre du 20 avril 2000 précisant qu'elle n'entendait pas acquérir le logement ; Mme Z... a acquis le logement le 2 janvier 2002, la locataire est toujours dans les lieux.

Procédure : tribunal d'instance : Mme Z assigne Mme Y aux fins de voir constater qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis le 1er octobre 2000 et d'obtenir son expulsion ainsi que sa condamnation à lui payer une indemnité d'occupation et des dommages-intérêts ; décision inconnue.

Cour d'appel : Elle déclare Mme Y occupante sans droit ni titre et ordonne son expulsion
Pourvoi de Mme Y.

Thèses en présence :

Mme Z (propriétaire) : congé pour vendre délivré par M. X... le 28 mars 2000 avec effet au 30 septembre 2000, l'avis de réception du congé n'est pas versé aux débats, mais Mme Y... a accusé réception du congé dans une lettre du 20 avril 2000,

Mme Y n'a jamais manifesté son intention d'acheter le logement,
Donc le congé est valable.

Mme Y (occupante) : la notification du congé à Mme Y... n'est pas intervenue six mois avant l'expiration du bail.

PB juridique : À défaut d'avis de réception, une lettre simple envoyée hors délai peut-elle valider un congé pour vendre, si le bailleur a notifié le congé dans le respect du préavis de 6 mois ?

Décision : la cour d'appel n'a pas constaté que la notification du congé à Mme Y... était intervenue six mois avant l'expiration du bail, le délai court à compter de la réception de la LR Violation de l'art 15 de la loi du 6 juillet 89 (disposition d'ordre public).

Dispositif = cassation.

1.2 – Expliquez à Monsieur BRUN les règles juridiques spécifiques qui s'appliquent à la vente de son bien s'il décide de le céder soit en cours de bail soit en logement libre. (7 points)

Décision de vendre le logement libre : le bailleur doit donner congé au moins 6 mois avant le terme du bail par LRAR ou acte d'huissier (congé reçu au plus tard le 30 mai 2011 par le locataire); possibilité pour le locataire d'exercer son droit de préemption (art 15 loi 89). Le congé doit indiquer à peine de nullité le prix et les conditions de vente ; offre valable 2 mois. Si acceptation, 2 mois pour la réalisation de la vente (4 mois en cas de prêt). Si le propriétaire décide de vendre à un prix plus avantageux → obligation de notification (par le notaire ou le bailleur) au locataire sous peine de nullité de la vente. Le locataire a un mois à compter de la réception pour décider d'acheter ou non. Les termes de l'art 15 sont reproduits dans les notifications à peine de nullité.

Décision de vendre le bien occupé : à tout moment - pas de congé, pas de préemption.

[C] si le bailleur veut vendre rapidement, il peut mettre en vente le bien occupé.

Bonus si le candidat précise que dans les 2 cas, le vendeur doit faire établir les diagnostics prévus par la loi

1.3 – Indiquez, en justifiant votre réponse, qui devra signer le mandat pour la vente du studio. (4 points)

Le studio est un bien propre acquis avant mariage, ce n'est pas un logement familial, Monsieur BRUN peut signer seul le mandat de vente.

1.4 – Précisez la clause qu'il est nécessaire d'insérer dans le mandat dans l'hypothèse de l'absence des époux BRUN le jour de la signature d'un éventuel compromis. (3 points)

Le mandat immobilier doit toujours préciser la mission que le mandataire est tenu d'accomplir.

Art 1989 CC : le mandataire ne peut rien faire au-delà de ce qui est porté dans son mandat : le pouvoir de transiger ne renferme pas celui de compromettre.

Une clause expresse du mandat est exigée pour que le mandat engage le mandant à la vente (Art. 72 alinéa 3, Décret du 20 juillet 1972). À défaut, la vente signée par l'intermédiaire est nulle car il ne dispose que d'un mandat d'entremise.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES - CORRIGÉ		Session 2011
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM/Bis	Page : 1/4

1.5 – Présentez dans un court développement structuré le régime juridique du bail s'appliquant à l'activité libérale d'orthophoniste lorsque le local est à usage exclusivement professionnel. (10 points)

Introduction

Notion de bail professionnel : s'applique à un immeuble destiné à l'exercice d'activités professionnelles autres que commerciales, industrielles ou artisanales (régime des baux commerciaux) ou agricoles (baux ruraux).

En pratique activités des professions libérales (infirmière, avocat, expert comptable, médecin, orthophoniste.....).
Les baux professionnels sont soumis à quelques règles d'ordre public.

1) Formalisme

Contrat écrit (mais pas à peine de nullité).

Résiliation par l'une ou l'autre des parties LR avec AR ou acte d'huissier.

2) Durée

6 ans minimum.

Résiliation :

- par le bailleur, au terme du contrat avec préavis de 6 mois,

- par le locataire, à tout moment avec le même préavis.

Donc grande liberté des parties pour le contenu du contrat. En cas de silence des parties, on se réfère aux dispositions du CC sur le contrat de louage.

Bonus : Les parties peuvent convenir de soumettre le bail au régime des baux commerciaux.

DEUXIÈME PARTIE : BAIL D'HABITATION-DÉPÔT DE GARANTIE (12 points)

1.6 – Répondez à sa demande en utilisant la méthode du cas pratique. (12 points)

Faits :

Un bailleur refuse de restituer le dépôt de garantie au locataire qui a entièrement repeint en blanc un logement initialement tapissé de papiers peints différents dans chaque pièce. Il veut retrouver les murs colorés.

Problème juridique :

Repeindre en blanc la totalité d'un logement dont les murs étaient colorés lors de l'entrée dans les lieux constitue-t-il une transformation du bien loué ?

Droit applicable :

Art 6 d loi de 89 : le bailleur est obligé 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.

Art 7f : le locataire est obligé 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

Art 22 : le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Jurisprudence : les cours d'appel ont retenu les critères d'absence d'excentricité et d'habitabilité normale pour distinguer l'aménagement de la transformation.

Solution :

Repeindre en blanc un logement n'a rien d'excentrique et ne fait pas obstacle à l'habitabilité normale du local. Le bailleur ne peut exiger la remise en état du logement et doit restituer le dépôt de garantie. Il n'a guère de chance d'obtenir une conciliation dans ce cas et dans l'hypothèse d'une action en justice, le juge tranchera certainement en faveur du locataire.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES - CORRIGÉ		Session 2011
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM/Bis	Page : 2/4

DOSSIER 2 – RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL

Sur 14 points

2.1 – Définissez le contrat de travail. (2 points)

Définition : convention par laquelle une personne, le salarié, met son activité professionnelle à la disposition d'une autre personne, l'employeur, qui lui verse en contrepartie un salaire et a autorité sur elle. Lien de subordination.

2.2 – Le directeur de l'agence peut-il rompre le contrat de Madame SALAN et pour quel motif ? (2 points)

Rupture envisageable puisqu'il existe un motif réel et sérieux – motif personnel – licenciement disciplinaire pour faute grave.

2.3 – Présentez les étapes de la procédure applicables à cette rupture ? (4 points)

Convocation à un entretien :

À l'avance par LR avec AR ou remise en main propre contre décharge. Mention de l'objet de l'entretien. Délai = au moins cinq jours ouvrables avant l'entretien.

Tenue de l'entretien : assistance possible par une personne de l'entreprise (ou conseiller extérieur).

Notification du licenciement par LRAR : au moins deux jours ouvrables après l'entretien.

La lettre doit contenir les motifs (sinon le licenciement est considéré sans cause réelle et sérieuse).

2.4 – Indiquez les indemnités auxquelles peut prétendre un salarié licencié. Madame SALAN percevra-t-elle ces sommes ? (4 points)

Indemnité de préavis : Le salarié dispensé de son préavis par l'employeur perçoit une indemnité. Elle est supprimée en cas de faute grave ou lourde.

Indemnité de licenciement : Montant $1/5^{\text{e}}$ de mois de salaire par année d'ancienneté (si au moins 1 an d'ancienneté), on ajoute $2/15^{\text{e}}$ de mois par année au-delà de 10 ans – cette indemnité est supprimée en cas de faute grave.

Indemnité de congés payés : montant = droits acquis par le salarié pendant l'année de référence (1^{er} juin N-1 au 31 mai année N) jusqu'au jour du licenciement – cette indemnité est supprimée en cas de faute lourde.

Madame SALAN percevra uniquement l'indemnité de congés payés.

(admettre toute réponse logique compte tenu de la qualification de la faute)

2.5 – Justifiez cette visite auprès de cette administration. (2 points)

L'agent commercial collabore sous la responsabilité du titulaire de la carte professionnelle et il doit être habilité à cet effet. (art. 9 décret 20/07/72). Cette attestation (dénommée « carte blanche ») est délivrée par le titulaire de la carte professionnelle, après avoir été visée par la Préfecture dont dépend le titulaire de la carte d'agent immobilier

DOSSIER 3 – COPROPRIÉTÉ - TRAVAUX

Sur 18 points

3.1 – Définissez les termes suivants : syndic, syndicat de copropriété, parties communes. (3 points)

Syndic : mandataire du syndicat, il représente le syndicat, agit en son nom et exécute les décisions prises en Assemblée Générale. Il administre l'immeuble et fait respecter les dispositions du RC.

Syndicat : le syndicat est la personne morale regroupant tous les copropriétaires qui prend les décisions relatives à la conservation et à la gestion de l'immeuble en Assemblée Générale.

Parties communes : sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

3.2 – Précisez les risques encourus par un copropriétaire réalisant des travaux sur les parties communes. Qui peut agir à l'encontre de ce copropriétaire pour interrompre les travaux dans les plus brefs délais ? (4 points)

Le copropriétaire peut être condamné à verser des dommages et intérêts si les travaux ont dégradé les parties communes et causé un préjudice au syndicat. Il peut se voir demander la remise en état.

Le syndicat peut saisir le TGI en référé pour faire interrompre les travaux.

3.3 – Expliquez les différentes formalités à accomplir par Monsieur MARC et le syndic pour l'aboutissement de ce projet ? (7 points)

Monsieur MARC doit :

- élaborer un dossier sur l'opération (en quoi consiste-t-elle, quelles sont les conséquences sur son logement et sur ceux des autres copropriétaires, quelles sont les éventuelles nuisances en cas de travaux...). C'est sur la base de ce document que sera consultée l'assemblée générale ;
- proposer une résolution à inscrire à l'ordre du jour de l'AG.

Le syndic doit :

- inscrire la résolution à l'ordre du jour de l'AG,
- joindre le dossier à la convocation adressée aux copropriétaires,
- faire voter sur le principe de l'aliénation par l'AG,
- faire voter la modification de l'état descriptif de division (modification des tantièmes).

BONUS Il peut exister deux cas de figure :

- vote en deux AG : une première AG votant le principe de l'aliénation, une seconde votant le projet modificatif de l'état descriptif de division
- vote en deux temps au cours de la même AG

Le premier cas de figure évite au copropriétaire d'engager des frais inutiles en cas de refus de la part de l'Assemblée Générale.

**3.4 – À quelle majorité le projet de Monsieur MARC devra-t-il être voté lors de l'assemblée générale ?
Explicitiez la règle. (4 points)**

Il s'agit d'une vente de parties communes.

Vote à la majorité de l'art 26 : double majorité (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) si la partie commune n'est pas de celles "dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble" (*sinon unanimité- bonus*).