

# 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 – COPROPRIÉTÉ

Sur 28 points

11 – Quelles sont les différentes majorités de vote de résolution en assemblée générale ? (8 points)

La majorité simple de l'article 24 correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés à l'assemblée.

La majorité absolue de l'article 25 correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris celles des copropriétaires défailants et des abstentionnistes).

Pour éviter des blocages, la loi autorise, sous certaines conditions, les copropriétaires à procéder à un second vote à la majorité de l'art. 24 lors de la même AG ou ultérieurement. (bonus 1 point)

La double majorité de l'article 26 correspond à la majorité en nombre des membres du syndicat détenant au moins 2/3 de l'ensemble des voix.

L'unanimité correspond à l'ensemble des voix de la copropriété.

12 – Précisez les majorités requises pour les questions portées à l'ordre du jour (4 points)

1) Résolution n° 1 : Election du président de l'Assemblée générale : art. 24

Résolution n° 2 : Election du scrutateur : art. 24

Résolution n° 3 : Election du secrétaire de séance : art. 24

2) Résolution n° 4 : Approbation des comptes pour la période du 01 avril 2011 au 31 mars 2012 : art. 24

3) Résolution n° 5 : Quitus de gestion au Cabinet CLAIRE pour la période du 01 avril 2011 au 31 mars 2012 : art. 24

4) Résolution n° 6 : Renouvellement du mandat de syndic pour une période d'une année et jusqu'à l'assemblée qui devra statuer sur les comptes arrêtés au 31 mars 2013, suivant contrat joint aux présentes, portant honoraires et vacations : art. 25

5) Résolution n° 7 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice comptable du 1<sup>er</sup> avril 2013 au 31 mars 2014 d'un montant de 86 720 € : art. 24

6) Résolution n° 8 : Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation : art. 25

7) Résolution n° 9 : Décision de remplacer le système d'interphonie de l'entrée du bâtiment A : art. 24

8) Résolution n° 10 : À la demande de Monsieur Gégé, dont copie du courrier en date du 25/03/12 joint à la convocation pour faire installer, à ses frais, des capteurs solaires sur sa terrasse : art. 25. (Mais si les travaux d'un copropriétaire sur sa partie privative entraînent des conséquences sur les parties communes : art. 26) (bonus 1 point).

13 – À qui doit-on envoyer la convocation à l'assemblée générale dans les cas suivants : (3 points)

a) un couple marié sous le régime légal pour un bien commun

La convocation sera libellée au nom des 2 époux sous la forme « Monsieur ou Madame » (1 point), sauf l'un ou l'autre expressément désigné comme mandataire (1 point).

b) un majeur sous le régime de la tutelle

La convocation est adressée au représentant légal, ici le tuteur (1 point).

14 – Quelles sources de droit déterminent le principe de la répartition des charges ? (1 point)

La loi du 10 juillet 1965 (article 10) et son décret d'application du 17 mars 1967 (article 1<sup>er</sup>), le règlement de copropriété et l'état descriptif de division déterminent la répartition des charges.

15 – Présentez les différents types de charges et leur modalité de répartition. (4 points)

Les charges de copropriété sont réparties en deux catégories distinctes:

- charges générales qui regroupent les frais de conservation (réparations, réfection de la toiture, ravalement...), d'entretien (ménage...), et d'administration des parties communes (honoraires du syndic...). Elles sont réparties en fonction des tantièmes ou millièmes attribués aux différents lots par le règlement de copropriété.

- charges spéciales qui correspondent aux services collectifs et aux équipements communs : ascenseur, chauffage collectif, distribution d'eau... Elles sont réparties en fonction de l'utilité relative aux services et aux équipements collectifs pour les différents lots. (C'est l'utilité « potentielle » qui compte, peu importe que l'occupant du lot utilise ou non réellement ce service).

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES - CORRIGÉ		Session 2012
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM/Bis	Page : 1/5

16 – Réolvez ce cas pratique en appliquant la méthodologie adéquate à l'aide de la documentation juridique (8 points)

a) Les faits :

Un immeuble en copropriété est pourvu d'une loge de gardien. La gardienne demande que la taxe d'habitation afférente à sa loge soit prise en charge par la copropriété.

b) Problème juridique :

Le syndicat des copropriétaires doit-il prendre en charge la taxe d'habitation de la loge du gardien de la copropriété ?

c) Les règles de droit applicables :

- L'article 1408 I) du CGI et la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles disposent qu'en tant qu'occupant de leur logement de fonction, les gardiens sont personnellement redevables de la taxe d'habitation, sauf existence d'usages locaux où la taxe est à la charge de l'employeur.

- L'arrêt du 27/03/2001 de la chambre sociale de la Cour de cassation énonce qu'il existe un usage local dans la région Rhône.

- Contrat de travail de l'employée (bonus 1 point)

d) Solution :

En principe, c'est normalement l'occupant du logement qui est redevable de la taxe d'habitation ; le CGI et la convention collective nationale des gardiens concierges prévoient que la taxe d'habitation est due par ce dernier pour l'occupation du logement de fonction.

Cependant, la jurisprudence prend en compte l'usage local, à défaut de convention contraire.

En vertu de la règle locale, l'immeuble se situant dans la région Rhône, le gardien de la copropriété ne devra pas payer sa taxe d'habitation qui sera prise en charge par le syndicat des copropriétaires. (Son paiement sera considéré comme un avantage ayant le caractère de salaire et sera soumis à des cotisations sociales).

## DOSSIER 2 – LOTISSEMENT ET URBANISME

Sur 10 points

21 – Définissez la notion de lotissement. Par qui et comment sont gérés les espaces communs dans un lotissement ? (4 points)

Le lotissement est la division d'une propriété foncière dont l'objet est de porter à plus de deux le nombre de terrains à bâtir sur moins de 10 ans. Chaque co-loti est propriétaire de son terrain.

Les charges communes sont fixées par les statuts de l'association syndicale libre qui gère les équipements communs.

Il faut respecter les dispositions du cahier des charges et du règlement du lotissement, s'il est toujours en vigueur. (Mais le cahier des charges du lotissement peut stipuler que les parties communes du lotissement seront régies par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété - Bonus 1 point).

22 – En cas de non respect des clauses du cahier des charges de la part d'un propriétaire du lotissement, explicitez le recours possible pour les autres co-lotis. (2 points)

En cas de non-respect, les voisins peuvent exiger le respect du cahier des charges, au besoin devant le TGI pendant 30 ans sans avoir besoin de prouver un quelconque préjudice.

23 – Expliquez la notion de COS. Quel document le détermine ? (2 points)

Le Coefficient d'Occupation des Sols correspond à la densité de construction maximale admise, c'est-à-dire le rapport exprimant le nombre maximum de m<sup>2</sup> plancher hors œuvre nette (Shon) susceptible d'être construits par m<sup>2</sup> de sol.

C'est le PLU qui détermine pour chaque zone un ou plusieurs COS, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation.

24 – L'opération est-elle envisageable ? Justifiez votre réponse. (2 points)

$$130 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 180 \text{ m}^2 \quad \text{COS} = 0,2$$

Le droit à construire du terrain porte sur 850 m<sup>2</sup> x 0,2 soit 170 m<sup>2</sup> constructibles donc l'opération n'est pas envisageable.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES - CORRIGÉ		Session 2012
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM/Bis	Page : 2/5

## DOSSIER 3 – VENTE IMMOBILIÈRE

Sur 22 points

31 – Analysez la décision jurisprudentielle en annexe 3, en appliquant une méthodologie adaptée. (10 points)

a) Juridiction : Cour de cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile du 11/05/2011

Demandeur au pourvoi : Mme ZOÉ X

Défendeur au pourvoi : M.YVES

b) Les faits (1 point)

Mme SIMONE X est usufruitière d'un immeuble et son fils PAUL en est le nu-proprétaire. Ce dernier s'engage à vendre le bien immobilier par le biais d'une PUV, qui stipule que sa réalisation ne pourra être effective que dans les 4 mois du décès de l'usufruitière.

Le bénéficiaire dispose d'un délai pour décider de lever ou non l'option qui lui est offerte.

Mais avant que l'acquéreur potentiel ne se soit manifesté, le nu-proprétaire du bien décède. Sa veuve, désireuse de ne pas vendre l'immeuble, rompt alors la PUV.

Le bénéficiaire décide tout de même de lever l'option d'achat.

c) La procédure antérieure (2 points)

**1<sup>er</sup> degré** : TGI de Tarascon 31/10/05

Demandeur : Mme ZOÉ X

Défendeur : M. YVES

Décision : la vente est parfaite

**2<sup>ème</sup> degré** : Cour d'appel de Montpellier 12/04/07

Appelant : Mme ZOÉ X

Intimé : M. YVES

Décision : confirme la décision du TGI

**Cour de cassation 3<sup>e</sup> ch. Civ. 28/01/09**

Demandeur au pourvoi : Mme ZOÉ X

Défendeur au pourvoi : M. YVES

Décision : casse l'arrêt de la Cour d'appel et renvoie

**Cour d'appel de renvoi Aix en Provence 10/11/09**

Appelant : Mme ZOÉ X

Intimé : M. YVES

Décision : la vente est parfaite

d) Les thèses (2 points)

- demandeur au pourvoi : elle a rétracté la promesse de son mari avant la levée de l'option puisqu'elle a intenté une action en nullité de la promesse de vente par exploit du 31 octobre 2005 à l'encontre de M.YVES, « futur acquéreur éventuel ».

- défendeur au pourvoi (et Cour d'appel) : la vente est parfaite, en vertu de la promesse unilatérale de vente, Mme ZOÉ X devait maintenir son offre jusqu'à l'expiration du délai de l'option, sans aucune faculté de rétractation ; le contrat faisant loi, elle ne pouvait se faire justice à elle-même en se désengageant unilatéralement.

e) Le problème juridique (2 points)

Peut-on contraindre un propriétaire à vendre son bien en vertu d'une promesse unilatérale de vente (qu'il a rompue) s'il se rétracte avant la levée de l'option ?

f) Les motifs et le dispositif (3 points)

La Cour de cassation considère que la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant exclue toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir ; en conséquence, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la cour d'appel a violé les articles 1101 et 1134 du code civil.

Le 11/05/11, la Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence sur le visa des articles 1101 et 1134 du Code civil et renvoie les parties devant la cour d'appel de Montpellier ; M.YVES est condamné aux dépens des pourvois.

**32 – Définissez les termes soulignés. (2 points)**

**Usufruit** : droit réel, démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits.

**Nue-propriété** : droit réel, démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire le droit de disposer de la chose sans l'usufruit.

**33 – Quelle est la justification juridique de l'indemnité d'immobilisation dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente ? (2 points)**

Depuis 1995, l'indemnité est considérée comme le prix de l'exclusivité accordé au bénéficiaire donc son montant ne peut plus être modifié en fonction du préjudice subi (Cour de cassation 5 décembre 1995).

**34 – Quel est l'évènement qui rend la vente parfaite, dans le cas d'une promesse unilatérale de vente ? (1 point)**

Dans le cas d'une promesse unilatérale de vente, la levée d'option a pour effet de rendre la vente parfaite entre les parties dès lors qu'elles ont convenues de la chose et du prix (même si la chose n'a pas encore été livrée ni le prix payé). La PUV devient alors équivalente à une promesse synallagmatique de vente et la vente est parfaite.

**35 – Lors d'une vente, expliquez à quel moment précis s'opère le transfert de propriété dans le cadre d'un compromis de vente (2 points)**

En principe, la transmission de propriété a lieu par le seul consentement des parties sur la chose et sur le prix et immédiatement.

En matière de vente immobilière (corps certain), le transfert de propriété s'opère à la date de signature du compromis de vente.

Le plus souvent une clause stipule que le transfert sera reporté à la signature de l'acte définitif.

**et ce qui le rend opposable aux tiers (2 points)**

C'est la publicité foncière (la publication de l'acte à la Conservation des Hypothèques dans les deux mois qui suivent la signature de l'acte authentique) qui rend la vente (donc le transfert de propriété) opposable aux tiers.

**36 – Définissez la notion d'opposabilité aux tiers. (2 points)**

L'opposabilité aux tiers est un principe selon lequel le titulaire d'un droit peut le faire valoir contre les personnes étrangères au contrat (les tiers ne peuvent ignorer la situation juridique et ils doivent la respecter).

**37 – Expliquez le principe de la vente en viager et l'intérêt qu'elle peut présenter pour Madame Astrid MEYER. (2 points)**

Exemple du démembrement du droit de propriété, la vente en viager est un contrat de vente immobilière par lequel l'acheteur (le débirentier), outre un versement initial librement choisi entre les parties (le « bouquet »), versera au vendeur (le crédirentier) une rente durant toute la vie de ce dernier. (La rente est calculée en fonction du solde entre le bouquet et le prix de vente, et en fonction de l'espérance de vie du vendeur, ce qui lui constituera un complément de revenu).

Astrid MEYER, venderesse, sera usufruitière et l'acquéreur sera nu-propriétaire. Elle pourrait se réserver le droit d'usage et d'habitation sa vie durant et percevoir le cas échéant, un revenu régulier.

## DOSSIER 4 – DROIT DE PROPRIÉTÉ - LOCATION

*Sur 20 points*

**41 – Après avoir précisé et défini la situation dans laquelle cet héritage les place, vous en présenterez deux principaux inconvénients. (5 points)**

Ils sont en indivision successorale.

L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien, sans qu'elles puissent le répartir en lots entre elles, ni qu'elles puissent en vendre leurs parts sans l'accord des autres.

**Inconvénients :**

- La gestion des biens exige l'accord des indivisaires (unanimité pour les actes de disposition ou majorité des 2/3 pour les actes d'administration), ce qui peut entraîner un certain nombre de blocages.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES - CORRIGÉ		Session 2012
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM/Bis	Page : 4/5

- Le fait de pouvoir sortir à tout moment et quel que soit le motif de l'indivision, peut provoquer le partage et la mise en vente du bien car « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » (art. 815 C. civil).

**42 – Peut-il décider seul de la mise en location ? Justifiez votre réponse. (1 point)**

Non, il s'agit d'un acte d'administration, sa sœur doit être d'accord, car il ne détient pas au moins les 2/3 des droits indivis.

**43 – Présentez au moins quatre différences essentielles sur les six proposées ci-après, entre le statut juridique de la location d'habitation principale en meublé et en location d'habitation nue, en matière de réglementation, contenu, durée, congé, préemption du locataire et charges (une réponse sous forme de tableau est acceptée) (8 points)**

	Location d'habitation principale en meublée	Location d'habitation principale nue
Réglementation	Code civil et CCH (ou Borloo ou Cohésion sociale)	Loi du 6/7/1989
Contenu	Etat descriptif d'inventaire des meubles	Sans objet
Durée	1 an reconductible automatiquement	3 ans si bailleur personne physique, 6 ans si personne morale, reconductible et exceptions...
Congé	Bailleur : Respect d'un préavis de 3 mois Locataire : avec un préavis d'1 mois	Bailleur : respect d'un préavis de 6 mois Locataire : préavis de 3 mois ou réduit à 1 mois
Préemption	Non	Oui
Charges	Librement négociées, réel ou forfait	Liste limitative fixée par décret

**44 - Dans le cadre de ce mandat, peut-il vendre le bien géré ? (1 point)**

Il ne pourra pas vendre le bien car le mandat de gestion est un mandat d'administration et non un mandat de disposition.

**45 – Dans le cadre de la signature du bail, l'engagement d'une caution est demandé. Définissez ce terme et indiquez les types de cautions et leurs conséquences. (4 points)**

La caution est une personne qui s'engage à payer son loyer et les autres sommes dues par le locataire en cas de défaillance de celui-ci.

La caution peut être :

- simple : le créancier doit d'abord poursuivre le débiteur. En cas d'échec de ses poursuites, il peut se retourner contre la caution en paiement des sommes impayées. En cas de pluralité de cautions, le montant de la dette est divisé entre toutes (bénéfice de division) ;

- solidaire : permet au créancier en cas de défaillance du débiteur de poursuivre directement la caution (pas de bénéfice de discussion) avant de poursuivre le débiteur. En cas de pluralité de cautions, le créancier peut choisir de poursuivre pour l'ensemble de la dette la caution la plus solvable (pas de bénéfice de division).