

**BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

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

CE SUJET COMPORTE TROIS DOSSIERS :

DOSSIER 1 : L'ÉTUDE D'UNE TRANSACTION	33 points
DOSSIER 2 : LA COPROPRIÉTÉ	23 points
DOSSIER 3 : LA LOCATION	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 4 annexes.

DOSSIER 1 – L'ÉTUDE D'UNE TRANSACTION**PREMIÈRE PARTIE : LE MANDAT**

Lors de l'entretien ayant pour but de faire signer un mandat au propriétaire vendeur (**annexe 1**), vous devez pouvoir répondre aux questions relatives aux différentes rubriques de ce document juridique.

TRAVAIL À FAIRE

- 1.1 – Définissez de manière synthétique la mission donnée à l'agent immobilier dans le cadre de ce mandat.
- 1.2 – Définissez les termes : délégation de mandat, séquestre, clause pénale.
- 1.3 – Expliquez la phrase : « attention : cette durée ne peut-être indéterminée ou excessive conformément à la recommandation de la commission des clauses abusives ».
Qui a le pouvoir de déclarer qu'une clause est abusive ou non ? Quelle en sera la conséquence ?

DEUXIÈME PARTIE : CONCOURS ENTRE DEUX AGENCES – LES PREUVES**1. Concours entre deux agences**

Vous êtes le conseil de l'agence immobilière STEPHAN, titulaire de la carte professionnelle T n° 702 délivrée par la préfecture.

Monsieur STEPHAN vient vous voir et vous soumet la situation suivante :

Le 10 décembre 2009, Monsieur THOMAS, propriétaire d'un appartement sis à METZ, 18 rue du Chemin Vert, lui confie la vente de son appartement.

À cet effet, ils établissent un mandat de vente conforme au modèle de l'**annexe 1**.

L'agence a présenté à Monsieur THOMAS plusieurs offres que ce dernier a déclinées les jugeant insuffisantes.

Le mandant, Monsieur THOMAS, met fin au contrat dans les conditions réglementaires et le mandat expire donc le 2 mars 2010.

Or, Monsieur STEPHAN qui connaît bien sa ville vient d'apprendre que l'appartement de Monsieur THOMAS a été vendu le 30 avril à Madame ALIX par l'intermédiaire d'une autre agence, l'agence IMMO. WILLIAM.

Un négociateur de l'agence STEPHAN se souvient qu'il avait fait visiter le bien à cet acquéreur.

Monsieur STEPHAN consulte le dossier et trouve en effet un bon de visite daté du 30 janvier 2010 au nom de Madame ALIX.

Vous disposez aussi de l'**annexe 2**.

Il vous demande conseil.

TRAVAIL À FAIRE

- 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.

2. La preuve des droits et le bon de visite

L'agence immobilière STEPHAN disposait d'un bon de visite signé de Madame ALIX avec la formule suivante : « Nous soussignés..... en conséquence nous nous engageons expressément : à ne traiter l'achat que par votre seul intermédiaire même après expiration des mandats qui vous ont été remis. En cas de violation des engagements ci-dessus, nous serions tenus à l'entière réparation des préjudices causés à votre cabinet par son éviction, ce préjudice ne pouvant être inférieur à la commission que vous auriez perçue en concourant à l'acte ».

TRAVAIL À FAIRE

- 1.5 – Présentez les différents moyens de preuve admis par le Code civil.
- 1.6 – À qui incombe la charge de la preuve, par principe ?
- 1.7 – Comment l'agent immobilier doit-il prouver l'existence de son mandat ?
- 1.8 – Quelle est la valeur probante du bon de visite ?

DOSSIER 2 – LA COPROPRIÉTÉ

Vous disposez de l'arrêt de la Cour de cassation en date du 24 octobre 2007 d'extraits de jurisprudence (annexe 3).

TRAVAIL À FAIRE

- 2.1 – Analysez l'arrêt selon une méthodologie appropriée.
- 2.2 – Définissez l'expression : « droit réel et perpétuel ».
- 2.3 – Définissez la copropriété.
- 2.4 – Dans l'arrêt analysé, le droit de jouissance privatif évoqué pourra-t-il être cédé ?

DOSSIER 3 – LA LOCATION**1. La mise en location**

Il y a quelques années, une de vos amies Madame MARIE a signé un contrat de réservation d'un appartement et d'un parking dans le cadre de la VEFA.

Aujourd'hui elle vient de prendre livraison de son appartement (lot n°22) situé dans la copropriété « OXYMORE ».

Elle sait qu'elle prendra sa retraite dans 2 ans ; dans cet intervalle, elle voudrait pouvoir louer cet appartement qui restera vide puisque, aujourd'hui, en raison de son activité elle bénéficie d'un logement de fonction.

Elle vous consulte pour savoir s'il lui est possible de louer celui-ci pendant les 2 années qui restent à courir.

Par ailleurs, dans cette même résidence elle dispose d'un parking fermé, mais écologiste de toujours, elle n'a pas l'intention d'avoir une voiture ; c'est pourquoi dès aujourd'hui elle souhaite louer indépendamment de l'appartement ce box (lot n°122) à un de ses amis Monsieur THIERRY fan d'automobile qui cherche désespérément un emplacement pour sa voiture de collection.

TRAVAIL À FAIRE

- 3.1 – La mise en location de l'appartement pourra-t-elle être réalisée selon le vœu de Madame MARIE ? Précisez à quelles conditions ?
- 3.2 – Indiquez le régime juridique auquel sera soumise la location du parking (annexe 4).

2. Les documents accessoires au contrat de location de l'appartement

La loi du 6 juillet 1989 prévoit que le bailleur doit fournir des documents annexes au contrat de location.

Il a en effet l'obligation de fournir un « dossier de diagnostic technique ».

Il est prévu également d'établir contradictoirement un état des lieux, autre document accessoire au contrat. Cependant l'article 1731 du Code civil édicte que « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf preuve contraire ».

TRAVAIL À FAIRE

- 3.3 – Précisez à Madame MARIE les diagnostics qu'elle devra fournir pour la location envisagée.
- 3.4 – À quoi sert l'établissement d'un état des lieux ? Que signifie « contradictoirement » ?
- 3.5 – À qui bénéficie la présomption éditée par l'article 1731 du Code civil et à quelle condition ?

3. Le congé donné au locataire

Le bailleur qui veut mettre fin au bail doit nécessairement respecter un préavis légal.

TRAVAIL À FAIRE

- 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.
- 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.

ANNEXE 1

Registre des mandats
N°

MANDAT DE VENTE SANS EXCLUSIVITÉ (RECTO)

MANDANT
(identification)

MANDATAIRE
(identification)

Le mandant propriétaire des biens désignés ci-dessous charge par les présentes le mandataire de vendre les biens désignés ci-après et le mandataire accepte cette mission :

DÉSIGNATION ET SITUATION DES BIENS À VENDRE

DÉLÉGATION DE MANDAT : afin que le mandataire puisse accomplir sa mission, le mandant autorise la délégation ; les pouvoirs et obligations délégués ne peuvent excéder ceux conférés au mandataire.....

PRIX DE VENTE / RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

Les biens devront être présentés au prix net vendeur de (en chiffres et en lettres).....

La rémunération du mandataire TVA comprise est de (en chiffres et en lettres)..... Prévues à la charge du vendeur/de l'acquéreur (1) sauf accord écrit ultérieur entre les parties,

Soit un prix de présentation, rémunération du Mandataire comprise, de (en chiffres et en lettres).....

En cas de réalisation de la vente, la rémunération du Mandataire prévue ci-dessus sera payable au jour de la signature de l'acte authentique.....

SÉQUESTRE : en vue de garantir la bonne exécution des présentes, l'acquéreur devra à l'appui de toute promesse ou compromis de vente, effectuer un versement d'un montant maximum de 10 % du prix total de la vente, à l'ordre de.....

JOUISSANCE : le mandant déclare que les biens à vendre seront le jour de la signature de l'acte de vente.....

DURÉE – CLAUSE PÉNALE

Le mandant donne mandat à compter de ce jour pour une période irrévocable de 3 mois. Sauf dénonciation à l'expiration de cette période initiale, il sera prorogé pour une durée maximale de douze mois au terme de laquelle il prendra automatiquement fin. Chacune des parties pourra, moyennant un préavis de quinze jours par Lettre Recommandée avec Avis de Réception, y mettre fin au terme de la période initiale ou à tout moment pendant sa prorogation.

Le mandant :

- s'interdit pendant la durée du mandat et pendant une période de.....suivant son expiration, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui (attention : cette durée ne peut-être indéterminée ou excessive conformément à la recommandation de la commission des clauses abusives),
- et s'engage expressément à verser au Mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité forfaitaire qu'il accepte entièrement et définitivement d'un montant égal à la rémunération ci-dessus stipulée.

(1) rayer la mention inutile

ANNEXE 2

EXTRAITS DE JURISPRUDENCE**Jurisprudence constante en application de l'article 6 de la loi n° 70-2 du 2 janvier 1970**

« lorsque le mandant a donné à plusieurs mandataires un mandat non exclusif de vendre un même bien, il n'est tenu de payer une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue »

Cour de cassation 1^{ère} civ. 25 juin 2009

« ALORS QUE, premièrement, le droit à commission suppose, non seulement que l'agent immobilier ait présenté le bien, mais encore qu'il ait conduit les négociations jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé entre les parties ; qu'en l'espèce, les juges du fond ont constaté que si la Société LYDER avait fait visiter le bien à M. et Mme Y..., étant investie d'un mandat non exclusif, aucune négociation n'a été conduite sous son égide aboutissant à un accord, et que si un accord est intervenu, c'est par l'intermédiaire d'une agence tierce ; »

Cour de cassation Assemblée plénière 9 mai 2008

« qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'agent immobilier, à une date où il était titulaire d'un mandat, avait fait visiter l'appartement aux époux X... qui avaient acquis le bien à un prix conforme à leur offre net vendeur à l'insu de l'intermédiaire, la Cour d'appel qui a ainsi fait ressortir la connaissance par les époux X... du droit à rémunération de l'agent immobilier et qui a pu retenir que les manoeuvres frauduleuses qu'ils avaient utilisées, consistant en l'emprunt d'une fausse identité pour l'évincer de la transaction immobilière, avaient fait perdre à l'agent immobilier la commission qu'il aurait pu exiger du vendeur, en a exactement déduit qu'ils devaient être condamnés à lui payer des dommages-intérêts ».

Arrêt Cour de cassation 1995

« Alors, selon le moyen,

- que le mandat est un contrat dont la preuve se fait conformément au droit commun ;
- que la modification des termes d'un contrat ne peut également être prouvée que conformément au droit commun »

Cass civ 1^{ère} du 6 octobre 1993

« Attendu que pour condamner l'acquéreur à payer à l'agence immobilière le montant de la clause pénale stipulée dans le bon de visite....., l'arrêt (CA Grenoble 16.10.1990) retient que l'engagement souscrit par l'acquéreur est parfaitement valable..... »

« Attendu qu'en fondant ainsi sa décision sur l'existence du bon de visite la CA a violé les textes sus visés (articles 7 de la loi du 2 janvier 1970 et 72 et 73 du décret du 23 juillet 1972)

Casse et annule.... »

ANNEXE 3**Cour de cassation 3è civ. 24 octobre 2007****Cassation partielle**

LA COUR - Sur le moyen unique :

Vu les articles 2229 et.....du Code civil ;

Attendu que pour prescrire, il faut une possession continue et non-interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 7 avril 2006), que M. Y..., propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires "Villa Horizon" en annulation de la décision n° 5 de l'assemblée générale du 2 juillet 1998 relative à l'autorisation donnée à Mme X... d'effectuer à ses frais un renforcement de la clôture Nord ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que c'est à tort que le premier juge relevant qu'il ressortait des documents produits que depuis plus de trente ans les propriétaires de certains lots du rez-de-chaussée ont utilisé une partie du terrain, partie commune, en a déduit que cette fraction des parties communes ainsi utilisée était devenue à usage privatif par usucapion, alors que le droit que constitue l'usage privatif de certaines parties communes n'étant pas un droit réel, ne saurait s'acquérir par usucapion ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un droit de jouissance privatif sur des parties communes est un droit réel et perpétuel qui peut s'acquérir par usucapion, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a annulé la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 2 juillet 1998, l'arrêt rendu le 7 avril 2006, entre les parties, par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne M. Y... à payer au syndicat des copropriétaires Villa Horizon la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de M. Y... ;

Remarque : l'art 2229 ancien du Code civil est devenu l'art 2261 depuis la loi du 17 juin 2008 (rédaction inchangée)

ANNEXE 4

Art 1708 Code civil : Il y a deux sortes de contrats de louage :

Celui des choses,

Et celui d'ouvrage

Art 1709 Code civil : le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Art 1713 Code civil : On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles