

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DE DROIT DE L'IMMOBILIER

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

DOSSIER 1 - COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR PRÉVAUT	22 points
DOSSIER 2 - SURETÉS : MONSIEUR ET MADAME LANGUILLE	15 points
DOSSIER 3 - LOCATION : MONSIEUR ET MADAME DURAND	20 points
DOSSIER 4 - TRANSACTION : RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER	23 points
	<hr/>
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 soit complet.
Le sujet comporte 7 pages, numérotées de 1 à 7.**

DOSSIER 1 - COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR PRÉVAUT

Monsieur PRÉVAUT souhaite vendre son appartement situé dans le centre ville de Rennes dans la copropriété « BEL' AIR ».

Il vous charge en votre qualité d'agent immobilier de trouver un acquéreur.

Dans un premier temps, vous l'informez des obligations comptables à sa charge vis à vis du syndicat.

TRAVAIL À FAIRE : à l'aide de l'annexe 1

1.1) Lors de la vente de son lot, quelle(s) somme(s) le vendeur doit-il acquitter au syndicat de copropriétaires et quel document le renseigne sur sa situation comptable ?

1.2) De quel moyen dispose le syndicat pour le recouvrement des sommes exigibles lors de la vente d'un lot ?

Dans un second temps, vous trouvez un candidat acquéreur, Madame LEGRAND, et un compromis de vente est conclu. Aux termes de celui-ci, une clause stipule qu'après réitération par acte authentique, le vendeur serait déchargé du paiement de toute somme due au syndicat.

La date de la signature chez le notaire a lieu le 25 juin 2006. Le syndic reçoit la notification de la vente le 2 juillet 2006 par lettre recommandée avec accusé de réception alors qu'une provision trimestrielle sur le budget prévisionnel est exigible au 1^{er} juillet 2006.

Or, le syndic fait opposition sur le prix de vente auprès du notaire pour le recouvrement de cette somme. Monsieur PRÉVAUT refuse de payer.

TRAVAIL À FAIRE :

1.3) Vous résoudrez ce cas pratique en utilisant une méthodologie adaptée.

DOSSIER 2 - SURETÉS :
MONSIEUR ET MADAME LANGUILLE

Les époux LANGUILLE, jeunes mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, souhaitent faire construire une maison sur le terrain légué par les parents de la jeune femme. Ce terrain constructible, d'une superficie de 850 m², aux abords d'un petit village, semble tout à faire correspondre à leurs désirs.

Ils ont fait appel à un promoteur immobilier rencontré lors d'un salon de l'Habitat et disposent maintenant d'un projet cohérent et chiffré. Leur banque leur a consenti un prêt mais ils se posent un certain nombre de questions quant aux garanties demandées.

TRAVAIL À FAIRE :

2.1) *Dans un court développement structuré, vous présenterez les sûretés réelles offertes en garantie d'un prêt immobilier.*

2.2) *Quelles sont les mesures de protection de l'acheteur à crédit en matière immobilière ?*

**DOSSIER 3 - LOCATION :
MONSIEUR ET MADAME DURAND**

Monsieur et Madame DURAND viennent d'acquérir un logement de type F1 en centre-ville de Lyon. Ce logement est un lot de copropriété dans un très mauvais état. De plus, il ne comporte pas les éléments de confort habituel : absence de salle de bain et de chauffage, électricité non conforme. Pour l'instant, ils n'envisagent pas de faire de travaux avant la mise en location. Ils viennent vous consulter.

TRAVAIL À FAIRE :

3.1) A quels risques s'exposent-ils s'ils louent l'appartement en l'état ? Quel est le fondement juridique de votre réponse ?

Après réflexion, ils décident d'engager les travaux nécessaires et de destiner le logement à la location en meublé. Ils ont trouvé un candidat locataire qui souhaite l'occuper à titre de résidence principale.

TRAVAIL À FAIRE :

3.2) Quelles sont les conditions juridiques de cette location meublée ?

3.3) Quelles sont les modalités du congé à l'initiative du bailleur ou du locataire ?

DOSSIER 4 - TRANSACTION : RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER

L'arrêt de la Cour de Cassation en date du 20 décembre 2000 en annexe 2 pose le problème de la responsabilité de l'agent immobilier lors de l'exercice de ses fonctions.

TRAVAIL À FAIRE :

4.1) *Analysez l'arrêt en utilisant la méthodologie habituelle.*

4.2) *Pour éviter ce genre de situation, la loi organise l'information de l'acquéreur immobilier non professionnel.*

Citez quatre éléments d'information de l'acquéreur parmi ceux prévus par la réglementation relative à la vente de tout bien immobilier.

4.3) *Précisez les spécificités applicables à la vente de lots en copropriété.*

4.4) *Rappelez en quelques lignes les conditions de mise en œuvre de la responsabilité délictuelle. (annexe 3)*

ANNEXE 1 : Extrait du décret du 27 mai 2004 modifiant le décret du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

« Art. 6-2 – A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Art. 6-3 – Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

ANNEXE 2

COUR DE CASSATION - Chambre civile 1 - Audience publique du 20 décembre 2000**J... c/ société O...**

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu que les époux J..., qui avaient acquis le 6 mai 1987 une maison à usage d'habitation par l'intermédiaire de la société O..., ont constaté, en mars 1991, la présence d'insectes xylophages dans la charpente et ont assigné l'agent immobilier en réparation du préjudice subi par suite du manquement à son obligation de conseil ; Attendu que les époux J... font grief à l'arrêt confirmatif attaqué (**Aix en Provence, 17 mars 1998**) de les avoir déboutés de leur demande, alors, selon le moyen :

1. que l'agent immobilier a l'obligation d'éclairer les parties à la vente en procédant à toutes les diligences nécessaires ; que la cour d'Appel, qui a constaté que la société O..., chargée de vendre le bien, n'avait pas examiné la charpente et avait assuré à l'acquéreur que tout était en ordre, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1382 du code civil ;

2. que manque à son devoir de conseil l'agent immobilier qui omet d'informer l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise des désordres qu'il ne pouvait ignorer en sa qualité de professionnel ; que la cour d'Appel, qui a constaté que, selon l'expert, l'agent immobilier aurait dû connaître le désordre en cause, phénomène courant dans la région pour des constructions déjà anciennes, n'a pas davantage tiré les conséquences légales de ses constatations en violation du même texte ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que les désordres affectant la charpente n'étaient pas apparents au moment de la vente et que la preuve n'était pas rapportée que l'agent immobilier avait eu connaissance du vice caché, ce dont il résultait que le manquement au devoir de conseil n'était pas établi, la cour d'Appel a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; **PAR CES MOTIFS : REJETTE** le pourvoi.

ANNEXE 3

Article 1382 du code civil : « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER**Eléments indicatifs de corrigé et de barème****DOSSIER 1 - COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR PRÉVAUT****Sur 22 points**

1.1) Lors de la vente de son lot, quelle(s) somme(s) le vendeur doit-il acquitter au syndicat de copropriétaires et quel document le renseigne sur sa situation comptable ? (5 points)

Tout ce que le vendeur doit à la copropriété reste à sa charge :

- les charges impayées,
- les provisions ou avances déjà exigibles (en cas de crédit de 10 ans, la vente rend ces sommes exigibles à l'égard du syndicat).

Le rôle du syndic est de fournir à la demande du vendeur ou du notaire un état daté ou un questionnaire syndic (article 5) indiquant à la date de son établissement les créances ou les dettes afférentes au lot vendu.

1.2) De quel moyen dispose le syndicat pour le recouvrement des sommes exigibles lors de la vente d'un lot ? (5 points)

- le syndic doit faire opposition par voie d'huissier dans les 15 jours de la notification faite par le notaire (article 20),
- pour le paiement des charges et des travaux en cours et ceux des deux années précédentes, le syndicat bénéficie d'un privilege immobilier special (article 2103 du code civil) : c'est une garantie pour le syndicat de récupérer les créances sur le copropriétaire vendeur par préférence sur n'importe quel autre créancier.

1.3) Vous résoudrez ce cas pratique en utilisant une méthodologie adaptée. (12 points)

Faits : Monsieur PRÉVAUT a vendu son appartement à Madame LEGRAND. Les parties ont prévu dans le compromis de décharger le vendeur des sommes dues après réitération par acte authentique. Le notaire a notifié la vente tardivement de sorte que la provision trimestrielle exigible au 1^{er} juillet est réclamée au vendeur par le syndic (opposition).

Problème juridique : à qui incombe le paiement de la provision trimestrielle ? Le compromis de vente est-il opposable au syndic ?

Règles de droit :

- selon le décret du 27 mai 2004, le vendeur est redevable des charges jusqu'à réception de la notification par le syndic,
- les parties peuvent convenir d'une dérogation. Cette convention n'est pas opposable au syndicat. L'acquéreur et le vendeur devront opérer entre eux les remboursements nécessaires.

Solution : la provision du 1^{er} juillet 2006 sera réglée par le vendeur, propriétaire à cette date de son lot. Le vendeur pourra se retourner contre l'acquéreur et le cas échéant engager la responsabilité du notaire.

DOSSIER 2 - SURETÉS : MONSIEUR ET MADAME LANGUILLE

Sur 15 points

2.1) Dans un court développement structuré, vous présenterez les sûretés réelles offertes en garantie d'un prêt immobilier. (10 points)

Introduction : phrase d'accroche avec définition de la sûreté : droit pour un créancier de se faire payer par préférence en cas de défaillance de son débiteur principal.

Annonce du plan :

La sûreté réelle immobilière : l'hypothèque ou le privilège

- C'est une sûreté réelle qui repose sur le bien immobilier financé ; elle donne pouvoir au créancier impayé de faire saisir et vendre ce bien par voie judiciaire afin d'obtenir le remboursement de la somme prêtée (droit de préférence et droit de suite).
- Le privilège de prêteur de deniers confère les mêmes prérogatives que l'hypothèque.
- Ces deux sûretés nécessitent d'être inscrits à la conservation des hypothèques (l'hypothèque exige l'établissement d'un acte authentique obligatoirement).

2.2) Quelles sont les mesures de protection de l'acheteur à crédit en matière immobilière ? (5 points)

Loi du 13 juillet 1979 dite Scrivener et Loi du 31 décembre 1989 dite Neiertz : dispositions d'ordre public. La réglementation prévoit une amélioration de l'information des emprunteurs ; le contrat doit indiquer :

- conditions de l'offre : écrit, mentions obligatoires (nom de l'organisme prêteur, objet du prêt, TEG, durée, montant, échéancier...), offre maintenue pendant 30 jours, adressée par LRAR et délai de réflexion préalable de 10 jours ;
- le prêt est conclu sous la condition résolutoire de la vente.

DOSSIER 3 - LOCATION : MONSIEUR ET MADAME DURAND

Sur 20 points

3.1) A quels risques s'exposent-ils s'ils louent l'appartement en l'état et sur quel fondement juridique ? (8 points)

Risques :

- demande par le locataire de travaux de mise en conformité du logement,
- sinon, réduction du montant du loyer,
- enfin, recours judiciaire pour la nature des travaux et des délais d'exécution.

Fondement juridique :

- concept du logement décent : satisfaire aux normes de sécurité et de respect de la santé du locataire et un usage conforme d'habitation.

3.2) Quelles sont les conditions juridiques de cette location meublée ? (5 points)

Le régime juridique de la location meublée répond au principe de la liberté des parties. Depuis le 20 janvier 2005 toutefois, tous les baux signés doivent avoir un écrit obligatoirement, d'une durée d'un an minimum renouvelable (comprenant un état des lieux et un inventaire du mobilier - bonus éventuel).

3.3) Quelles sont les modalités du congé respectivement à l'initiative du bailleur ou du locataire ? (7 points)

- le bailleur : le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le bail devra motiver son refus, soit par sa décision de reprendre ou vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. Tout congé donné à compter du 20 janvier 2005 doit donc respecter ces nouvelles règles.

- le locataire : un mois de préavis et peut donner congé à tout moment sans motif.

**DOSSIER 4 - TRANSACTION :
RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER****Sur 23 points****4.1) Analysez l'arrêt en utilisant la méthodologie habituelle. (sur 10 points)**

L'arrêt a été rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation du 20 décembre 2000. Les parties en présence sont les époux J... contre la société O...

Faits : Les époux J... ont acquis le 6 mai 1987 une maison d'habitation par l'intermédiaire de l'agence immobilière société O... En mars 1991, ils constatent la présence d'insectes xylophages dans la charpente. Ils assignent l'agent immobilier en justice.

Procédure :

- 1^{er} degré : TGI demandeur époux J... - défendeur Société O... décision : époux J... déboutés de leur demande ;

- 2^{ème} degré : Cour d'Appel d'Aix en Provence décision du 17 mars 1998 – appelants époux J... - intimé Société O... ; décision : arrêt confirmatif en faveur de la Société O...

Arguments des époux J..., demandeurs au pourvoi : l'agent immobilier était tenu par son devoir d'information et de conseil d'examiner la charpente afin de vérifier que tout est en ordre. Il a donc manqué à son obligation de conseil, en particulier dans une région exposée à ce risque.

Problème de droit : en l'absence de preuve relative à un vice caché, l'agent immobilier engage-t-il sa responsabilité au titre de son devoir de conseil ?

Arguments de la Cour de Cassation : le manquement au devoir de conseil n'est pas établi car les désordres affectant la charpente au moment de la vente n'étaient pas apparents. Les époux J... n'ont pu établir la preuve par laquelle l'agent immobilier aurait eu connaissance de ce vice caché. (cf. article 1382).

Décision de la Cour de Cassation : elle rejette le pourvoi formé par les époux J...

4.2) Pour éviter ce genre de situation, la loi organise l'information de l'acquéreur immobilier non professionnel. Citez quatre éléments parmi ceux prévus par la réglementation relative à la vente de tout bien immobilier. (10 points)

- le dossier de diagnostic technique unique comprend : (5 points)
- un état relatif à l'amiante,
 - un constat des risques d'exposition au plomb,
 - un état relatif aux termites dans les zones à risques visées par arrêté préfectoral,
 - un état des risques naturels et technologiques pour les zones concernées,
 - un état relatif à l'installation de gaz naturel (non obligatoire en novembre 2005),
 - un état de performance énergétique (non obligatoire en novembre 2005).

Nota : le candidat bénéficiera d'un bonus s'il mentionne plus de quatre éléments.

4.3) Vous préciserez les spécificités applicables à la vente de lots en copropriété. (5 points)

Il s'agit de :

- mesurage loi Carrez,
- copie du carnet d'entretien,
- copie du diagnostic technique de l'immeuble,
- état daté établi par le syndic renseignant l'acquéreur sur les dettes futures.

4.4) En quelques lignes, vous rappellerez les conditions de mise en œuvre de la responsabilité délictuelle. (3 points)

- faute,
- préjudice subi,
- lien de causalité.