

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE E4 DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

SESSION 2012

Durée : 4 heures

Coefficient : 4

Matériel autorisé :

- Aucun.

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS **INDÉPENDANTS** :

DOSSIER 1 : COPROPRIÉTÉ	28 points
DOSSIER 2 : LOTISSEMENT ET URBANISME	10 points
DOSSIER 3 : VENTE IMMOBILIÈRE	22 points
DOSSIER 4 : DROIT DE PROPRIÉTÉ – LOCATION	20 points
Total :	<u>80 points</u>

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 6 pages, numérotées de 1/6 à 6/6, dont 3 annexes.**

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2012
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 1/6

DOSSIER 1 – COPROPRIÉTÉ

Vous avez été nommé(e) syndic d'une nouvelle copropriété de 15 lots, « LE SAINT EXUPÉRY », située à Lyon (Rhône), comprenant deux bâtiments indépendants A et B. Seuls un porche et une cour génèrent des charges communes aux deux bâtiments. Vous êtes chargé(e) de préparer l'assemblée générale annuelle des copropriétaires et vous avez établi l'ordre du jour fourni en **annexe 1**.

TRAVAIL À FAIRE

- 11 – Quelles sont les différentes majorités de vote de résolution en assemblée générale d'une copropriété ?
- 12 – Précisez les majorités requises pour les questions portées à l'ordre du jour.
- 13 – À qui doit-on envoyer la convocation à l'assemblée générale dans les cas suivants :
 - a) un couple marié sous le régime légal pour un bien commun
 - b) un majeur sous le régime de la tutelle.

Monsieur MICHEL vient vous voir, mécontent, car il paie plus de charges que les autres copropriétaires. Il vous en demande la raison.

TRAVAIL À FAIRE

- 14 – Quelles sources de droit déterminent le principe de la répartition des charges ?
- 15 – Présentez les différents types de charges et leur modalité de répartition.

La gardienne de la Résidence « LE SAINT EXUPÉRY » demande à vous rencontrer. Occupant la loge de la copropriété, elle souhaiterait que sa taxe d'habitation soit payée par le syndicat des copropriétaires. Elle a en effet appris que certaines copropriétés prenaient cette taxe à leur charge.

TRAVAIL À FAIRE

- 16 – Résolez ce cas pratique en appliquant la méthodologie adéquate à l'aide de la documentation juridique fournie en annexe 2 et de vos connaissances.

DOSSIER 2 – LOTISSEMENT ET URBANISME

Négociateur(trice) à l'agence DAUPHINE, vous avez fait visiter à un couple de primo-accédants, Jeanne et Alexandre VOURDEL, une maison individuelle de 130 m² bâtie sur un terrain de 850 m², située dans un lotissement. Ce bien correspond tout à fait à leurs attentes. Néanmoins, vous percevez une hésitation qui les freine dans leur décision d'achat. En effet, les époux VOURDEL s'interrogent quant aux règles de vie et de fonctionnement au sein du lotissement et ils craignent les complications notamment au niveau des espaces communs. C'est pourquoi, vous leur apportez quelques éclaircissements sur les questions qu'ils vous posent.

TRAVAIL À FAIRE

- 21 – Définissez la notion de lotissement. Par qui et comment sont gérés les espaces communs dans un lotissement ?
- 22 – En cas de non respect des clauses du cahier des charges de la part d'un copropriétaire du lotissement, explicitez le recours possible pour les autres co-lotis.

Les époux VOURDEL ont pour projet de créer des chambres d'hôtes ; ils craignent que la superficie de la maison limite leur espace personnel. Ainsi, ils souhaiteraient agrandir la construction de 50 m² et s'interrogent sur les possibilités d'extension du bâti, sachant que leur terrain est situé dans une zone où le COS est fixé à 0,2.

TRAVAIL À FAIRE

- 23 – Expliquez la notion de COS. Quel document le détermine ?
- 24 – L'opération est-elle envisageable ? Justifiez votre réponse.

DOSSIER 3 – VENTE IMMOBILIÈRE

Vous travaillez au service Transaction de l'agence « Les Pontonniers » ; vous êtes chargé(e) de préparer l'avant-contrat de vente de la maison que Monsieur et Madame LACAN vous ont confiée par mandat exclusif et pour laquelle vous avez trouvé un couple d'acquéreurs, Monsieur et Madame GEILER. Les deux parties souhaitent signer une promesse unilatérale de vente et vos clients s'interrogent sur les effets juridiques de ce type de contrat. Vous disposez de la jurisprudence (**annexe 3**).

TRAVAIL À FAIRE

- 31 – Analysez la décision jurisprudentielle en annexe 3 en appliquant une méthodologie adaptée.
- 32 – Définissez les termes soulignés.
- 33 – Quelle est la justification juridique de l'indemnité d'immobilisation dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente ?
- 34 – Quel est l'évènement qui rend la vente parfaite, dans le cas d'une promesse unilatérale de vente ?
- 35 – Lors d'une vente, expliquez à quel moment précis s'opère le transfert de propriété dans le cadre d'un compromis de vente et ce qui le rend opposable aux tiers.
- 36 – Définissez la notion d'opposabilité aux tiers.

Madame Astrid MEYER vous consulte pour des conseils. Sans héritier, elle vit seule et elle souhaite préparer sa retraite. Pour cela, elle envisage de vendre sa résidence principale en viager occupé.

TRAVAIL À FAIRE

- 37 – Expliquez le principe de la vente en viager et l'intérêt qu'elle peut présenter pour Madame Astrid MEYER.

DOSSIER 4 – DROIT DE PROPRIÉTÉ – LOCATION

Monsieur David VINCENT est marié sans contrat de mariage et père de deux enfants. Il vient d'hériter avec sa sœur Maryline, à parts égales, d'un patrimoine appartenant à une tante. Il s'agit d'un appartement d'habitation garni de meubles en état d'usage courant. Ils souhaiteraient louer ce bien. Ils hésitent entre une location à destination d'habitation principale nue ou meublée.

TRAVAIL À FAIRE

- 41 – Après avoir précisé et défini la situation dans laquelle cet héritage les place, vous en présenterez deux inconvénients principaux.
- 42 – David VINCENT peut-il décider seul de la mise en location ? Justifiez votre réponse.
- 43 – Présentez au moins quatre différences essentielles, entre le statut juridique de la location d'habitation principale en meublé et en location d'habitation principale nue, sur les six proposées ci-après : en matière de réglementation, contenu, durée, congé, préemption du locataire et charges (une réponse sous forme de tableau est acceptée).

Finalement, ils optent pour une location d'habitation principale nue et confient la gérance de leur appartement au cabinet immobilier où vous travaillez. Un mandat de gestion est signé.

TRAVAIL À FAIRE

- 44 – Dans le cadre de ce mandat, peut-il vendre le bien géré ?
- 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.

ANNEXE 1

CABINET CLAIRE
Gestion Immobilière
7 rue des Grattons
69 000 LYON
Tél. 04.72.01.02.03
Fax 04.72.01.04.05

Lyon, le 10 avril 2012

Objet : **Convocation Assemblée Générale**

RECOMMANDÉE AR

« Civilité » « NOM » « Prénom »
Copropriétaires de la Résidence
« LE SAINT EXUPÉRY » à LYON
« n° » « voie »
« Code postal » « ville »

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de convoquer les copropriétaires de la résidence « LE SAINT EXUPÉRY », le

VENDREDI 18 MAI 2012 À 9H30

dans les locaux du syndic, en Assemblée Générale appelée à statuer sur les points de l'ordre du jour suivant :

- 1) **Résolution n°1** : Élection du président de l'Assemblée Générale
Résolution n° 2 : Élection du scrutateur
Résolution n° 3 : Élection du secrétaire de séance
- 2) **Résolution n°4** : Approbation des comptes pour la période du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012.
- 3) **Résolution n°5** : Quitus de gestion au Cabinet CLAIRE pour la période du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012.
- 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.
- 5) **Résolution n°7** : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice comptable du 1^{er} avril 2013 au 31 mars 2014 d'un montant de 86 720 €.
- 6) **Résolution n°8** : Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation.
- 7) **Résolution n°9** : Décision de remplacer le système d'interphonie de l'entrée du bâtiment A.
- 8) **Résolution n°10** : À la demande de Monsieur Gégé, dont copie du courrier en date du 25 mars 2012 joint à la convocation pour faire installer, à ses frais, des capteurs solaires sur sa terrasse, sans conséquence sur les parties communes.

.../...

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2012
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 4/6

ANNEXE 2

Code général des impôts - Article 1408

« I. La taxe est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables. Toutefois, pour l'imposition mentionnée à l'article 1407 bis, la taxe est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur du bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Les fonctionnaires et les employés civils et militaires logés gratuitement dans les bâtiments appartenant à l'État, aux départements, aux communes ou aux hospices sont imposables pour les locaux affectés à leur habitation personnelle.

Les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé sont redevables de la taxe d'habitation afférente aux locaux attribués en jouissance à leurs membres.

II. Sont exonérés :

1° Les établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance, ...

2° Les habitants reconnus indigents par la commission communale des impôts directs, d'accord avec l'agent de l'administration fiscale ;

3° Les ambassadeurs et autres agents diplomatiques de nationalité étrangère dans la commune de leur résidence officielle et pour cette résidence seulement, dans la mesure où les pays qu'ils représentent concèdent des avantages analogues aux ambassadeurs et agents diplomatiques français. [...] ».

CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE DES GARDIENS D'IMMEUBLES

[...] Elle reprend les dispositions de l'article 1408-I) du Code Général des Impôts.

JURISPRUDENCE – ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, Chambre sociale du 27 MARS 2001

[...] Mais sur le premier moyen :

Vu le principe fondamental, en droit du travail, selon lequel, en cas de conflit de normes, c'est la plus favorable aux salariés qui doit recevoir application ;

Attendu que pour rejeter la demande de la salariée de remboursement de la taxe d'habitation afférente à son logement de fonction, la Cour d'appel énonce qu'il existe dans le Rhône un usage selon lequel la taxe d'habitation est payée intégralement par l'employeur ; qu'il s'agit d'un usage local, professionnel et non d'entreprise ; que cet usage qui a un caractère simplement supplétif et non impératif, ne s'applique qu'à défaut d'une manifestation contraire de volonté ; qu'en l'espèce, le contrat de travail de Mme X... exclut expressément le paiement par l'employeur de la taxe ;

Qu'en statuant comme elle l'a fait, alors que le contrat de travail ne pouvait faire obstacle à l'application d'un usage plus favorable, la Cour d'appel a violé le principe susvisé ; [...]

Qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que l'arrêt a débouté la salariée de ses demandes de remboursement de la taxe d'habitation et de rappel d'avantages en nature logement et complémentaire chauffage, l'arrêt rendu le 11 juin 1998, entre les parties, par la Cour d'appel de Lyon [...]

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2012
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 5/6

ANNEXE 3
ARRÊT Cour de cassation – 3^{ème} chambre civile
Audience publique du mercredi du 11 mai 2011

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 novembre 2009), rendu sur renvoi après cassation (3e chambre civile, 28 janvier 2009), que Mme SIMONE X a acquis l'usufruit d'un immeuble aux Saintes-Maries-de-la-Mer et son fils PAUL la nue-propriété ; que par acte authentique du 13 avril 2001, celui-ci a consenti une promesse unilatérale de vente de l'immeuble à M. YVES, qui l'a acceptée, en stipulant que Mme SIMONE X en avait l'usufruit et que la réalisation de la promesse pourrait être demandée par le bénéficiaire dans les quatre mois à compter du jour où celui-ci aurait connaissance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du décès de l'usufruitière ; que le 25 mai 2004, M. PAUL décède ; que sa veuve Mme ZOÉ X assigne par acte du 31 octobre 2005, M. YVES en annulation de la promesse unilatérale de vente ; que le 2 janvier 2006, Mme SIMONE X, usufruitière, décède ; que par lettre du 31 janvier 2006, Mme ZOÉ X a notifié à M. YVES le décès de sa belle-mère usufruitière ; que M. YVES a levé l'option le 17 mai 2006 et demande la vente forcée ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 1101 et 1134 du Code civil ;

Attendu que pour dire la *vente parfaite*, l'arrêt retient qu'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 ; que Mme ZOÉ X ne pouvait se faire justice à elle-même et que le contrat faisant loi, elle ne pouvait unilatéralement se désengager ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 novembre 2009, entre les parties, par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 de Montpellier ;

Condamne M. YVES aux dépens ;

MOYEN ANNEXE à l'arrêt – À titre d'information complémentaire

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué (Cour d'appel Montpellier, 12 avril 2007) d'avoir confirmé le jugement du Tribunal de grande instance de Tarascon en ce qu'il avait dit que le jugement valait vente au profit de Monsieur YVES de l'immeuble sis aux Saintes-Maries-de-la-Mer, selon les conditions de la promesse unilatérale de vente du 13 avril 2001 et d'avoir enjoint à Madame ZOÉ X de quitter les lieux et les rendre libres de tout occupant ainsi que des meubles meublants dans le délai de deux mois après signification de l'arrêt, passé ce délai sous astreinte de 500 euros par jour de retard ;

Code civil - Article 1101 : « Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose ».

Code civil - Article 1134 : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ».

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2012
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 6/6