

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PROFESSIONS IMMOBILIÈRES
--

**ÉPREUVE E4
DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER**

SESSION 2013

Durée : 4 heures
Coefficient : 4

Matériel autorisé :

- Aucun.

Document à rendre et àagrafer avec la copie :

- Annexe 1 page 5/8

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS INDÉPENDANTS :

DOSSIER 1 : BAUX D'HABITATION : LES RAPPORTS LOCATIFS 30 points

DOSSIER 2 : AGENT IMMOBILIER : LE MANDAT DE RECHERCHE 20 points

DOSSIER 3 : DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ : L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 20 points

DOSSIER 4 : URBANISME : LE RAVALEMENT DE FAÇADE 10 points

TOTAL 80 points

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.

Le sujet se compose de 8 pages, numérotées de 1/8 à 8/8

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2013
Nom de l'épreuve : Droit général et droit de l'immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 1/8

DOSSIER 1 : RAPPORTS LOCATIFS

Dans le service de gestion locative, vous devez traiter plusieurs dossiers.

Un locataire vient de donner son congé sur un des appartements gérés par votre agence pour le compte des époux BOND, mariés sous un régime de communauté légale réduite aux acquêts. Ce bien était jusqu'alors loué en vide, en vertu de la loi du 6 juillet 1989.

Madame BOND l'avait reçu par donation de ses parents. Les époux s'interrogent sur le choix du contrat de location à proposer à un futur locataire. Vous devez établir une comparaison entre : la location nue et meublée en résidence principale, et la location meublée en résidence secondaire à destination de touristes.

TRAVAIL A FAIRE

1.1- Vous complétez le tableau en annexe 1 (à rendre avec la copie).

1.2 - Compte-tenu de la situation matrimoniale des époux BOND, quelles seront les parties signataires au contrat de location ?

1.3 - D'une manière générale, vous indiquerez les conditions de validité des contrats (article 1108 du code civil).

1.4 - Après avoir défini la nature des biens propres et des biens communs dans le cadre du régime matrimonial de la communauté réduite aux acquêts, vous préciserez la qualité de l'appartement loué et des revenus locatifs non consommés.

On vous soumet à plusieurs situations locatives.

Selon le cas, vous devrez utiliser vos connaissances et la documentation juridique appropriée contenue dans l'annexe 2.

TRAVAIL A FAIRE

Apporter les réponses justifiées aux situations suivantes :

1.5 - Un locataire a demandé à son employeur d'être affecté à une succursale de l'entreprise éloignée de son domicile actuel. Il se demande s'il peut bénéficier d'un délai de préavis réduit.

1.6 - Un couple de locataires vous consulte car les époux viennent de recevoir un congé pour vente. Intéressés par l'offre qui leur est faite, ils s'interrogent sur sa validité car après vérification ils constatent que le prix qui leur est proposé est largement au dessus du prix du marché.

1.7 - Un syndic de copropriété demande à un propriétaire bailleur de mettre fin aux nuisances occasionnées par ses locataires dans l'immeuble en ne louant plus son studio pour de courtes durées à des touristes. Est-ce dans ses attributions ?

1.8 - Un locataire vous demande de lui expliquer quelles seraient les conséquences de la clause « sans bénéfice de discussion et de division » dans le cadre d'un cautionnement solidaire.

1.9 - Un propriétaire bailleur souhaite avoir des précisions sur le diagnostic des performances énergétiques : type de logement concerné, durée de validité du diagnostic, règles relatives aux annonces et à l'affichage, sanctions en cas d'absence de présentation du DPE ou erreur sur les performances énergétiques.

DOSSIER 2 : AGENT IMMOBILIER : MANDAT DE RECHERCHE

Un client vous confie la mission de rechercher un bien immobilier pour son compte. Vous devez clarifier la question de la rémunération de l'agent immobilier dans le cadre juridique du mandat de recherche. Vous prenez connaissance de la jurisprudence récente relative à cette question (**annexe 3**).

TRAVAIL A FAIRE

2.1 - Vous ferez une analyse de la décision en annexe 3 selon une méthodologie adaptée.

2.2 - Vous justifierez l'intervention de la juridiction de proximité dans cette affaire.

2.3 - Que signifie un jugement rendu en premier et dernier ressort ?

Vous avez fait signer il y a un mois une promesse de vente portant sur une maison et le notaire du vendeur vous prévient que la mairie de la localité du bien exerce son droit de préemption.

TRAVAIL A FAIRE

2.4 - Définissez la notion de droit de préemption.

2.5 - En cas d'exercice d'un droit de préemption par la commune, précisez le sort de la commission de l'agent immobilier dans les deux hypothèses suivantes:

- la commission est à la charge de l'acquéreur.
- la commission est à la charge du vendeur.

2.6 - Dans le cadre d'une vente immobilière, citez au moins quatre titulaires du droit de préemption.

DOSSIER 3 : DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ : L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les décisions relatives à la gestion et l'administration de la copropriété sont prises en assemblée générale des copropriétaires.

Au sein du service de syndic de copropriété, vous devez répondre aux questions posées par un copropriétaire qui va acheter une place de parking dans un immeuble.

TRAVAIL A FAIRE

3.1 - Un copropriétaire ne possédant qu'un lot de parking dans l'immeuble doit-il être convoqué à l'assemblée générale des copropriétaires ? Justifiez votre réponse.

3.2 – Ne pouvant participer à l'assemblée générale, il vous demande si le syndic peut le représenter?

3.3 – Quelles sont les règles relatives au cumul des mandats ?

3.4 - Quelles sont les personnes habilitées à convoquer une assemblée générale ?

3.5 – Précisez les modalités de convocation à une assemblée générale (forme, délai, point de départ du délai, lieu de la tenue de l'assemblée générale, contenu de la convocation)

3.6 - Le règlement de copropriété stipule que la convocation est envoyée dans un délai de 25 jours avant la date de l'assemblée. Le syndic est-il tenu de respecter ce délai ? Pourquoi ?

Le copropriétaire vendeur du parking était débiteur de charges de copropriété envers le syndicat. Vous devez préciser le moyen dont dispose le syndicat pour recouvrer des charges impayées lors de la vente du lot.

TRAVAIL A FAIRE

3.7 - Vous explicitez le mécanisme de l'opposition sur le prix de vente.

DOSSIER 4 : URBANISME : LE RAVALEMENT DE FAÇADE

Le président d'un conseil syndical vous demande de lui apporter une réponse sur une question de réglementation portant sur le ravalement des façades des immeubles parisiens.

L'immeuble est partiellement constitué en pierre de taille et est actuellement recouvert de peinture. Le syndicat envisage de repeindre la totalité de la façade en respectant le ton « pierre » car les autres procédés de nettoyage pour restituer la pierre sont plus onéreux.

Le président du conseil syndical vous demande s'il est possible d'envisager ce procédé plutôt que le décapage de la façade. Il vous demande si un permis de construire s'impose et si l'intervention d'un architecte est obligatoire.

TRAVAIL A FAIRE :

4.1 - À l'aide de l'annexe 4, vous apporterez une réponse en respectant la méthodologie du cas pratique.

4.2 - Donnez deux exemples de travaux nécessitant un permis de construire.

4.3 - Pour quel type de projet l'intervention d'un architecte est-elle obligatoire ?

ANNEXE 1 (à rendre avec la copie)

CLAUSES DU CONTRAT	LOCATION NUE EN RÉSIDENCE PRINCIPALE	LOCATION MEUBLÉE EN RÉSIDENCE PRINCIPALE	LOCATION MEUBLÉE EN RÉSIDENCE SECONDAIRE
Texte applicable			
Forme du bail			
Durée du bail			
Dépôt de garantie			
Modalités de révision du loyer			
Durée du délai de préavis à respecter lors du congé à l'initiative du bailleur			
Durée du délai de préavis à respecter lors du congé à l'initiative du locataire			
Motivations du congé par le bailleur			

ANNEXE 2

Documentation juridique

1- Cour de cassation, chambre civile 3. Audience publique du mercredi 20 janvier 2010 (extrait)

...Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 10 novembre 2008), que les époux X..., locataires d'un logement appartenant à la SCI PM Simonis (SCI), ont, par lettre du 29 juin 2005, donné congé au bailleur pour le 31 juillet 2005, en invoquant une mutation professionnelle de M. X... à compter du 1er septembre 2005 ; que la SCI a assigné les locataires afin d'établir les comptes entre les parties, soutenant en particulier que M. X... ne pouvait bénéficier d'une réduction du délai de préavis ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen, qu'en cas de mutation, le locataire peut prétendre au bénéfice d'un délai de préavis réduit d'un mois à la condition qu'elle lui ait été imposée par son employeur ; qu'en considérant que M. X... était en droit de bénéficier du délai de préavis réduit d'un mois sans qu'il y soit nécessaire que sa mutation lui ait été imposée par son employeur, bien qu'il ait pris l'initiative de quitter ses fonctions pour en occuper de nouvelles auprès de la succursale de la Banque de France à Rennes, dans le désir de rejoindre son épouse, la cour d'appel a violé l'article 15-I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que l'article 15-1, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989, prévoyant que le préavis était réduit à un mois en cas de mutation, sans préciser que celle-ci devait être imposée par l'employeur, la cour d'appel en a déduit exactement qu'il importait peu que M. X... fût à l'origine de cette mutation pour bénéficier de la réduction de ce délai ;

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

2- Cour de cassation. Audience publique du 4 mai 2011 (extrait)

...Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 septembre 2009), que la société Saint-Michel immobilier, propriétaire d'un appartement pris à bail par les époux X..., a délivré à ces derniers un congé avec offre de vente; que les locataires ont contesté la validité du congé ;

Attendu que pour déclarer valable le congé, l'arrêt retient que si l'appartement souffre d'inconvénients certains, caractérisés par le passage en souterrain de la ligne B du RER à hauteur d'aiguillage, cause de vibrations, par l'absence de parking et par la circulation importante du boulevard Saint-Michel, il se situe néanmoins dans un secteur éminemment recherché... Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que l'appartement souffrait d'inconvénients qu'elle qualifiait de certains et constaté que le prix proposé était largement plus élevé que le montant de la moyenne supérieure des prix de vente dans l'arrondissement, la cour d'appel s'est contredite... ;

PAR CES MOTIFS, ...CASSE et ANNULE en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 septembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ...

... ALORS QUE, ... il résulte de l'arrêt attaqué que l'offre mentionnée au congé était de 3.380.000 €, correspondant à un prix au m² de 16.408 € ... que la moyenne des prix dans l'arrondissement devait être fixée entre 6.000 € le m² et 12.000 € le m² ..., sachant que le prix offert excédait de 82,31 % le prix médian de 9.000 € le m² ; qu'en retenant que le prix offert ne pouvait être considéré comme excessif et dissuasif..., que faute d'expliquer comment, en présence d'une telle majoration, le prix offert pouvait être regardé comme ni excessif, et donc ni dissuasif, les juges du fond ont statué aux termes de motifs inintelligibles ...

4- Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

... Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2013
Nom de l'épreuve : Droit général et droit de l'immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 6/8

5- Article 9 de la loi du 10 juillet 1965

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble...

ANNEXE 3

Cour de cassation, chambre civile 1. Audience publique du jeudi 28 avril 2011

Sur le moyen unique, pris en sa première branche : Vu l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble les articles 72 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ; Attendu qu'il résulte de la combinaison de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et des articles 72 et 73 du décret du 20 juillet 1972, que l'agent immobilier ne peut réclamer une commission ou rémunération à l'occasion d'une opération visée à l'article 1er de cette loi que si, préalablement à toute négociation ou engagement, il détient un mandat écrit, délivré à cet effet par l'une des parties et précisant les conditions de détermination de la rémunération ou commission, ainsi que la partie qui en aura la charge ; que les parties à la vente peuvent cependant, par une convention ultérieure qui n'est valable que si elle est postérieure à la vente régulièrement conclue, s'engager à rémunérer les services de l'agent immobilier ;

Attendu que, suivant acte notarié du 23 septembre 2008, **Mme XAVIER** a acquis un appartement qu'elle avait visité par l'entremise de l'Agence de la République dépourvue de mandat de recherche. Elle a remis une offre d'achat en date du 17 juin 2008 ;

Attendu que, pour condamner **Mme XAVIER** à verser à l'agent immobilier une somme au titre de sa commission, le jugement attaqué retient que le mandat de recherche fixant le montant de la commission à 3 000 euros a été signé par Mme **XAVIER** le 18 juin 2008 , qu'il est expressément précisé dans ce document que la commission est à la charge de l'acquéreur, qu'il est établi que c'est bien l'agent immobilier qui s'est occupé, jusqu'à la signature de l'acte définitif, de la transaction, qu'il a donc rempli ses obligations contractuelles qui étaient de mener celle-ci à son terme et que Mme **XAVIER** n'a aucun motif sérieux et légitime pour s'opposer à la juste rémunération de ce travail, rémunération de surcroît prévue dès la promesse ; Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si le mandat de recherche était antérieur à l'offre d'achat reçue par l'agent immobilier, la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la seconde branche : **CASSE ET ANNULE**, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 7 avril 2009, entre les parties...Condamne la société Agence République aux dépens ...

ANNEXE 4

Documentation juridique

1° Art L132-1 du Code de la construction et de l'habitation :

Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

2° Art R 421-17 du Code de l'urbanisme (extrait)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 - les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ...

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2013
Nom de l'épreuve : Droit général et droit de l'immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 7/8

3° Art L422-1 du Code de l'urbanisme extrait

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

- a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale ; lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, ce transfert est définitif ;
- b) Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes.

Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir ainsi que les déclarations préalables sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence restent soumises aux règles d'instruction et de compétence applicables à la date de leur dépôt.

4° Extraits du bulletin municipal officiel de la ville de Paris : arrêté municipal du 27 octobre 2000

Art 3 : (extrait) : une déclaration de travaux de ravalement est préalable à toute exécution de travaux. Elle doit être adressée ou déposée auprès des services de la mairie de Paris compétents en matière de permis de construire...

Art 4 (extrait) : ...Le procédé technique retenu pour le ravalement des façades (remise en peinture, brossage, gommage) doit être précisé lors du dépôt de déclaration de travaux ou de demande de permis de construire...

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les éléments de modénature (moultures) ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus... Le nettoyage des façades en pierre, en brique ou dont les parements ne sont pas enduits qu'elle qu'en soit la nature, est obligatoire...

5° Extrait de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris, 31 octobre 2000

...Considérant que, par arrêté du 12 mai 1995, le MAIRE DE Paris. a fait opposition à la déclaration déposée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé ..., en vue de l'exécution de travaux de ravalement pour le double motif que le projet est de nature à porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble et que la peinture des façades en pierre est interdite ; que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris. a annulé cet arrêté ;

Considérant qu'aux termes du quatrième alinéa de l'article U.H.11.2 du règlement du plan d'occupation des sols de Paris : " Les revêtements en ciment gris sont interdits, ainsi que la peinture de la pierre de taille" ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la façade de l'immeuble dont s'agit, pour lequel une déclaration de travaux en vue d'effectuer un ravalement a été sollicitée, est en pierre de taille du rez-de-chaussée au quatrième étage à l'exception des moulurations en saillies sur le nu de la façade qui sont en stuc rapportés ; que les travaux envisagés avaient pour objet de peindre en « ton pierre » la totalité de la dite façade ; qu'ainsi, en application des dispositions précitées, le maire de Paris était tenu, alors même que cette façade était déjà peinte et pour partie constituées de moulurations en stuc en saillie, de s'opposer à cette déclaration de travaux non conformes aux prescriptions du plan d'occupation des sols, sans que le syndicat de copropriétaires puisse utilement faire valoir, à l'encontre de cette décision, que le ravalement par décapage de la peinture existante sera plus onéreuse que celui envisagé et que le résultat en serait aléatoire...

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le MAIRE DE Paris.et la ville de Paris sont fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris a annulé l'arrêté d'opposition à déclaration de travaux précité...

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2013
Nom de l'épreuve : Droit général et droit de l'immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 8/8