

B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

BARÈME INDICATIF

CE SUJET CONTIENT 5 DOSSIERS :

- DOSSIERS	1 et 2	TRANSACTION (Dufresne et Olie)	40 POINTS
- DOSSIER	3	COPROPRIÉTÉ (Laby)	10 POINTS
- DOSSIER	4	DROIT GÉNÉRAL (Germain)	10 POINTS
- DOSSIER	5	BAIL COMMERCIAL (Delmotte)	20 POINTS

TOTAL	80 POINTS
-------	-----------

DOCUMENTS ET MATÉRIELS AUTORISÉS : AUCUN

CODE EPREUVE : PIDGDIM		EXAMEN : BREVET TECHNICIEN SUPERIEUR	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES	
SESSION 2003	SUJET	EPREUVE : DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER		
Durée : 4h00	Coefficient : 4		N° sujet : 02yd03	Page : 1 / 7

Vous venez d'être embauché(e) dans un cabinet immobilier. Désireux de tester vos connaissances juridiques, votre employeur vous soumet les dossiers suivants :

Étudiez ces dossiers à l'aide de vos **connaissances** et des **documents annexés**.

DOSSIER 1-Transaction

La société civile immobilière (SCI) VILLA LILAS, gérée par M. RUSSEL, a entrepris la construction d'un immeuble, sous la maîtrise d'œuvre de M. BEFFROY, architecte. En janvier 2002, la SCI a vendu un lot en l'état futur d'achèvement aux époux DUFRESNE par acte passé devant le notaire BARAU. Il s'agit du lot numéro 6 correspondant à un appartement de type IV au dernier étage du bâtiment comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour avec parquet donnant sur une terrasse, des rangements, 3 chambres, une salle de bains avec baignoire, un WC, et une salle d'eau avec douche et WC, pour un prix de 225 000 euros. Les documents contractuels indiquaient que des équipements de marque seraient fournis. La banque PARIBAS a délivré une garantie financière d'achèvement des travaux.

Lors de la livraison, les époux DUFRESNE constatent que certains éléments annoncés sont absents : la salle d'eau ne comporte pas de douche, il manque un placard. Par ailleurs, dans le salon, le parquet a été remplacé par de la moquette.

Répondez aux questions suivantes :

- 1) Dans un développement structuré, présentez les principales caractéristiques de la "Vente en l'état futur d'achèvement", les grandes étapes de cette opération, et les garanties spécifiques qui y sont attachées.
- 2) De quels moyens légaux les époux DUFRESNE disposent-ils pour obtenir réparation des désagréments constatés ?

DOSSIER 2-Transaction

- 1) Analysez l'arrêt du 29 mars 2000 (ANNEXE 1) en appliquant une méthodologie adaptée.
- 2) Définissez la lésion.
- 3) Définissez la promesse unilatérale de vente et dégagez les effets entre les parties de la signature d'une telle promesse.

DOSSIER 3-Copropriété

Les époux LABY sont copropriétaires d'un lot dans la copropriété "Océane" dont votre syndic a la gestion. Lors de la dernière assemblée générale du 14 décembre 2002, les époux LABY étaient débiteurs de 248,55 euros.

Le budget prévisionnel pour l'exercice 2003 a été adopté et le syndic a procédé aux appels de provisions du premier trimestre 2003.

Les époux LABY devaient verser la somme de 709,25 euros correspondant au solde de l'exercice 2002 et aux nouveaux appels de fonds pour 2003.

Cette situation n'est pas nouvelle. Dans le passé, les époux LABY ont souvent été rappelés à l'ordre par le syndic. Ils promettaient, à chaque fois, de payer sans tarder, mais ne respectaient pas leurs engagements. Il ne s'agit donc pas d'une situation passagère. Le syndic a déjà envoyé un rappel de l'avis d'échéance et le conseil syndical est d'avis de faire pression sur les époux LABY et d'agir au plus vite.

- 1) Comment le syndic peut-il obtenir le paiement des charges de l'année en cours ?
- 2) Citez au moins trois garanties dont peut bénéficier le syndicat pour le recouvrement des charges de copropriété.

DOSSIER 4-Droit général

Au décès de son mari, Madame GERMAIN est devenue usufruitière d'un lot dans la copropriété "Océane", grâce à la donation entre époux. Son fils unique, Nicolas, est nu-propriétaire. À la suite d'une dispute familiale, Madame GERMAIN ne fréquente plus son fils.

Quelle n'a pas été sa surprise lorsqu'elle a reçu de la part du syndic un appel de fonds relatif au remplacement de la chaudière, fonctionnant actuellement au fuel, par une installation au gaz avec remplacement des vannes de pieds de colonnes, ébouage et équilibrage des installations, pour un coût trois fois supérieur environ à celui du simple changement de la chaudière.

Madame GERMAIN se demande si le syndic n'aurait pas dû envoyer la facture au nu-propriétaire.

→ À l'aide de vos connaissances et des annexes 2 et 3, proposez une solution à ce cas pratique en utilisant une méthodologie adaptée.

DOSSIER 5-Bail commercial

Monsieur DELMOTTE est propriétaire de plusieurs locaux commerciaux. L'un d'entre eux est loué depuis de nombreuses années à la société DÉCOART, commerce de décoration et art de la table. Il s'agit d'un bail commercial soumis aux règles du décret de 1953.

Le 15 octobre 2002, Monsieur DELMOTTE a donné congé à ce locataire pour le 30 avril 2003, date de fin de contrat de bail. Il veut reprendre le local pour sa fille. Celle-ci, titulaire d'un diplôme d'esthétisme et après avoir été longtemps salariée, désire installer sa propre boutique dans le local en question.

Monsieur DELMOTTE a quelques scrupules à se séparer d'un locataire irréprochable.

La société DÉCOART a évalué son fonds de commerce à 228 670 euros et les frais divers à 45 700 euros.

Monsieur DELMOTTE trouve ces montants bien élevés. Il ne s'y attendait pas !

Le 3 mai 2003, la société est toujours dans les lieux car elle n'a reçu aucune compensation financière. Monsieur DELMOTTE trouve cette occupation abusive.

Monsieur DELMOTTE est inquiet et souhaite savoir si la société DÉCOART est dans son droit ou pas.

- 1) Quelle réponse pouvez-vous apporter à Monsieur DELMOTTE ?
- 2) Que peut-il faire sur le plan juridique pour régler cette affaire au mieux ?

ANNEXE 1 : Arrêt à analyser

ARRÊT DU 29 MARS 2000, 3^e Chambre civile (légisoft, juris-classeur, arrêt n°79, pourvoi n°98-16.741)

Sur le moyen unique:

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 16 avril 1998), que, suivant un acte du 28 octobre 1991, les consorts Olie ont promis de vendre une parcelle de terre à la société Senim, moyennant le prix de 1 350 000 francs* ; que la société Senim a accepté la promesse le 15 décembre 1991 et a levé l'option le 25 janvier 1992 ; que la vente a été réitérée par acte authentique des 23 mars et 22 avril 1992 ; que la société Senim a revendu la parcelle moyennant le prix de 3 415 680 francs** ; que, le 1er mars 1994, les consorts Olie ont assigné la société Senim en rescision de la vente pour lésion ;

Attendu que les consorts Olie font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur demande, alors, selon le moyen, "qu'en cas de promesse unilatérale de vente, le délai de l'action en rescision de la vente pour lésion court du jour de la régularisation de la vente par acte authentique lorsque les parties ont entendu subordonner la réalisation de la vente à la signature de cet acte ; qu'ainsi en l'espèce où il était stipulé dans la promesse du 28 octobre 1991 que la réalisation de la vente serait faite par acte notarié à la condition que la demande en soit faite par le bénéficiaire dans les trois mois, la cour d'appel, en considérant que la vente était parfaite dès la levée de l'option par la Senim en l'absence de modification de l'objet de la vente entre la promesse et l'acte notarié, a violé les articles 1134, 1589 et 1676 du Code civil ";

Mais attendu qu'ayant exactement relevé que le délai de deux ans prévu par l'article 1676 du Code civil partait du jour de l'accord des volontés et constaté que la société Senim avait levé l'option le 25 janvier 1992 et qu'il n'y avait pas eu modification de l'objet de la vente entre l'acte sous seing privé valant promesse de vente et l'acte authentique, la cour d'appel a pu en déduire que l'action en rescision, engagée le 1er mars 1994, était tardive ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS:
REJETTE le pourvoi

* 1 350 000 F = 205 806,17 euros

**3 415 000 F = 520 613,39 euros

ANNEXE 2 : Articles du code civil

Article 605

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Article 606

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Article 607

Ni le propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

Article 608

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui, dans l'usage, sont censées charges des fruits.

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.

Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Article 1589

La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties, sur la chose et sur le prix.

(L. 30 juill. 1930.) Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain.

La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte.

Article 1675

Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

(L. 28 nov. 1949.) En cas de promesse de vente unilatérale, la lésion s'apprécie au jour de la réalisation.

Article 1676

La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

Ce délai court contre les femmes mariées, et contre les absents, les majeurs en tutelle et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu.

Ce délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte de rachat.

ANNEXE 3

Cass.3^e civ. 23 février 2000 (arrêt de rejet)

À la suite d'un divorce en 1989, une dame a reçu comme prestation compensatoire un droit d'usage et d'habitation de lots appartenant à son ex-mari situés dans un immeuble en copropriété. En 1994, le syndicat a assigné les ex-époux en paiement de charges arriérées depuis 1993. Monsieur X. reprochait à la cour d'appel de l'avoir condamné solidairement avec son ex-épouse au paiement des sommes réclamées par le syndicat. Il considérait que le syndicat devait procéder à la ventilation des charges incombant au nu-propriétaire et au titulaire du droit d'usage et d'habitation.

Mais la cour de cassation a rejeté cet argument aux motifs « *qu'aucun texte légal ou réglementaire n'exonère un copropriétaire, sous prétexte qu'aurait été constitué un droit d'usage et d'habitation, de l'obligation de paiement des charges instituées par l'article 10 de la loi de 1965, la cour d'appel, qui a retenu que Monsieur X avait conservé son droit de propriété et qui, en présence d'une demande de condamnation solidaire, n'était pas tenue de régler les rapports entre les titulaires des droits démembrements, a légalement justifié sa décision* ».

Paris, 2^e ch, 11 janvier 2000 (Juris-Data n° 105092)

Les juges d'appel ont retenu que, la refonte de l'installation de chauffage ne concerne pas la conservation de la structure de l'immeuble. De fait, les travaux sont des réparations d'entretien à la charge de l'usufruitier. La jurisprudence restreint donc le champ des grosses réparations.

Nancy, 2^e ch; civ. 26 mai 1999 (Juris-Data n° 043938)

L'usufruitier ne peut contraindre le nu-propriétaire à effectuer les grosses réparations quelle que soit l'importance des travaux