

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

Durée de l'épreuve : 4h00

Coefficient : 4

Ce sujet comporte 4 parties indépendantes :

DOSSIER 1 : DROIT PENAL / ACTIVITES IMMOBILIERS 10 points

DOSSIER 2 : COPROPRIETE / EXERCICE DU DROIT DE VOTE 25 points

DOSSIER 3 : TRANSACTION / LIMITES DU DROIT DE PROPRIETE 20 points

DOSSIER 4 : LOCATION 25 points

TOTAL 80 POINTS

Le barème ci-dessus est indicatif

Matériels et documentations autorisés : aucun

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il soit complet.
Le sujet comporte 8 pages, numérotées de 1 à 8.

CODE EPREUVE : PIDGDIM		EXAMEN : BTS	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES	
SESSION 2004	SUJET	EPREUVE : DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER		
Durée : 4h00	Coefficient : 4	N° sujet : 21NB04		Page : 1 / 8

Dossier 1 : Droit pénal / activités immobilières

Après consultation des *ANNEXES 1 et 2*, répondez aux questions suivantes :

- 1- Décrivez les conditions qui ont pu permettre à Mme D.S. d'obtenir une carte professionnelle relative aux transactions immobilières.
- 2- Définissez le terme d'« infraction ».
- 3- Caractérissez succinctement deux des infractions reprochées à Madame D. S. : abus de confiance et abus de faiblesse.
- 4- Mme D.S. a été traduite devant un tribunal correctionnel. Pour quelle(s) raison(s) ?
- 5- Quelles seront les conséquences de cette affaire pour la Caisse de garantie financière mutuelle ? Aura-t-elle un moyen de recours ?
- 6- Dans son article, le journaliste emploie le terme « commissions » (en caractère gras dans le texte). Ce mot vous semble-t-il judicieusement choisi ? Justifiez votre réponse.

Dossier 2 : Copropriété / exercice du droit de vote

Les copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS, 24 rue BRAHMS, doivent se réunir en assemblée générale, le 7 juin 2004. Pour des raisons professionnelles, Madame ROUGIER, copropriétaire dudit immeuble, ne pourra assister à cette réunion. Or, elle souhaite vivement s'opposer à une résolution portée à l'ordre du jour. Au vu des dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 (*Extrait fourni en ANNEXE 3*), elle vous demande si elle peut donner pouvoir de la représenter aux personnes suivantes :

- Monsieur DUCLOS, son locataire,
- Monsieur JACQUIN, le gardien de l'immeuble,
- Madame MONEGER, membre particulièrement actif du conseil syndical, qui a déjà reçu mandat de quatre copropriétaires pour l'assemblée du 7 juin prochain.

- 1- Résolvez le cas pratique exposé ci-dessus en adoptant une méthodologie appropriée.
- 2- Analysez l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 28 janvier 2003 (*ANNEXE 3*).
- 3- A quelles conditions de majorité les résolutions suivantes peuvent-elles être adoptées ?
 - a / la désignation d'un conseiller syndical ?
 - b / la suppression du poste de concierge ?
 - c / la désignation du président de l'assemblée générale ?
 - d / la vente de la loge ?

Justifiez vos réponses en précisant l'article applicable et son contenu .

Dossier 3 : Transaction / limites du droit de propriété

Dans le cadre d'une « action professionnelle » dans l'agence de Monsieur SERVIERE, celui-ci vous soumet un dossier en vous demandant de répondre aux questions que pose un client anglais, très intéressé par l'ensemble immobilier mis en vente par les époux GATIGNOL (mandat n° 807, du 16/4/2004).

Vous vous êtes rendu(e) sur les lieux où vous avez eu l'occasion de rencontrer les vendeurs, de parler avec quelques habitants, dont le maire, et les plus proches voisins des immeubles en vente, Monsieur et Madame RAVOUX. Vous avez pris des notes (*ANNEXE 4*) et consulté le Code civil (*ANNEXE 5*). Dans le dossier vous avez trouvé le plan dressé par Monsieur SERVIERES (*ANNEXE 6*).

Apportez, en les justifiant, vos réponses aux questions suivantes que vous pose votre client :

- 1- À quelles conditions pourra-t-il ouvrir des portes et fenêtres, construire une piscine non couverte ? Y aura-t-il des formalités à accomplir au démarrage des travaux ?**
- 2- Son droit de passage, pour l'accès à la cave, peut-il être contesté par Monsieur et Madame RAVOUX ?**
- 3- Que pourra-t-il exiger de Monsieur RAVOUX au sujet des noyers : les arracher, les élaguer... ?**
- 4- Quelles sont les solutions envisageables en ce qui concerne la remise en état du mur mitoyen ?**

Dossier 4 : Location

Un de vos clients, Monsieur CLAREC vous consulte pour avoir des informations précises sur la législation relative aux baux.

En effet, sa fille, qui vient d'obtenir son diplôme d'infirmière, a l'intention de s'installer en profession libérale dans le centre ville de SOISSONS.

Afin de préparer l'entretien avec ce client, vous devez réunir des informations précises :

- 1- Si l'infirmière décide de louer un appartement dans lequel elle logera et exercera sa profession, quelle sera la nature du bail ?**
- 2- Dans le cas où elle décide de louer un local exclusivement réservé à son activité professionnelle, indiquez la nature du bail , sa forme, sa durée et les conditions de résiliation à l'initiative des parties.**
- 3- L'infirmière est mariée sous un régime de séparation de biens. Dans chacune des deux situations envisagées ci-dessus son époux pourra-t-il invoquer la cotitularité du bail ?**

**ANNEXE 1 : Article du quotidien « La Montagne » journal du
centre de la France.
(mai 2002) Extraits.**

Tribunal : La « Ma Dalton de l'immobilier »

...Le substitut du Procureur de la République, indigné et dénonçant des procédés de marchand de tapis, a réclamé 24 mois de prison, dont 18 avec sursis. Le tribunal correctionnel de C...a mis son jugement en délibéré dans cette affaire « d'abus de confiance », « d'abus de faiblesse », mais aussi « d'exécution d'un travail dissimulé ». Référence faite, en ce qui concerne cette dernière infraction, aux différentes coiffes successivement portées par Danielle S..., 51 ans, pour tromper ses victimes : « agent immobilier », « agent commercial » et même « maître d'œuvre dans la construction de chalets » !

« Tout a été fait en dépit du bon sens » résume le président. « Vous mélangez tout : vos comptes personnels et ceux de l'agence...vous avez magouillé, bidouillé, trafiqué, trompé... »

Visage fermé, Danielle S... ne bronche pas devant tant d'accusations... Avec un casier judiciaire jusqu'à présent vierge, elle ne ressemble en rien à tous ces délinquants qui défilent d'ordinaire à la barre. Pourtant, et à y regarder d'un peu plus près, elle a tout d'une « Ma Dalton* » : inoffensive en apparence, elle est terriblement efficace ! Au total elle aura détourné la bagatelle de 800 000 francs (121960 euros) entre 1999 et 2001 ! Pas si mal pour quelqu'un qui se félicite d'avoir « toujours travaillé dans l'immobilier sans avoir jamais passé le moindre diplôme ».

Agent immobilier, elle a commencé par encaisser directement sur son compte personnel les **commissions** sur ventes qu'elle aurait du normalement déposer sur le compte séquestre de l'agence. Agent commercial, maître d'œuvre, elle empoche les sommes versées à la signature des contrats de réservation...

A l'écoute des réquisitions, Danielle S... a perdu de sa belle assurance. De grosses larmes ont commencé à couler sur ses joues. Il est vrai que la perspective d'aller passer six mois derrière les barreaux n'est séduisante pour personne. Même pour la « Ma Dalton » de l'immobilier.

* « Ma » Dalton est la mère des frères Dalton, célèbres bandits des bandes dessinées « Lucky Luke »

ANNEXE 2 : Extrait de « **L'annonceur légal d'Auvergne et du Centre** » journal habilité, par arrêté préfectoral, à recevoir toutes annonces judiciaires et légales, parmi lesquelles on trouve, entre autres, des avis de constitution de sociétés, des cessions de fonds de commerce, des changements de régimes matrimoniaux...etc., et l'annonce suivante (relative à l'affaire évoquée à l'annexe 1).

Cessation de garantie

La Caisse de garantie F... des professionnels de l'immobilier, Société mutuelle... dont le siège social est 28 rue G..., 75013 Paris, informe

Que la garantie financière souscrite par l'agence D... S..., 23 rue N..., 63000 C..., faisant l'objet de la garantie n° 56785,

Cessera ses effets à compter de trois jours francs après parution de ce texte.

ANNEXE 3

Extrait de la loi du 10 juillet 1965

Article 22 alinéa 3 et 4 : Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire (...).
Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent (...) recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Civ. 3^{ème}, 28 janvier 2003

Sur le moyen unique : Vu l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (LYON, 6 juin 2001), que les époux DUTHEIL DE LA ROCHERE, propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété dans lequel l'assemblée générale des copropriétaires avait décidé de vendre la loge de concierge, ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 3 juin 1998 qui a accepté, à la majorité requise, la proposition d'achat de Madame PAULY pour un prix inférieur à leur propre proposition ; qu'ils invoquent l'irrégularité du vote émis par Monsieur DENIZET, copropriétaire, pour le compte de l'indivision ROLLAND, autre copropriétaire, laquelle avait fait parvenir au syndic, qui l'avait remis à Monsieur DENIZET, un pouvoir établi « au nom de Madame ou Monsieur le Président du conseil syndical » ;

Attendu que pour débouter les époux DUTHEIL DE LA ROCHERE de leur demande, l'arrêt retient que Monsieur DENIZET était membre du conseil syndical et qu'il apparaissait comme l'interlocuteur principal du syndic remplissant en fait les fonctions de président du conseil syndical et que le pouvoir de l'indivision ROLLAND avait été attribué sans fraude ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir reproduit les termes exacts du pouvoir par lequel l'indivision ROLLAND désignait un mandataire précisément identifiable par sa fonction, alors qu'elle avait constaté que les quatre membres du conseil syndical élus le 19 décembre 1997 n'avaient pas désigné de président et que deux d'entre eux étaient présents à l'assemblée générale du 3 juin 1998, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Par ces motifs :

Casse l'arrêt attaqué ;...

ANNEXE 4 :

Fiche de visite 29/4/04, renseignements : vente Gatignol -mandat n° 807-
(extraits)

En vente : parcelles 106, 107 (prairies), 108 (grange + petite maison, cour). Orée du bourg.

Historique : la totalité des parcelles figurant sur le plan (annexe 6) appartenait, vers 1890 à Antoine Gatignol. C'est lui qui avait planté les noyers. Veuf et malade, il fit une donation-partage entre son fils Edouard (**parcelles 106, 107 et 108**) et ses filles : Marie (109 et 110) et Françoise (120). Tous les bâtiments datent d'environ 1850.

Un acte notarié de 1933 fait état du droit de passage, par la cour de la maison 109, pour l'accès à la cave de la maison 108.

Marie a vendu sa propriété en 1960 à la famille RAVOUX. C'est à ce moment que fut construit le mur mitoyen (de A à B sur le plan) entre les parcelles 106-107 et 110, à quelques dizaines de centimètres des noyers qui se trouvent chez les RAVOUX. Ceux-ci semblent irrités par les passages liés à l'accès à la cave. Pas question pour eux de réparer le mur mitoyen. Ni de supprimer leurs noyers dont les branches surplombent très largement les parcelles objet de la vente.

Vu le maire : Commune rurale de 170 hab., 30 dans le bourg. Pas de PLU ni même de carte communale.

Assainissement : « tout à l'égout ».

Ne voit aucun obstacle aux travaux et aménagements projetés.

Me fait comprendre que la famille RAVOUX n'est pas « commode » !

Pas d'usages locaux en matière de distance des plantations.

Conclusions :

Beaucoup de charme. Très calme. Pleine nature. Arboré.

Vue imprenable sur vallée et montagnes. Commerces et commodités à 6 kms.

Bâtiments : gros œuvre en très bon état, intérieur à aménager (grandes possibilités)

Affaire exceptionnelle. Prix justifié.

R.V. mardi 4 mai, 14 h., sur les lieux. (clients : M. et Mme BEANS)

ANNEXE 5 : Documentation juridique. Extraits du Code civil

(Les articles du Code ne sont pas toujours donnés dans leur intégralité ; les passages sans intérêt pour le candidat ont été volontairement omis et se signalent par des parenthèses ou des points de suspension)

Des servitudes

Art. 639. (la servitude) dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.

Art. 686. Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble...

Art. 687. Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments, ou pour celui des fonds de terre...

Art. 688. Les servitudes sont ou continues, ou discontinues. Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continuuel sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau...les vues et autres de cette espèce. Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage...et autres semblables.

Art. 689. Les servitudes sont apparentes, ou non apparentes. Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre...Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence...

Art. 690. Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

Art. 691. Les servitudes...discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titre...

Art. 692. La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Art. 693. Il y a destination du père de famille (lorsque les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude).

Art. 706. La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.

Des plantations

Art. 671. Il n'est permis d'avoir des arbres...près de la limite voisine qu'à la distance prescrite par les règlements...ou par des usages...et, à défaut...qu'à la distance de deux mètres pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres...

Art. 672. Le voisin peut exiger que les arbres...plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire...

Art. 673. Celui sur la propriété duquel avancent les branches...du voisin peut contraindre celui-ci à les couper... Si ce sont les racines... qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

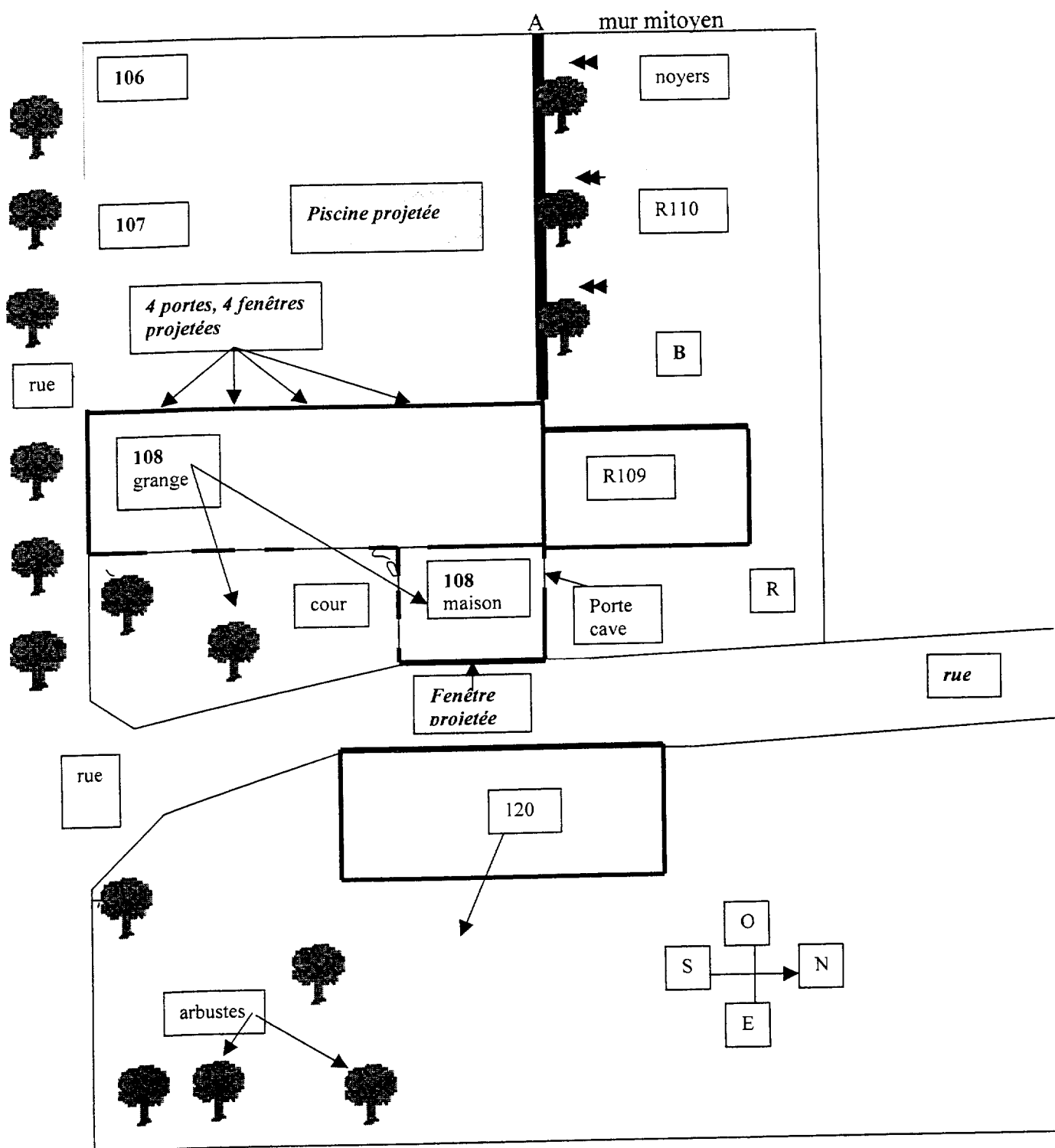
(nb : même si cette opération engendre la déperdition des plantations, d'après la jurisprudence)

Des murs mitoyens

Art. 655. La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

Art. 656. Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations... en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

ANNEXE 6 : Plan (relevé de Monsieur Servières)



Echelle : 1cm = 4m
 Vente n° 106, 107, 108
 Vendeurs : Gatignol
 Client : Beans