

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

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS :

DOSSIER 1 : SUCCESSION : SITUATION DU CONJOINT SURVIVANT	15 points
DOSSIER 2 : USUFRUIT ET LOCATION	15 points
DOSSIER 3 : RÉMUNÉRATION DE L'AGENT IMMOBILIER	25 points
DOSSIER 4 : TENUE D'UNE ASSEMBLÉE DE COPROPRIÉTÉ	25 points
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 est complet.
Il comporte 7 pages, numérotées de 1 à 7 dont 4 annexes.

DOSSIER 1 - SUCCESSION : SITUATION DU CONJOINT SURVIVANT

Madame DURAND, dont l'époux vient de décéder, vous demande conseil sur ses droits.

À l'aide des notes prises lors de l'exposé de sa situation (**annexe 1**), répondez à ses interrogations, en justifiant vos réponses à chaque fois.

TRAVAIL À FAIRE

77 750 €

- 1.1 – Déterminez quels sont les héritiers, et quelle sera la part de chacun d'entre eux dans la succession.
- 1.2 – Madame DURAND opte pour l'usufruit. Définissez cette notion.
- 1.3 – Après avoir défini la notion de régime légal en matière matrimoniale, déterminez quels sont les biens propres et les biens communs dans un tel régime.
- 1.4 – Quelle sera la valeur des biens entrant dans l'actif de la succession de Monsieur DURAND ?
- 1.5 – Quels seront les droits de Madame DURAND sur l'appartement qu'elle occupait avec son mari ?

DOSSIER 2 - USUFRUIT ET LOCATION

Madame HELLEMMES reçoit, en sa qualité de bailleur de la maison habitée par Monsieur LOOS, locataire, un courrier de ce dernier lui demandant de faire exécuter certains travaux :

- réparations de la fenêtre de la cuisine qui a été détériorée par un courant d'air ;
- réfection de la toiture ;
- changement de la moquette usée précocement à la suite d'un lessivage trop important réalisé par Monsieur LOOS.

Madame HELLEMMES, qui n'est qu'usufruitière de la maison, s'étonne de telles réclamations, et se demande s'il ne revient pas à son fils Monsieur JACQUES, nu-propriétaire, d'assurer la charge financière de ces travaux.

TRAVAIL À FAIRE

- 2.1 – À l'aide de la documentation juridique mise à votre disposition (**annexe 2**), résolvez ce cas pratique en utilisant une méthodologie appropriée.

DOSSIER 3 – RÉMUNÉRATION DE L'AGENT IMMOBILIER

Le directeur de l'agence, dans laquelle vous travaillez, Monsieur PHILIPPE, souhaite mieux protéger son droit à commission. Il s'est en effet aperçu, que des mauvaises pratiques au sein de son agence, relativement au registre des mandats mais également des comportements peu scrupuleux de certains de ses concurrents, lui avaient fait perdre dans certains cas son droit à rémunération.

TRAVAIL À FAIRE**3.1 –**

3.1.1 – Analysez l'arrêt fourni en annexe 3 selon la méthodologie appropriée.

3.1.2 – Expliquez la différence entre un mandat exclusif, un mandat semi exclusif et un mandat simple.

3.1.3 – Définissez ce qu'est une clause pénale, et expliquez en quoi la présence d'une telle clause dans le contrat de mandat protège le droit à commission de l'agent immobilier.

3.2 – Expliquez les obligations professionnelles de l'agent immobilier relatives au registre des mandats.

DOSSIER 4 – TENUE D'UNE ASSEMBLÉE DE COPROPRIÉTÉ

Votre agence est syndic de la copropriété « Les bords de Marne » située à Nogent sur Marne (94). L'assemblée générale annuelle aura lieu le 2 août 2009 et Monsieur ANTOINE, votre supérieur hiérarchique, vous demande de lui préciser les règles relatives à la convocation. Il vous donne pour vous aider la lettre de convocation de la précédente assemblée (annexe 4).

TRAVAIL À FAIRE

4.1 – Rappelez quelles sont les personnes habilitées à convoquer une assemblée générale, ou à provoquer cette convocation.

4.2 – Quelles formes cette convocation pourra-t-elle revêtir ?

4.3 – Comment un syndic doit-il procéder pour convoquer les titulaires du droit de propriété d'un lot en indivision ?

4.4 – Qui détermine les questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la copropriété ?

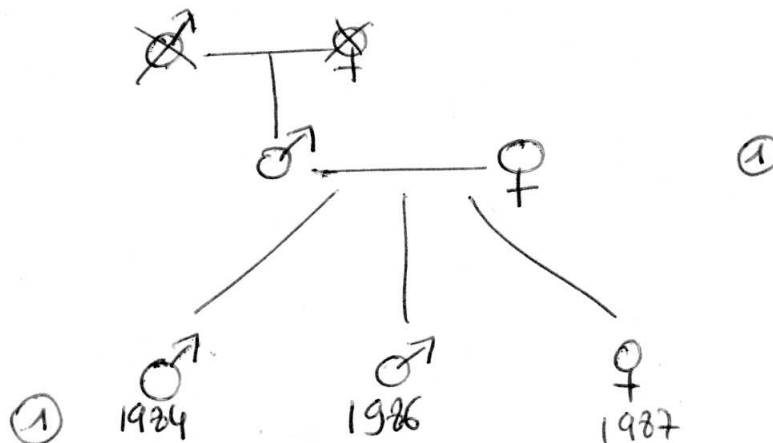
4.5 – Identifiez les erreurs et omissions dans la lettre de convocation de la précédente assemblée, en fonction de la réglementation en vigueur aujourd'hui, en vous justifiant à chaque fois.

4.6 – À quelles conditions les décisions prises par la prochaine assemblée générale pourront-elles être contestées ? Contre qui sera formé le recours ? Quelle sera la juridiction compétente ?

ANNEXE 1

Notes prises lors de l'entretien avec Madame DURAND

- Monsieur et Madame DURAND se sont mariés en janvier 1984, sous le régime légal.
- Généalogie de Monsieur DURAND :
 - les ascendants de Monsieur Durand sont tous décédés ;
 - Monsieur DURAND est fils unique ;
 - Monsieur et Madame DURAND ont eu trois enfants, Patrick (né en 1984), Alain (né en 1986) et Françoise (née en 1987).
- Les DURAND habitaient dans un appartement, dont ils avaient fait l'acquisition durant leur vie commune.
- Patrimoine :
 - les biens de Monsieur DURAND avant son mariage sont évalués à 40 000 €, ceux de Madame DURAND n'ont pas été évalués ;
 - le patrimoine des époux DURAND, en prenant en compte de l'ensemble des biens dont ils disposaient, est de 540 000 € au décès de Monsieur DURAND.
- Monsieur DURAND n'a pas laissé de testament olographe ou authentique, et n'a réalisé aucune donation de son vivant.



ANNEXE 2

Documentation juridique

Arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation en date du 28 juin 2006

[...] Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 28 septembre 2004), que les époux X... ont donné à bail aux époux Y... une maison à usage d'habitation ; que Monsieur X... est décédé, laissant pour lui succéder ses trois enfants mineurs ; que les locataires ont assigné sa veuve remariée à Monsieur Z... aux fins d'obtenir sa condamnation à exécuter des travaux de réparation ;

Attendu que pour déclarer cette demande irrecevable en ce qu'elle était dirigée à l'encontre de la seule usufruitière, l'arrêt retient qu'à la suite du décès de Monsieur X..., propriétaire en propre du bien loué, Madame Z... a seulement eu la qualité d'usufruitière, [...], qu'ils ne rapportent pas la preuve que l'état de l'immeuble serait la conséquence d'un défaut d'entretien de l'usufruitière ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 605 du code civil ne règle que les rapports entre l'usufruitier et le nu-propriétaire et que l'usufruitier est tenu aux obligations du bailleur à l'égard des locataires de l'immeuble sur lequel porte son usufruit, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, [...]

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 1719

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Article 1720

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Article 6

[...]

Le bailleur est obligé :

[...]

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

[...]

Article 7

Le locataire est obligé :

[...]

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

[...]

Décret n° 87-712 du 26 août 1987

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

[...]

ANNEXE 3**Arrêt de la 1^{ère} chambre civile de la Cour de cassation en date du 15 mai 2007**

[...]

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 6 de la loi n° 70-2 du 2 janvier 1970 ;

Attendu que lorsqu'une personne a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non exclusif de vendre le même bien, elle n'est tenue de payer une rémunération ou une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, au sens du texte susvisé, et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente ;

Attendu que Monsieur X..., agent immobilier exerçant sous l'enseigne Aja immobilier, qui avait reçu de Monsieur et Madame Y... (les époux Y...) mandat non exclusif de vendre un ensemble immobilier, a agi à l'encontre de ceux-ci en paiement de la commission prévue par ce mandat ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt attaqué énonce que l'agence Aja immobilier a non seulement été la première à présenter les acheteurs aux vendeurs mais aussi eu un rôle déterminant dans la réalisation de la vente, de sorte que c'est à cette agence qu'est due la commission ;

Qu'en se déterminant ainsi, tout en constatant que les époux Y... avaient également donné à un autre agent immobilier, l'agence Sélection immobilier, mandat de vendre ces mêmes biens et que la vente avait été "réalisée avec" ladite agence, la Cour d'appel n'a pas tiré de cette constatation les conséquences légales qui en découlaient ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 février 2006, entre les parties, par la Cour d'appel de Montpellier ; 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, autrement composée ; [...]

ANNEXE 4Convocation à l'Assemblée Générale 2008 de la copropriété « Les bords de Marne »

Paris, le 10 juillet 2008

Recommandé avec AR

Madame, Monsieur,

En qualité de syndic de la copropriété « Les bords de Marne » située à Nogent sur Marne (94), 35 quai des amandiers, et conformément à l'article 7 du décret du 17 mars 1967, je vous prie de bien vouloir assister à la réunion de l'assemblée générale.

Cette assemblée se tiendra :

**le 5 août à 19 heures,
dans nos bureaux, 75 rue Pelleport, à Paris**

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 – Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2007 ;
- 2 – Quitus à donner au syndic ;
- 3 – Vote du budget prévisionnel ;
- 4 – Installation d'un interphone : décision de réaliser les travaux – choix de l'entreprise – répartition du coût des travaux – modalités des appels de fonds (chaque motion fera l'objet d'un vote séparé).
- 5 – Questions diverses

Toutes les pièces justificatives relatives à cet ordre du jour sont tenues à votre disposition par le syndic le jour où celui-ci reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces, conformément aux modalités définies par l'assemblée générale.

Dans le cas où vous ne pourriez pas assister personnellement à la réunion du 5 août 2008, vous avez la possibilité de vous faire représenter par le copropriétaire de votre choix, muni de la procuration écrite ci-jointe, dûment complétée par vos soins.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments dévoués.

M. Antoine
Gestionnaire