

Documents et matériels autorisés : aucun.

SUJET

Octobre 1996.

Vous travaillez depuis 15 jours au cabinet "Régie Malloni", 16 place d'Espagne à Reims.

Désireux de tester vos connaissances juridiques, le PDG Daniel Cujes, agent immobilier et administrateur de biens, vous soumet les trois dossiers suivants :

Dossier AUZARY Annexe A page 4

Dossier BOURNON Annexe B pages 5, 6, 7, 8, 9, **à rendre avec la copie**

Dossier CHAMBEAUD Annexe C page 10/10

Il vous demande de répondre par écrit aux questions suivantes, et ce en **quatre heures**, car il souhaite aussi apprécier vos aptitudes à gérer votre temps.

Barème indicatif de notation :

Dossier AUZARY sur 20 points.

Dossier BOURNON sur 40 points.

Dossier CHAMBEAUD sur 20 points.

Ce sujet comporte 10 pages

PAGE 1/10

QUESTIONS

Les réponses doivent être justifiées

A - Dossier AUZARY

- 1 - Qu'est ce qu'un huissier de justice ? Donnez des exemples de ses interventions, en particulier dans le domaine de l'immobilier.
- 2 - Succession de Madame Muriel Auzary.
Après avoir cité les principaux régimes matrimoniaux et rappelé les grandes lignes du régime de séparation des biens, précisez :
 - quels sont les héritiers de Madame Muriel Auzary (les modalités de la succession ne sont pas demandées)
 - quel rôle jouera désormais Monsieur Auzary vis à vis de son fils Hervé et sous quelle(s) condition(s) la maison de Cherville pourra-t-elle être vendue .
- 3 - Définissez le fonds de commerce et indiquez quels en sont les éléments constitutifs.
- 4 - En tant que nouveau client, quels sont les renseignements que Monsieur Auzary est en droit d'exiger de la part de votre employeur quant à sa qualité de professionnel ?

B - Dossier BOURNON

- 5 - Analysez le document B (il a été communiqué par Monsieur Auzary à votre agence)
 - a/ Rappelez les conditions de validité d'un contrat .
 - b/ Situez cette convention dans la classification générale des contrats.
- 6 - Complétez les articles 5, 9, 12 et 14 de ce contrat (espaces soulignés ainsi : " _____ ")
(le bailleur entend s'en tenir au strict minimum prévu par la loi).
(le bail -annexe B- est à rendre avec la copie)
- 7 - Dans ce document B, votre employeur a inséré (malicieusement !) 4 clauses que la loi considère comme "*réputées non écrites*",
 - a/ que signifie cette expression ?
 - b/ rayez très clairement ces clauses, si possible à l'encre rouge.**(le bail -annexe B- est à rendre avec la copie)**
- 8 - Définissez, dans l'ordre de leur apparition, les 7 expressions ou termes soulignés du contrat.
- 9 - Dans un développement structuré (maximum 1 page), rappelez le principe du droit de préemption du locataire, ainsi que ses modalités de mise en œuvre.
- 10 - Dans un développement structuré (maximum 1 page), rappelez sur quelle(s) base(s) se révisent normalement le loyer en cours de bail (bail à usage d'habitation).

C - Dossier CHAMBEAUD

11 - A la lumière de l'arrêt de la Cour de cassation, reconstituez la procédure dans le litige qui oppose la SCI "M..." aux époux D..., en précisant la décision de chaque juridiction.

12 - Définissez le concept de servitude et donnez deux exemples de servitude en droit privé et un en droit administratif.

13 - Comment se définit un lot de copropriété ?

14 - Quelle(s) réponse(s) votre employeur pourra-t-il faire à Monsieur Chambeaud ?

15 - Après avoir rappelé la définition d'une société, indiquez ce qu'est une SCI.



ne pas oublier de rendre le bail avec votre copie
(pages 5, 6, 7, 8 et 9)

Annexe A : Dossier AUZARY

RENSEIGNEMENTS DIVERS.

- Monsieur Jean Auzary, 43 ans, est huissier de justice à Reims. Il est veuf de Muriel Auzary, née Gatignol, récemment décédée (avril 1996).

- Cette dernière était commerçante en maroquinerie à Reims.

- Elle n'avait pas fait de testament.

- Les époux Auzary n'avaient pas fait de donation au dernier vivant ni de donation partage.

- Ils étaient mariés sous le régime de la séparation des biens.

- Ils ont eu deux enfants, Nathalie et Hervé, actuellement âgés de 19 et 15 ans.

- Dans la succession de Madame Auzary on trouve, entre autres, son fonds de commerce et un pavillon, sis à Cherville (Marne). Celui-ci est loué aux époux Bournon depuis cinq ans environ.

- Il est prévu que la maroquinerie sera dévolue à Nathalie qui en reprendra l'exploitation.

- La maison de Cherville reviendra à Hervé, mais elle devrait être vendue pour financer l'achat d'un appartement dans la copropriété " La Tour de Rognon" à Reims.

- Monsieur Jean Auzary est un nouveau client de la "Régie Malloni". Il lui confie la vente de la maison, l'achat et la gestion de l'appartement en copropriété, laquelle a d'ailleurs pour syndic la "Régie Malloni".

A RENDRE AVEC LA COPIE

Annexe B : Dossier BOURNON

**CONTRAT DE LOCATION
À USAGE D'HABITATION PRINCIPALE
Loyer libre
(art. 17a, L. 6 juillet 1989)**

(EXTRAITS)

Entre les soussignés,

Mme Muriel GATIGNOL, épouse AUZARY
demeurant à Reims, 33 boulevard de Verdun
née le 7 mars 1954

ci-après dénommée "le bailleur"

et M. Claude BOURNON
demeurant à Quinsat
né le 21 juin 1971

ci-après dénommé "le locataire" ou "le preneur"

il a été convenu ce qui suit :

Art. 1^{er} OBJET DU CONTRAT

Madame GATIGNOL Muriel donne en location, dans les conditions fixées par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et par le présent contrat, à Monsieur BOURNON Claude qui accepte, les locaux ci-après désignés.

Art. 2 DESIGNATION

Une maison d'habitation sise à Cherville, comprenant.....(etc)

Art. 3 DESTINATION DES LIEUX

Les locaux sont loués à usage exclusif d'habitation personnelle et principale du locataire. Cependant, le preneur pourra utiliser le local loué comme domiciliation du siège social d'une société récemment créée et ce pendant un délai maximum de deux années. En aucun cas il ne pourra y exercer une activité politique ou syndicale.

A RENDRE AVEC LA COPIE

Art. 4 ETAT DES LIEUX

Il a été établi en deux exemplaires et contradictoirement entre les parties un état des lieux qui est annexé au présent bail.

De même, un état des lieux de sortie devra être établi...(etc)

.....

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Art. 5 DUREE ET ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est donné et accepté pour une durée de _____ années, prenant effet le 1^{er} juillet 1990 pour se terminer le _____.

Art. 6 LOYER

Le loyer mensuel est fixé à la somme de 2800 francs dont le paiement sera effectué d'avance le 1^{er} de chaque mois par prélèvement automatique sur le compte bancaire du preneur, n° 16806 06600 39217221000 69.

Le bailleur remettra au preneur une quittance.

Art. 7 CHARGES

Le locataire devra rembourser les charges accessoires au loyer principal. Les parties s'accordent pour les fixer forfaitairement à 30 % du loyer principal.

Art. 8 RÉVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus indiqué sera révisable dans les conditions ci-après : ...(etc)

Art. 9 DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur...(etc) à titre de dépôt de garantie, la somme de 5600 francs correspondant à deux mois de loyer hors charges....(etc)

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de _____ mois à compter de son départ...(etc).

Art. 10 OBLIGATIONS DU BAILLEUR

En vertu du Code civil, des usages et de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu des obligations suivantes :...(etc)

A RENDRE AVEC LA COPIE

Art. 11 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

En vertu du Code civil, des usages et de l'article 7 de la loi ...(etc), le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- ...
- 3 - Jouir paisiblement des lieux...(etc)
 - 4 - Payer le loyer.
 - ...
 - 7 - S'assurer, auprès de la Compagnie "UAP", contre l'incendie, ...(etc) .
 - ...
 - 10 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir les équipements au moins une fois par an.
 - ...
 - 14 - Ne pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol dans les lieux loués.
 - ...
 - 17 - En vue de la vente ou de la location, laisser visiter les lieux loués pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini d'un commun accord. A défaut, il sera fixé de 16 à 19 heures...(etc)
Par ailleurs, le bailleur pourra visiter les lieux, une fois l'an, pour en vérifier l'état.

Art. 12 RESILIATION DU BAIL PAR LE LOCATAIRE

Le locataire pourra résilier le présent contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis de _____ mois.

Ce délai sera réduit à _____ mois si le congé est motivé par une des situations suivantes :

ou si , le locataire étant âgé de plus de _____ , son état de santé justifie un changement de domicile. Dans tous les cas, le locataire devra avoir libéré les lieux à la date de la résiliation.

Art. 13 RENOUVELLEMENT DU BAIL PAR LE PROPRIÉTAIRE

Le bailleur peut...(etc)

A RENDRE AVEC LA COPIE

Art. 14 RESILIATION DU BAIL PAR LE PROPRIETAIRE

Au terme du présent bail et sous réserve de respecter un délai de préavis de _____ mois, si le bailleur n'a pas offert le renouvellement, il pourra donner congé pour les motifs suivants :

- motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire des obligations lui incombant...(etc)
- décision de reprendre : pour être valable, le congé doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire qui ne peut être que

- décision de vendre. Le droit de préemption du locataire est alors applicable...(etc).

Art. 15 FORME DU CONGE

Le congé doit être notifié par ...(etc)

Art. 16 PAIEMENT DU LOYER PENDANT LA PÉRIODE DE PRÉAVIS

Pendant le préavis, si le congé a été notifié par le bailleur...(etc)

Art. 17 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut du paiement d'un seul terme ou fraction de loyer ou charges...(etc), le bail sera résilié de plein droit.

...(etc)

Une fois acquise la clause résolutoire, le locataire devra immédiatement libérer les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion pourra être prononcée par une simple ordonnance de référé.

Annexe C : Dossier CHAMBEAUD

RENSEIGNEMENTS DIVERS.

- Monsieur Chambeaud est client de la "Régie Malloni" en tant que copropriétaire dans la Résidence "Champ Grand" . Il a interrogé le syndic à propos d'un éventuel litige qui pourrait surgir avec un voisin revendiquant un droit de passage sur une partie privative.

DOCUMENTS.

- **Arrêt de la Cour de Cassation civ. 3, 22 mars 1995, SCI "M.." c/ D...**(extraits)

"... Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 23^e ch. B, 12 mars 1993), qu'invoquant le bénéfice d'une servitude grevant les lots n^{OS} 112 et 113 (caves) acquis, le 2 mai 1990, par les époux D..., et l'autorisant à installer un monte-charge empiétant sur ces lots, la société civile immobilière "M...", propriétaire d'autres lots dépendant du même immeuble en copropriété, a demandé que lui soit reconnu le droit de maintenir le monte-charge dans le volume des lots n^{OS} 112 et 113 ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la déclarer sans droit ni titre et d'ordonner la restitution de ces lots aux époux D..., alors, selon le moyen, «1^o qu'au moment où elle était encore propriétaire de la totalité de l'immeuble, la SCI "VOM..." a cédé à la SCI "M..." l'immeuble en l'état futur d'achèvement (lots n^{OS} 1, 43, 44, 54 à 60) et conféré à cette dernière le droit d'installer un monte-charge dans un volume défini empiétant sur les lots n^{OS} 112 et 113 ... vendus par la suite aux époux D... ;

2^o ...

3^o qu'au moment où la SCI "VOM..." a consenti à la SCI "M..." le droit d'installer le monte-charge... la venderesse demeurait encore propriétaire de tout le reste de l'ensemble immobilier non vendu à la société "M..." ; qu'il s'en suit que , du fait et du droit accordé à la société "M..." d'installer un monte-charge...le fonds servant n'était pas limité à ces caves mais comprenait toute la partie de l'ensemble immobilier non cédé à la société "M..." et demeurée la propriété de la SCI "VOM...", de sorte que viole les articles 637 et 686 et suivants du Code civil l'arrêt attaqué qui considère que la société "M..." ne disposait pas d'un droit de servitude sur les lots 112 et 113, au motif que le passage du monte-charge occupe la quasi-totalité des volumes correspondant aux caves » ;

Mais attendu que la division d'un immeuble en lots de copropriété et l'existence, au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot étant incompatibles, la cour d'appel n'était pas tenue de répondre à des conclusions inopérantes dès lors que le droit prétendu ne pouvait être que personnel ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs : Rejette le pourvoi."

- **jurisprudence antérieure :**

Incompatibilité d'une servitude sur une partie commune au profit d'un lot privatif
(Cass. 10 /01/ 84 ; Cass. 11 janvier 1989)

Incompatibilité d'une servitude sur la partie privative d'un lot au profit de la partie privative d'un autre lot (Cass. 6 mars 1991 ; Cass. 27 mars 1991)

- **articles 637, 638, 639 et 686 :**

Art. 637 : définit la servitude.

Art. 638 : "La servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur un autre."

Art. 639 : "Elle 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 servitude que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public."