

DROIT

Vous venez d'être recruté(e) au sein du cabinet « MORIN S.A. » situé 21, cours Alsace Lorraine à Bordeaux. Ce cabinet a pour activités la transaction immobilière, la gestion de copropriété et la gérance locative.

Il est convenu que vous serez affecté(e) indifféremment dans les divers services du cabinet.

Trois cas vous sont soumis que vous aurez à traiter par écrit, en quatre heures.

- CAS « ARNOUX / LINTREPIDE »: ANNEXE 1 pages 5 à 10
ANNEXE 2 page 11
ANNEXE 3 page 12
- CAS « LES CORAUX D'ARCACHON »: ANNEXE 4 page 13
- CAS « L'HERMITAGE / P. GUERIN » ANNEXE 5 page 14

Barème indicatif de notation:

- Cas « ARNOUX / LINTREPIDE »: 45 points
- Cas « LES CORAUX D'ARCACHON »: 20 points
- Cas « L'HERMITAGE / P. GUERIN »: 15 points

Documents et matériels utilisés : aucun

Ce sujet comporte 14 pages

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières		
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 1/14	

CAS 1

Le Responsable du service « Transactions », M. G. LETON, vous soumet le cas suivant en vue de son étude et de son contrôle. Il s'agit du **Compromis de vente** d'un immeuble dont la signature est prévue le 15 septembre 1997. (ANNEXE 1)

Travail à faire : répondez aux questions suivantes :

- 1) Etes-vous en présence d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente ? Justifiez votre réponse après avoir défini les deux notions.
- 2) Citez les conditions générales de validité des contrats.
A l'aide de vos connaissances et des éléments donnés en ANNEXE 2, indiquez en quoi le compromis de vente répond bien à chacune de ces conditions en justifiant soigneusement votre réponse.
- 3) Définissez les cinq termes ou expressions qui sont à la fois soulignés et mis en italique dans la promesse de vente (ex : *servitude*).
- 4) Les futurs acquéreurs s'interrogent :
 - a) Ont-ils le droit d'abandonner leur projet d'acquisition entre le compromis et la signature de l'acte définitif ? Quels en sont les risques ? Vous envisagerez les deux hypothèses suivantes :
 - dans le cas d'une rétractation de leur propre chef pour motif personnel
 - dans le cas d'une non-obtention du prêt
 - b) Si la destruction de l'immeuble survient entre la signature du compromis et la vente définitive, ont-ils à payer le montant du prix de vente au vendeur ? Pour quelle(s) raison(s) ?
 - c) Quels peuvent être les bénéficiaires du droit de préemption ? Quels sont les risques de préemption dans le cas d'espèce ?
- 5) Par ailleurs, Monsieur et Madame LINTREPIDE vont avoir un autre enfant à la fin de l'année. Ils désirent engager une jeune fille au pair qui viendrait vivre avec eux. Pour cela, ils comptent réaliser une extension attenante à la maison : construction de 2 chambres et d'une salle de bains qui engendre 31 M² supplémentaires de SHOB.

Vous savez que la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) dispose d'un POS approuvé.

A l'aide de vos connaissances et des éléments donnés en ANNEXE 3, expliquez leur les formalités à accomplir, les délais à respecter et les sanctions éventuelles en cas de non respect de ces formalités.

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières		
SESSION 1997	Sujet	Epreuve : Droit général et de l'immobilier			
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 2/14	

CAS 2

Le cabinet « MORIN S.A. » gère également des immeubles en copropriété dont un situé à Arcachon (33), « Les Coraux d'Arcachon », 18 boulevard de la Plage (20 copropriétaires).

L'assemblée générale a voté en 1993 la construction d'un bâtiment destiné à servir de garage.

Cet immeuble a été achevé en mars 1994. Le procès verbal de réception des travaux a eu lieu en avril 1994 et n'a rien révélé d'anormal. Or, depuis le mois de janvier 1997, le conseil syndical a fait part au syndic de l'apparition de fissures dans les murs de façades, avec infiltration d'eau dans les parties communes et privatives.

1) La responsable du service syndic, Mme ROUAULT, vous demande quels sont les recours dont dispose le syndic pour régler ces désordres.

Travail à faire :

a) Dressez une liste des différentes garanties pouvant intervenir en cas de malfaçons, en précisant leur champ d'application.

b) Indiquez le sens de la décision des juges de la Cour de Cassation, 3ème ch. civ., Arrêt du 27/01/81 (ANNEXE 4), et leur motivation.

c) A l'aide de l'étude réalisée au a) et b), choisissez la garantie à mettre en oeuvre en justifiant soigneusement votre réponse.

2) En étudiant le dossier, vous réalisez que le cabinet de syndic a omis de souscrire une police d'assurance à l'occasion de ces travaux.

a) Quelle assurance aurait-il dû souscrire ?

b) Le syndicat des copropriétaires pourra-t-il engager la responsabilité du syndic ? Sur quelles bases ?

		EXAMEN : BTS		Spécialité : Professions Immobilières	
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :		Code sujet : GEI3/97	Page : 3/14

CAS 3

Le cabinet « MORIN S.A. » assure la gestion de l'immeuble en copropriété, « l'Hermitage », situé, 42 rue du Paradis, à Mérignac (33).

Monsieur Paul GUERIN, employé d'immeuble catégorie A, travaille au service de la copropriété depuis 13 ans, sous contrat de travail à durée indéterminée à temps partiel (28 heures hebdomadaires). Monsieur Paul GUERIN n'a pas été absent depuis juin 1996, hormis pour prendre ses congés payés dont il a bénéficié intégralement au titre de l'année antérieure.

Le service comptable du cabinet lui a signifié qu'il aurait 4 semaines de congés payés au mois de juin 1997 (24 jours ouvrables) et une semaine en octobre 1997 (6 jours ouvrables).

Madame ROUAULT vous demande de contrôler ce calcul car Monsieur Paul GUERIN ne semble pas d'accord et voudrait savoir le nombre de jours de congés payés auquel il a droit.

A l'aide de vos connaissances et des documents en ANNEXE 5 (Extrait du Code du travail, extrait de la Convention collective Nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles de février 1995 et extrait du contrat de travail), vous répondrez à Monsieur Paul GUERIN en argumentant soigneusement votre réponse.

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières	
SESSION 1997	Sujet	Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 4/14

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE VENDEUR

Monsieur Roger ARNOUX, informaticien, demeurant chemin des Lilas à Saucats (33)
né à Toulouse (31) le 03/09/1957

D'UNE PART

ET

L'ACQUEREUR

Monsieur Andy LINTREPIDE, agent commercial, et Madame Jeanne FONCAIS, enseignante, son épouse, demeurant au 110, cours de la Somme, à Bordeaux (33)

nés savoir :

- Monsieur à Arcachon (33) le 28/08/1960

- Madame à Paris (75) le 29/03/1963

mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Blanc à Bordeaux le 1/08/1990 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de Bordeaux le 10/08/1990.

Acquéreurs monsieur pour 66% et Madame pour 34% sous réserve des actes notariés ultérieurs

D'AUTRE PART

En présence et avec le concours de Monsieur MORIN

Titulaire de la carte professionnelle n° 968 T délivrée par la préfecture de la Gironde garanti par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89, rue de la Boétie, 75008 PARIS sous le n° 33622 X pour un montant de 1 500 000 titulaire du compte séquestre n° 1345248 65001 ouvert auprès de la Banque Le Crédit International

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Les soussignés de première part ayant qualité de vendeur et de deuxième part ayant la qualité d'acquéreur, ont convenu entre eux de la vente des droits et biens immobiliers ci-après désignés, sous les conditions suspensives ci-après indiquées, chaque partie agissant personnellement et solidairement et indivisément s'ils sont plusieurs, et engageant en tant que de besoin leurs héritiers fussent-ils incapables ou mineurs.

		EXAMEN :	Spécialité : Professions Immobilières	
		BTS		
SESSION 1997	Sujet	Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 5/14

L'acquéreur se réservant la faculté de faire la présente acquisition pour lui-même ou pour le compte de toute personne physique ou morale qu'il se substituerait tout en restant jusqu'à signature personnellement responsable du présent engagement.

DESIGNATION

Bordeaux Le Bouscat (33) au 275, cours de la Libération, section C n° 1082

Maison d'habitation élevée sur terre plain de rez de chaussée, composée de 4 pièces principales, garage dans le jardin terrain de 10 a 95

DECLARATION DU VENDEUR

Le vendeur déclare :

1 ORIGINE DE PROPRIETE

qu'il est le seul propriétaire des biens:

- pour les avoir acquis par acte reçu par Maître MAIRE

notaire à TOULOUSE, le 18 / 06 / 1985

qu'il s'engage à fournir à première demande du rédacteur des présentes et/ou de l'acte authentique, tous titres de propriété et pièces nécessaires à la vente.

2 SERVITUDES ET URBANISME: que les biens, objet des présentes ne sont à sa connaissance grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général et de celle désignée ci-après

3 SITUATION HYPOTHECAIRE: que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

4 ETAT LOCATIF : que les biens à vendre seront le jour de l'entrée en jouissance:

- libres de toutes location ou occupation

- loué dans les conditions suivantes

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble désigné à compter de la signature de l'acte authentique à intervenir et il en aura la jouissance à compter du même jour, libre de toute occupation.

CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit, et plus spécialement aux conditions suivantes :

1 L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du vendeur et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état du sol ou des bâtiments, vices ou défauts de toute nature apparents ou cachés, sauf à faire valoir ses droits au titre d'une éventuelle garantie décennale en cours et au bénéfice des assurances qui auraient pu être souscrites, défaut d'entretien, déficit dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle 1/20e, devant faire son profit ou sa perte sans recours contre le vendeur.

		EXAMEN : BTS		Spécialité : Professions Immobilières	
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 6/14	

- 2 L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu ; il profitera des servitudes actives, s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou d'autres éventuellement invoquées par des tiers.

A ce sujet, le vendeur déclare :
qu'il existe une servitude de passage au profit du terrain
situé au 275 bis, cours de la Libération, Bordeaux Le
Bouscat, section c n° 1083

- 3 L'acquéreur paiera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toute nature auxquelles l'immeuble et ou sera assujetti, de telle façon que le vendeur ne puisse pas être recherché à ce sujet. La taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur temps de propriété dans l'année civile, l'acquéreur s'engageant à rembourser au vendeur la part qui lui incombera.
- 4 L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment :
- de l'acte authentique ;
- et le cas échéant de l'acte de prêt
- 5 Le vendeur s'engage à ne faire aucune modification de l'immeuble vendu qui puisse en diminuer la valeur. il s'engage également à ne pas gager ou hypothéquer ledit meuble.

PRIX - SEQUESTRE

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de NEUF CENT SOIXANTE CINQ MILLE FRANCS (965 000 F)

Cette vente est soumise :
- aux droits d'enregistrement

Ledit prix est payable comme suit :

A titre d'acompte, la somme de cent quatre vingt treize mille francs
(193 000 F)

est déposée entre les mains de Monsieur MORIN
agent immobilier que les parties choisissent comme séquestre en un chèque n°228394
sur la banque Banque populaire

établi à l'ordre de la Banque Le Crédit International
où se trouve ouvert le compte prévu par la loi du 2 janvier 1970 portant le n° 13452480 65001

Ce versement s'imputera sur les prix, frais et honoraires convenus, sauf non réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.

Le solde, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières		
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 7/14	

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Prix principal de la vente	965 000 F
Provision pour frais	75 000 F
TOTAL	1 040 000 F

L'acquéreur déclare que son acquisition sera financée, frais d'emprunt non compris, de la façon suivante :

- de ses deniers personnels et assimilés à concurrence de 340 000 F
- d'un ou plusieurs prêts bancaires et assimilés d'un montant global de 700 000 F

TOTAL	1 040 000 F
--------------	--------------------

A ce total s'ajouteront les frais d'emprunt qui seront fonction des modalités et du montant de celui-ci.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes :

1 Conditions suspensives d'ordre public

- La purge de tout droit de préemption public ou privé
- Que les biens ne soient l'objet d'aucune saisie et que la vente amiable ne nécessite pas l'intervention d'une purge des hypothèques

2 Conditions suspensives en faveur de l'acquéreur

- Urbanisme : lettre de renseignement d'urbanisme ne révélant aucune prescription d'urbanisme de nature à diminuer la valeur du bien vendu.
- Prêt : l'obtention par l'acquéreur d'un prêt par tout organisme de son choix d'un montant minimum de sept cent mille francs (700 000 F) disponible pour le paiement du prix à concurrence de la totalité que la partie acquéreur s'engage à demander avant le 1er octobre 1997 et à en justifier aux vendeurs par retour.

3 Non réalisation des conditions suspensives

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, tout acompte versé sera immédiatement restitué à l'acquéreur. Chacune des parties reprendra alors son entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre. En cas de contestation sur la restitution des fonds versés, le séquestre ne pourra remettre lesdits fonds qu'en vertu d'un accord amiable signé par les parties ou d'une décision de justice.

ACTE AUTHENTIQUE - REITERATION

Les présentes conventions constituent, dès leur signature, un accord définitif sur la chose et sur le prix. Elles seront réitérées au plus tard le 30 /11 /1997 par acte authentique établi par Maître Blanc

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières		
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 8/14	

Notaire à Bordeaux (33)

Que les parties choisissent à cet effet d'un commun accord.

La date ci-dessus mentionnée n'est pas extinctive, mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Dans le cas où l'une des parties viendrait à refuser de signer l'acte authentique, elle y sera contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuite, de justice, tous droits et amendes et devra, en outre, payer à l'autre partie, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme de 60 000 F

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par Monsieur MORIN que les parties déclarent en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de soixante mille francs (60 000 F)

conformément au mandat écrit préalablement délivré à Monsieur MORIN le 16 janvier 1997 portant le numéro 1 comme cela résulte du registre des mandats.

Cette rémunération due par Mr ARNOUX pourra être prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur, toutes délégations étant d'ores et déjà consenties et opposables à tous tiers détenteurs. Toutefois, si par suite d'un accord amiable, les parties conviennent de résilier purement et simplement le présent acte, la rémunération du mandataire sera due intégralement. S'il y a préemption, les honoraires de négociation seront dus.

REDACTION

Le présent engagement a été rédigé en un seul exemplaire et, de convention expresse, déposé entre les mains de Monsieur MORIN à effet d'en assurer la garde et la conservation en qualité de mandataire commun choisi par les parties soussignées, celles-ci pouvant en demander la copie.

Le depositaire aura, en outre, en vertu du présent mandat, qualité et pouvoir pour le déposer au rang des minutes du notaire ci-dessus désigné afin d'obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique dans les conditions prévues par l'article 37 du décret du 4 janvier 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959.

Le mandat ainsi conféré au depositaire ne pourra être révoqué que du consentement des deux parties ou prendra fin après signature de l'acte authentique par toutes les parties.

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières	
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier	
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 9/14

Les parties soussignées affirment, sous les peines légales (amende et prison), que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu et ne dissimule aucune autre somme.

mots nuls
lignes nulles

Fait en un exemplaire comprenant six pages et annexes

A Bordeaux , le 15 septembre 1997

LE VENDEUR
« Lu et approuvé »

L'ACQUEREUR
« Lu et approuvé »

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières	
SESSION 1997	Sujet	Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 10/14

ANNEXE 2

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

VENDEUR : Monsieur Roger ARNOUX

- marié avec Annette Arnoux sous le régime légal de la communauté de biens depuis 1994
- un enfant légitime issu du mariage
- Monsieur est en curatelle depuis 1995 avec pour curateur son épouse
- La maison avait été achetée par Monsieur Arnoux en 1985
- Depuis la mise en curatelle de Monsieur Arnoux, la famille réside à la campagne à Saucats (33)
- La maison est vide de toute occupation depuis cette date

ACQUEREURS : Monsieur et Madame Andy LINTREPIDE

- mariés sous le régime de la séparation de biens depuis 1990
- 2 enfants légitimes issus du mariage
- Le financement de l'immeuble est assuré par :
 - * 340 000 F d'apport personnel du mari
 - * le restant par emprunt, les époux étant coemprunteurs
- motif de l'acquisition : occupation à titre de résidence principale
- les époux n'ont pas signé de donation ni de testament

IMMEUBLE :

- Maison d'habitation élevée sur un terre plain en rez de chaussée
- sise au 275, cours de la Libération à Bordeaux Le Bouscat (33)
- composée de 4 pièces principales, garage dans le jardin
- Terrain de 10a 95
- servitude de passage au profit du terrain enclavé voisin situé à l'arrière, au 275 bis, cours de la Libération
- prix : 96,5 U

		EXAMEN : BTS		Spécialité : Professions Immobilières	
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 11/14	

ANNEXE 3

Travaux dispensés de permis de construire et de déclaration préalable art. R 421-1 C.U.	Travaux soumis à déclaration préalable art. R 422-2 C.U.	Travaux nécessitant un permis de construire art. L 421-1 C.U.
<ul style="list-style-type: none"> - statues et monuments inférieurs à 12 m de haut et à 40 m³ ; - terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 m par rapport au sol naturel ; - murs inférieurs à 2 m de haut à l'exclusion des clôtures qui relèvent de la déclaration préalable dans les communes où cela est exigé ; - autres ouvrages si la surface est inférieure à 2 m² et si la hauteur est inférieure à 1,50 m, abris de jardin par exemple. 	<ul style="list-style-type: none"> - ravalement ; - reconstruction ou travaux sur édifice classé monument historique (pour les bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des M.H.N un permis de construire est requis) ; - habitations légères de loisir dont la SHON⁽¹⁾ est inférieure à 35 m² ; - châssis et serres dont la hauteur est comprise entre 15 m et 4 m et la SHOB⁽²⁾ inférieure à 2 000 m² ; - autres constructions : <ul style="list-style-type: none"> . qui ne changent pas la destination de la construction, . ne créent pas de nouvelle surface de plancher (ouverture fenêtre, fermeture loggia, réfection toiture terrasse dépassant le sol de 0,60 m), . qui créent une surface de plancher inférieure à 20 m² sur un terrain supportant déjà un bâtiment (ex. : hangar, garage, véranda...) 	<ul style="list-style-type: none"> - construction nouvelle quelle que soit son utilisation, avec ou sans fondation et ayant un caractère permanent ; - travaux sur construction existante : <ul style="list-style-type: none"> . modifiant l'aspect extérieur de la construction, . entraînant un changement de destination ou une création de niveaux supplémentaires.

(1) SHON : surface hors œuvre nette : S.H.O.B. après déduction des combles et sous-sol non aménageables ; des surfaces de plancher, des toitures-terrasses, des balcons, des loggias et des surfaces non closes du rez-de-chaussée ; des surfaces de plancher, des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules (art. R.112-2 du C.U.).

(2) SHOB : surface hors œuvre brute : somme des surfaces de plancher de chaque niveau (art. R.112-2 du C.U.).

*De particulier à particulier : « Faire construire sa maison »
Collection des guides pratiques du logement*

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières		
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 12/14	

Sur le moyen unique :

"Attendu que Perrier, architecte, qui a dirigé la construction d'un immeuble pour le compte de la société la Polyclinique de Bordeaux, fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué (Bordeaux, 14 juin 1979), d'avoir retenu sa responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage en raison de fissurations apparues dans les façades du bâtiment, alors, selon le moyen, que, d'une part, les désordres invoqués par le maître de l'ouvrage, faute d'affecter la solidité du bâtiment ou de compromettre sa destination ne pouvaient relever de la garantie décennale des constructeurs, la seule constatation d'un risque, essentiellement hypothétique et dans un délai indéterminé, de pénétration d'humidité à l'intérieur des bâtiments, était insuffisante à conférer à cet égard une base légale à l'arrêt attaqué, alors que, d'autre part, il résultait des termes clairs et précis des deux rapports successivement établis par l'expert et dénaturés de l'arrêt attaqué que, loin de relever une faute à la charge de l'architecte, l'expert imputait essentiellement la responsabilité des désordres aux erreurs de calcul du béton armé et à l'exécution défectueuse des travaux par l'entrepreneur, qu'en tout cas, la Cour d'appel n'a pas conféré de base légale à sa décision retenant la responsabilité de l'architecte au titre d'un manquement à son devoir de surveillance faute de rechercher si les malfaçons commises par l'entrepreneur étaient de celles qu'une surveillance attentive eût été à même d'éviter, que, de plus, l'arrêt attaqué s'est abstenu de préciser à quel titre il retenait la responsabilité de Perrier, en ce qui concerne les fissures qui s'étaient produites aux angles des allèges de fenêtres du dernier étage, privant ainsi sa décision de toute base légale sur ce point".

Mais attendu que l'arrêt retient souverainement que l'ensemble des fissures, risquant de devenir générateur d'humidité à l'intérieur des locaux de la clinique, est de nature à rendre celle-ci impropre à sa destination ; que, de ces seuls motifs, la Cour d'appel a pu déduire, hors la dénaturation prétendue, l'application de la responsabilité décennale de plein droit de l'architecte envers le maître d'ouvrage.

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

*Cour de cassation (3è ch. civ.)
Arrêt du 27 janvier 1981
Perrier c. Polyclinique de Bordeaux et autres*

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières		
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 13/14	

ARTICLE L. 223-2 Alinéa 1 DU CODE DU TRAVAIL:

Le travailleur qui, au cours de l'année de référence, justifie avoir été occupé chez le même employeur pendant un temps équivalent à un minimum d'un mois de travail effectif, a droit à un congé dont la durée est déterminée à raison de deux jours et demi ouvrables par mois de travail sans que la durée totale du congé exigible puisse excéder trente jours ouvrables.

EXTRAIT DE LA CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE DES GARDIENS CONCIERGES ET EMPLOYES D'IMMEUBLES (Février 1995)**Article 25:**

Le droit à congés payés annuels est acquis dans les conditions prévues au Livre II, Titre III (A.rt. L. 223 -1 et suivants) du Code du travail, savoir :

Deux jours et demi ouvrables par mois de travail effectif pendant la période de référence fixée du 1er juin de l'année précédente au 31 mai de l'année au cours de laquelle s'exerce le droit à congé.

Avec application des majorations prévues :

- par l'article L.223-5 pour les femmes de moins de vingt et un ans ayant un ou des enfants à charge ,
- par l'article L.223-8 pour les congés pris en dehors de la période du 1er mai au 31 octobre ;
- et de celles attribuées par la présente convention au titre de l'ancienneté de services chez le même employeur :
 - un jour ouvrable après dix ans de service
 - deux jours ouvrables après quinze ans de service,
 - trois jours ouvrables après vingt ans de service ,
 - quatre jours ouvrables après vingt-cinq ans de service;

La date de départ en congés est fixée d'un commun accord entre l'employeur et le salarié, et ce avant le 1er avril de chaque année.[...]

EXTRAIT DU CONTRAT DE TRAVAIL DE MONSIEUR PAUL GUERIN (signé le 2 février 1984)**1.3: CONGES PAYES**

L'employé bénéficiera des congés payés dans les conditions fixées ci-après :

Mr Paul GUERIN aura droit à 24 jours ouvrables de congés annuels,

Les dates sont fixées d'un commun accord entre employeur et employé en fonction des nécessités de service, et ce, avant le 1er avril de chaque année.

La période de congé se situe entre le 1er mai et le 31 octobre sauf accord de l'employé pour prendre ses congés annuels en dehors de cette période.

		EXAMEN : BTS	Spécialité : Professions Immobilières		
SESSION 1997	Sujet		Epreuve : Droit général et de l'immobilier		
Durée : 4h00	Coef. : 4	Code Epreuve :	Code sujet : GEI3/97	Page : 14/14	