

# DROIT GÉNÉRAL et DROIT DE L'IMMOBILIER

Vous travaillez depuis quelques mois à l'agence ALPIMMO à BRIANCON (Hautes Alpes), S.A.R.L. au capital de 50.000 F. Cette agence gère 1200 lots en location, 30 lots en copropriété et une moyenne de 50 biens à la vente.

Monsieur Serge DUCLOS, gérant de l'agence, vous confie trois dossiers à étudier :

Dossier n° 1 - SARKOSITCH	⇒ page 2
Dossier n° 2 - COPROPRIETE LA CLAREE	⇒ page 3, et annexes 1 et 2
Dossier n° 3 - LAURENS/CELESTAT	⇒ page 4, et annexe 3

Il vous demande de traiter ces dossiers en 4 heures, en répondant aux questions posées.

## Barème indicatif de notation :

- Dossier SARKOSITCH	15 points
- Dossier COPROPRIETE LA CLAREE:	30 points
- Dossier LAURENS / CELESTAT:	35 points
TOTAL	80 points

Documents et matériels autorisés : aucun

Ce sujet comporte 7 pages

CODE EPREUVE : PIDGDIMI		EXAMEN : BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES	
SESSION 1998	SUJET	EPREUVE : DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER		
Durée : 4h	Coefficient : 4		Code sujet : dtPI1-98	Page : 1/7

## DOSSIER N° 1 - SARKOSITCH

Monsieur SARKOSITCH a donné en gérance, à l'agence ALPIMMO, 5 appartements dont il est propriétaire sur BRIANÇON.

Il vient d'informer l'agence, par téléphone, de son intention de récupérer, pour convenances personnelles, l'appartement situé 33 bis boulevard de la République.

L'appartement est actuellement loué à Monsieur François VELA et le bail, signé sous le régime de la loi de 1989, arrive à son terme dans 7 mois.

Monsieur SARKOSITCH estime que le montant du loyer est trop faible et, à défaut d'une augmentation du loyer, il envisage de rompre le bail, pour éventuellement mettre en vente l'appartement. Un rendez-vous a été pris pour le lendemain.

### TRAVAIL A FAIRE

*Pour préparer cette entrevue, Monsieur Duclos vous demande :*

*1° d'énoncer les conditions de fond et de forme permettant au propriétaire de :*

- modifier le montant du loyer,*
- ne pas renouveler le bail,*
- résilier le bail ;*

*2° de proposer une ou des solutions à Monsieur SARKOSITCH en vous appuyant sur les règles de droit et les éléments de fait qui vous sont donnés dans l'énoncé.*

## DOSSIER N°2 - COPROPRIÉTÉ LA CLARÉE

Monsieur Serge DUCLOS assure depuis un peu plus de 2 ans la fonction de syndic de la copropriété "La Clarée", à BRIANÇON.

Un projet d'ordre du jour pour la prochaine assemblée générale, prévue le 25 juin prochain, a été arrêté avec le conseil syndical (annexe 1).

### TRAVAIL A FAIRE :

1° Expliquez les différentes conditions de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des résolutions en assemblée générale.

2° Précisez, pour chaque point de l'ordre du jour figurant en annexe 1, les majorités requises.

3° Pour étayer la discussion du point 9 de l'ordre du jour, et en vous appuyant sur l'annexe 2, rappelez brièvement les nouvelles obligations découlant de la réglementation sur l'amiante.

4° Dans le cas où le syndic, Monsieur DUCLOS, n'inscrirait pas cette question à l'ordre du jour :

a) quel(s) type(s) de responsabilité(s) engagerait-il ?

b) de manière plus générale, quelles sont les conditions de mise en oeuvre de la responsabilité civile ?

(Développez vos réponses en une page maximum).

## DOSSIER N°3 - VENTE LAURENS / CELESTAT

Un mandat de vente a été signé pour Monsieur LAURENS avec l'agence ALPIMMO qui veut vendre un appartement situé dans l'immeuble L'ETERLOU, Rue Edouard Batistelli à SERRE - CHEVALIER (05240).

Un compromis de vente a été signé le 15 Avril 1997 entre Monsieur LAURENS, mandant de l'agence, et Monsieur et Madame CELESTAT, acquéreurs.

Monsieur CELESTAT vient de vous communiquer l'accord de sa banque pour financer l'opération.

### TRAVAIL A FAIRE :

1° Analysez l'arrêt de la Cour de cassation (première chambre civile du 6 Mars 1996) : les faits, la procédure, le problème juridique, le sens et la motivation de la décision (Annexe 3).

2° En conséquence, quelles précautions doit prendre Monsieur DUCLOS pour intervenir à la vente LAURENS/CELESTAT ?

3° Donnez une définition précise des termes suivants, dont il est fait référence dans l'arrêt ou dans le compromis :

- MANDAT NON EXCLUSIF
- CLAUSE PENALE
- CLAUSE DE DEDIT
- ACOMPTE

4° Dans quelles situations l'agence sera-t-elle privée de ses honoraires ?  
Envisagez toutes les hypothèses.

5° La loi fixe des délais de protection de l'emprunteur dans le domaine immobilier. Quels sont ces délais et comment s'appliquent-ils ?

# ANNEXE 1

## PROJET

### COPROPRIÉTÉ LA CLARÉE

#### ORDRE DU JOUR

1° Nomination des membres du Bureau de l'Assemblée.

2° Rapport du conseil syndical.

3° Examen et approbation des comptes clôturés au 30 Mars 1998.

4° Quitus au syndic.

5° Renouvellement du mandat de Syndic.

6° Constitution d'une provision spéciale pour "fonds de réserve" en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée générale.

7° Mandat à donner au syndic pour autoriser BOUYGUES TELECOM à installer sur la terrasse de l'immeuble de la copropriété des équipements techniques pour un relais de radiotéléphones et conclure un bail de 13 ans.

8° Décision à prendre pour la réfection des peintures des volets, garde-corps et barraudages.

9° Désignation d'un organisme agréé dans le cadre du décret AMIANTE N° 96/97 du 7 Février 1996.

10° Examen et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 1998/1999, arrêté en fonction des travaux décidés.

## ANNEXE 2

### L'AMIANTE

#### RÉSUMÉ DES OBLIGATIONS DÉCOULANT DU DÉCRET DU 7/2/96

#### RÉSUMÉ DE LA PROCÉDURE

- 1 - Recherche de **calorifugeage ou de flocage** pouvant contenir de l'amiante. Cette recherche est confiée soit à un organisme type SOCOTEC, soit à un technicien de la construction.
  
- 2 - **Si la recherche laisse subsister un doute sur la présence d'amiante**, l'organisme ou le technicien fait un prélèvement qui fait l'objet d'une analyse qualitative par un organisme compétent en **microscopie optique**.
  
- 3 - En présence d'amiante, l'organisme ou le technicien de la construction vérifie l'état de conservation en remplissant une *grille d'évaluation*.
  
- 4 - En fonction de cette évaluation,
  - si l'état de conservation est bon, nouvelle évaluation 3 ans plus tard ;
  - si l'état est mauvais : travaux *appropriés* immédiats (puis nouveau contrôle) ;
  - si l'état est moyen : mesure du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par organisme agréé en **microscopie électronique** (liste suivant arrêté du 28 MAI 96: prélèvement et comptage, Institut Pasteur ; prélèvement seul Apave).
  
- 5 - Jusqu'à 5 fibres/litre d'air, contrôle tous les 3 ans (grille d'évaluation) ;
  - Entre 5 et 25 fibres/litre d'air, grille d'évaluation tous les 2 ans ;
  - Si plus de 25 fibres/litre d'air, travaux immédiats.
  
- 6 - En cas d'inobservation, sanction pénale (amende). Le résultat des contrôles doit être tenu à la disposition des occupants et des agents des services de la santé, ainsi que des entreprises faisant des travaux dans l'immeuble.
  
- 7 - **DÉLAIS** : Immeubles construits avant le 1er janvier 1950 et après le 1er janvier 1980, mise en oeuvre avant le 31.12.1999.  
Immeubles construits entre le 1er janvier 1950 et le 1er janvier 1980, mise en oeuvre avant le 31.12.1998.
  
- 8 - **PRIX** : Les tarifs sont fonction de l'importance des recherches et analyses. Quelques notions *indicatives* : contrôle entre 1800 et 5000 Frs H.T./opération ; prélèvement et analyse entre 600 et 1200 Frs H.T..

### ANNEXE 3

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION Première Chambre civile 6 Mars 1996  
Château-Thierry contre Sanz

**La Cour ;** - sur le moyen unique

Vu les articles 1 et 6 de la loi N°70-9 du 2 Janvier 1970, et l'article 72, alinéa 3 du décret du 20 Juillet 1972 ;

Attendu que, le mandat d'entremise donné à une personne se livrant ou prêtant son concours d'une manière habituelle à une opération visée à l'article 1er de la loi du 2 Janvier 1970 ne lui permet pas d'engager son mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause de ce mandat ne l'y autorise expressément ;

Attendu que, le 5 Juin 1988, les époux Château-Thierry ont donné à M. Lamarque, agent immobilier, un mandat non exclusif de vendre une villa au prix de trois millions cinq cent mille francs ; que le 20 Juin 1989, Monsieur Sanz informait M. Lamarque qu'il acceptait "l'offre de vente" aux conditions énoncées et lui adressait un chèque d'un montant de trois cents quinze mille francs, à titre d'acompte ; qu'après avoir informé M. Lamarque, le 25 Juin 1989, de leur décision de renoncer à vendre, les époux Château-Thierry ont refusé de signer l'acte authentique de vente;

Attendu que, pour déclarer parfaite la vente intervenue le 20 Juin 1989, entre les époux Château-Thierry et les époux Sanz, l'arrêt attaqué (Cour d'Appel de Pau, 8/7/93) retient que le document du 5/6/88, intitulé "mandat de vente" avec référence à la loi du 2/1/70 et du décret du 20/7/72, stipule, d'une part, que "le mandat confère au mandataire qui l'accepte, mandat sans exclusivité de vendre les biens et droits immobiliers ci-après désignés" ; et, d'autre part, "qu'il autorise le mandataire à établir tous actes sous seing privé aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes, recueillir la signature de l'acquéreur et recevoir et détenir à cette occasion toutes sommes, fonds, effets ou valeurs, relatifs à la vente, objet des présentes, à concurrence de 10%", de sorte qu'il s'agit bien d'un mandat de vente sans équivoque possible ;

Qu'en se déterminant comme elle a fait, sans constater l'existence dans le mandat d'une clause expresse par laquelle le mandant donnait pouvoir à l'agent immobilier de le représenter pour conclure la vente, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs : casse et annule

Article 72, alinéa 3, du décret du 20 juillet 1972 : "lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat en fait expressément mention "