

# DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

Vous venez d'être embauché(e) dans un important cabinet " AZUR IMMO " situé Boulevard Victor Hugo à ANTIBES ( Alpes Maritimes ).

Afin d'apprécier vos connaissances juridiques appliquées à L'IMMOBILIER, les responsables des différents services vous soumettent 4 dossiers.

Dossier n°1 - L'AGENT IMMOBILIER	⇒ page 2
Dossier n°2 - COPROPRIÉTÉ LE SOLEIL D'OR	⇒ page 3
Dossier n°3 - GESTION LOCATIVE	⇒ page 3
Dossier n°4 - ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION	⇒ page 3, et annexe 1

## Barème indicatif de notation :

- dossier 1	25 points
- dossier 2	20 points
- dossier 3	15 points
- dossier 4	<u>20 points</u>
<b>TOTAL</b>	<b>80 points</b>

Document et matériel autorisé : AUCUN.

**Ce sujet comporte 4 pages.**

PIDGDIM		EXAMEN : BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR	SPÉCIALITÉ : PROFESSIONS IMMOBILIERES	
SESSION 1999	SUJET	ÉPREUVE : DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER		
Durée : 4h	Coefficient : 4	Code sujet : 99CS253	Page : 1/4	

## DOSSIER N°1 - L'AGENT IMMOBILIER

1) Citez les principales conditions d'accès à la profession d'agent immobilier.

2) L'agent immobilier n'est pas le seul habilité à régler des transactions immobilières ; des concurrents peuvent intervenir sur ce marché.

Définissez et précisez le rôle des personnes suivantes :

- a) marchand de biens,
- b) promoteur,
- c) marchand de listes.

3) Monsieur TARLAZZI, industriel à Milan, désire faire construire une villa sur une des collines de GOLFE-JUAN, avec vue sur la Méditerranée. Vous avez un terrain qui correspond à la demande de ce client.

Afin de présenter à M. TARLAZZI les conditions de constructibilité de ce terrain :

- a/ définissez le P.O.S. et le C.O.S. ;
- b/ énoncez les documents techniques essentiels permettant la construction d'une habitation sur un terrain ; précisez pour chacun d'entre eux sa nature, son utilité et l'organisme qui le délivre.

4) Monsieur et Madame LAMBERT vous demandent conseil.

Ils ont conclu un contrat de construction de maison individuelle avec un constructeur. Lors de la réception de leur villa le 28 septembre 1996, dans le procès-verbal, ils ont émis des réserves tenant à l'origine des tuiles utilisées pour la toiture. Quelques mois plus tard, des traces d'humidité apparaissent. Monsieur et Madame LAMBERT le notifient au constructeur.

Après leur installation, les désordres continuent. En novembre 1997, ils se rendent compte que des fissures apparaissent sur l'un des murs porteurs de la villa ; d'autre part, l'absence d'étanchéité des joints du balcon a provoqué des infiltrations à l'intérieur de leur chambre.

Le mois suivant, ils essayent d'utiliser la cheminée préfabriquée qui a été installée dans leur salon, mais ici encore le conduit est trop étroit, de sorte que la pièce se trouve enfumée.

Enfin, au mois de mars 1998, c'est le chauffe-eau de la cuisine qui s'est décroché du mur, blessant un tiers en visite de voisinage. Celui-ci s'est retourné contre les époux LAMBERT qui ont été tenus de l'indemniser.

Inquiets, Monsieur et Madame LAMBERT vous indiquent qu'une clause de leur contrat a pour objet de limiter la responsabilité du constructeur ; répondez aux questions qu'ils se posent, en justifiant vos réponses.

- a) Le constructeur peut-il s'exonérer de sa responsabilité ?
- b) Par rapport aux dommages subis par les époux LAMBERT, citez les garanties qui peuvent s'appliquer.
- c) Par rapport aux dommages causés aux tiers, quelles sont les responsabilités susceptibles d'être engagées ?

## DOSSIER N° 2 - COPROPRIÉTÉ "LE SOLEIL D'OR" à JUAN-LES-PINS

Pour leur retraite M et Mme DEMANGE viennent d'acheter, par l'intermédiaire de l'agence, un appartement de 2 pièces dans la copropriété le SOLEIL D'OR.

Ils ont toujours habité dans un pavillon individuel. N'ayant pas de connaissance sur la copropriété, ils vous demandent de leur en présenter les principes généraux de fonctionnement.

- 1) Définissez et précisez (en une page maximum) le rôle des différents organes de la copropriété.
- 2) Une assemblée générale de cette copropriété doit se tenir le 15 janvier 1999 ; le couple DEMANGE vous demande comment y participer.
  - a) Présentez les différentes opérations nécessaires au bon déroulement d'une assemblée générale ( avant, pendant et après).
  - b) Comment peut-on contester les décisions d'une assemblée générale et dans quels délais ?

## DOSSIER N°3 - GESTION LOCATIVE

1) Vous venez de mettre à jour la vitrine des fiches de locations vides. M. MALAURIE se présente à l'agence et désire louer un 3 pièces en rez-de-jardin sur ANTIBES.

Son activité professionnelle l'oblige à changer très souvent de région, aussi vous demande-t-il des renseignements sur la possibilité de rompre un contrat de "location nue".

Énoncez les conditions de rupture du bail, à l'initiative du locataire.

2) Par ailleurs, le responsable de l'agence vous demande de résoudre le cas pratique suivant :

Monsieur VALETTE est propriétaire-bailleur d'un local commercial dans lequel est exploitée une boulangerie. Le bail a été signé le 2 septembre 1992 et le propriétaire vient consulter l'agence sur les possibilités de reprendre le local.

En vous appuyant sur les règles juridiques applicables en la matière, vous lui exposez les différentes solutions qui s'ouvrent à lui.

## DOSSIER N°4 : ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION

1) Analysez l'arrêt de la Cour de Cassation du 9 décembre 1992 (**Annexe 1**).

2) Donnez une définition des expressions ou mots soulignés dans l'arrêt.

## ANNEXE 1

# COUR DE CASSATION

*Ire, chambre civile, 9 décembre 1992*

**Société ESPACE CONSEIL IMMOBILIER c. BILLOT**

**La Cour ; - Sur le moyen unique :** -Vu les articles 16 et 17, alinéa 1, de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 ;

Attendu qu'aux termes du premier de ces textes, l'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article 1er, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre 1er de la présente loi ; qu'en vertu du second lorsque l'acte mentionné au premier indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre 1er, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement ;

Attendu que, par acte sous seing privé du 24 octobre 1987, établi par la société Espace Conseil (ECI), agent immobilier, une promesse synallagmatique de vente portant sur des locaux à usage d'habitation a été signée entre M. Manfredi et Mlle Billot, au prix de 320 000 F sur lequel une somme de 250 000 F devait provenir d'un ou plusieurs prêts, dont les caractéristiques étaient indiquées dans une annexe paraphée par les parties, la vente étant conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ces prêts ; que le même jour, Mlle Billot a versé un acompte de 32 000 F dont la société a été constituée séquestre ; qu'après avoir refusé une offre de prêt de l'Union de Crédit pour le bâtiment (UCB) Mlle Billot a écrit à la société ECI qu'elle renonçait à son achat, demandant la restitution de la somme de 32 000 F ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt attaqué (Paris 16 janvier 1991) retient que pour être valable et remplir la condition suspensive d'obtention d'un prêt, l'offre de crédit doit être acceptée par l'emprunteur qui bénéficie d'un délai de réflexion de dix jours imposé par la loi pour décider de cette acceptation ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, après avoir constaté que l'offre de crédit présentée par l'UCB dans les termes de l'article 5 de la loi du 13 juillet 1979 correspondait aux volontés émises par Mlle Billot dans l'acte du 24 octobre 1987, alors que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, au sens de l'article 17 de ladite loi, est réputée réalisée dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux caractéristiques du financement de l'opération stipulées par l'emprunteur dans l'acte visé à l'article 16 de la même loi, la Cour d'Appel a violé les textes précités ;

**Par ces motifs :** - Casse et annule dans toutes ces dispositions, l'arrêt rendu le 16 janvier 1991, entre les parties, par la Cour d'Appel de Paris et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'Appel de Paris autrement composée.