

DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

Barème indicatif de notation :

PARTIE I : 30 points

PARTIE II : 30 points

PARTIE III : 20 points

1. CAS GARDIEN D'IMMEUBLE

Annexe 1-1 : Arrêt de la Cour de cassation du 30 avril 1997.

Annexe 1-2 : article L 411-1 du code de la sécurité sociale.

1) Après avoir rappelé la définition des termes suivants : copropriété, syndicat des copropriétaires, parties communes, lien de subordination, analysez, en appliquant la méthodologie requise, l'arrêt du 30/04/97.

2) M. PERRET, gardien de la copropriété AURELIA, connu pour ses qualités de bricoleur et sa gentillesse, a été sollicité par Mme DUMONT, une personne âgée incapable de fixer une tringle à rideau. Il se rend le dimanche matin chez la copropriétaire afin de réaliser le travail. Grimpé sur un escabeau, il est pris d'un léger malaise, tombe et se casse le bras.

S'agit-il d'un accident du travail ? Dans un court développement structuré et argumenté présentez votre réponse.

3) Mme BERTHE gardienne de la copropriété VILLA DES ROSES n'exécute pas convenablement son travail. L'entretien des allées laisse à désirer, les fleurs souffrent d'un manque d'arrosage durant l'été et Mme BERTHE s'absente pendant ses heures de permanence. Les copropriétaires envisagent son licenciement.

a) De quel type de licenciement s'agit-il ?

b) Quelle est la procédure à respecter ?

PIDGDIM		EXAMEN : BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES	
SESSION 2000	SUJET	EPREUVE : DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER		
DUREE : 4 H	COEFFICIENT : 4		CODE SUJET : 00CS90	PAGE : 1/6

2. CAS VENDOME

Annexe 2-1 : Clause du règlement de copropriété.

Annexe 2-2 : Extraits des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Annexe 2-3 : jurisprudence.

Le VENDOME est un petit immeuble de 10 appartements et autant de lots annexés aux appartements, qualifiés de celliers ou réserves. M. PAUL a l'idée de transformer 2 celliers en un studio meublé afin de le louer. Le syndicat des copropriétaires souhaite le maintien de la destination originelle. Ses arguments sont les suivants :

- le VENDOME est une copropriété particulièrement tranquille, dans un environnement de qualité ;
- la transformation des lots provoquerait une surdensité incompatible avec le standing «bourgeois» de l'immeuble.

1) Après avoir rappelé les définitions du « règlement de copropriété » et de « l'état descriptif de division », expliquez la notion de « destination de l'immeuble » et dites si M. PAUL a le droit de concrétiser son projet ? Justifiez votre réponse en vous appuyant sur les annexes et sur vos connaissances.

2) Définissez la location meublée et énoncez les principaux avantages pour le bailleur.

3.- CAS BARON-VAUBAN

Annexe 3-1 : Extrait d'un contrat de cautionnement.

Annexe 3-2 : article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Annexe 3-3 : articles 1413, 1414, 1415 du Code civil.

M. BARON est propriétaire de 2 studios qu'il loue à des étudiants. Victor VAUBAN est l'un d'eux. Son père s'est porté caution pour 3 ans de loyers et charges.

1) Expliquez, après l'avoir définie, la notion de « cautionnement solidaire ». (Précisez notamment les notions de « bénéfice de discussion » et de « bénéfice de division ».)

2) A l'aide de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, précisez sur votre copie les informations à mentionner dans les zones A et B de l'annexe 3-1.

3) Victor VAUBAN manque à son obligation de paiement des charges et du loyer. Sa mère, Mme VAUBAN, mariée sous le régime de communauté légale, sera-t-elle poursuivie par le bailleur au même titre que son père ? Justifiez votre réponse à l'aide de l'annexe 3-3.

LA COUR

SUR LE MOYEN UNIQUE

Attendu que, le 21 juin 1992, pendant son congé, M. Marinkovic, gardien d'immeuble, a été appelé par un copropriétaire, à la suite d'une panne d'électricité : qu'il s'est blessé à la cheville gauche en tombant dans les escaliers de la cave ; que la Caisse primaire d'assurance maladie ayant refusé de prendre en charge l'accident au titre de la législation professionnelle, la Cour d'appel (Paris, 5 mai 1995) a accueilli le recours de l'assuré :

Attendu que la Caisse fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir ainsi statué alors, selon le moyen, qu'un accident ne peut être pris en charge à titre professionnel que s'il est survenu au temps et au lieu du travail, c'est-à-dire à un moment où le salarié se trouve sous la subordination de son employeur ; que ne se trouve pas dans une telle situation le concierge qui, pendant ses heures de congé, accepte de procéder à une réparation non à la demande de son employeur, le syndicat des copropriétaires, mais d'un copropriétaire qui lui demande un service personnel ; qu'en décidant que l'accident litigieux était un accident du travail sans avoir préalablement constaté que le salarié, victime d'un accident en dehors de ses heures de travail, avait obéi à un ordre de son employeur pour intervenir sur les parties communes et qu'il était ainsi sous la subordination de celui-ci au moment des faits, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-1 du code de la sécurité sociale ;

Mais attendu qu'appréciant les éléments qui leur étaient soumis, les juges du fond relèvent que M. Marinkovic avait toujours été appelé lors des pannes d'électricité, d'ascenseur ou en cas de fuites d'eau affectant l'immeuble et que ces interventions étaient inhérentes à sa charge de gardien ; qu'ayant retenu qu'au moment de sa chute, l'assuré avait agi dans les mêmes circonstances et dans l'intérêt de l'ensemble de la copropriété, ce dont il résultait que le lien de subordination avec son employeur n'était pas rompu, la Cour d'appel a exactement décidé que l'accident devait être pris en charge au titre de la législation professionnelle ; que le moyen n'est pas fondé :

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

CPAM de la Seine-Saint-Denis
c./M. Marinkovic et le Syndicat des
copropriétaires de l'immeuble 1, 3, 5, 7,
rue Henri-Barbusse à Aubervilliers.

Annexe 1-2 Article L411-1 code de la sécurité sociale

Est considéré comme accident du travail, quelle qu'en soit la cause, l'accident survenu par le fait ou à l'occasion du travail à toute personne salariée travaillant à quelque titre ou en quelque lieu que ce soit pour un ou plusieurs employeurs ou chefs d'entreprise.

Annexe 2-1- Clause du règlement de la copropriété Vendôme

« L'immeuble doit être occupé bourgeoisement et l'exercice des professions libérales et de bureaux y est autorisé, à l'exception des professions bruyantes. »

Annexe 2-2- Extraits d'articles de la loi du 10 juillet 1965

Article 8 alinéa 2 : le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Article 9 alinéa 1 : Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Annexe 2-3- Jurisprudence

Les locaux peuvent voir leur affectation modifiée dès lors que leur nouvelle affectation n'est pas contraire à la destination générale de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires (Cass. civ 25 janv 1995)

Exemples jugés : admise la transformation en logement d'un grenier, de bureaux, de chambres de service, de celliers...

Refusées - la transformation d'un garage en dépôt de marchandises en raison du risque d'incendie

- la transformation d'un café en restaurant, le lot étant désigné comme boutique impliquant une clientèle fidèle circulant dans des créneaux horaires délimités.

Annexe 3-1- Extrait d'un contrat de cautionnement

Texte à reproduire de la main de la caution :

« Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations que je contracte,
Je, soussigné,

- déclare me porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement des loyers, charges, taxes, impôts, réparations locatives et tous intérêts et indemnités dus par M. (nom, prénom du ou des locataires) en vertu du bail qui lui a été consenti pour une durée de _____ ans à compter du _____ pour les locaux situés dans l'immeuble sis à _____ bail dont j'ai pris connaissance et dont un exemplaire m'a été remis.

A

Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir dépasser la durée dudit bail renouvelé deux fois pour la même durée.

B

Annexe 3-2- Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989

Art.22-1 - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Annexe 3-3- Extraits du Code civil

Art. 1413 : le paiement des dettes dont chaque époux est tenu, pour quelque cause que ce soit, pendant la communauté, peut toujours être poursuivi sur les biens communs, à moins qu'il n'y ait eu fraude de l'époux débiteur et mauvaise foi du créancier, et sauf la récompense due à la communauté s'il y a lieu.

Art. 1414 : les gains et salaires d'un époux ne peuvent être saisis par les créanciers de son conjoint que si l'obligation a été contractée pour l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, conformément à l'article 220. (...)

Art. 1415 : chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus, par un cautionnement ou un emprunt, à moins que ceux-ci n'aient été contractés avec le consentement exprès de l'autre conjoint qui, dans ce cas, n'engage pas ses biens propres.