

# B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIERES

## EPREUVE DE DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

### BAREME INDICATIF

DOSSIER 1 :	16 points
DOSSIER 2 :	16 points
DOSSIER 3 :	16 points
DOSSIER 4	16 points
DOSSIER 5	16 points
<hr/>	
	80 points

DOCUMENTS ET MATERIELS AUTORISES : AUCUN

CODE EPREUVE : XXXXXX		EXAMEN : BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES
SESSION 2002	SUJET	EPREUVE : DROIT GENERAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER	
Durée : 4h00	Coefficient : 4	Code sujet : 03 YD 02	Page : 1/5

## DROIT GENERAL et DROIT IMMOBILIER

Vous travaillez dans un cabinet immobilier, qui exerce les métiers de syndic d'immeuble et d'administrateur de biens. Accessoirement, ce cabinet intervient sur certaines transactions, émanant de son portefeuille de gestion. Votre supérieur vous a confié 5 dossiers à étudier :

### DOSSIER 1

Le gérant du cabinet souhaite réactualiser les contrats de l'agence. Il s'interroge sur l'opportunité d'inclure dans ses mandats de vente une mention faisant état de l'existence d'un PACS pour le vendeur. Il vous demande de lui rédiger une note sur ce sujet.

➡ Dans un développement structuré, vous présenterez le **régime juridique du PACTE CIVIL de SOLIDARITE**, sans omettre d'analyser ses incidences en matière immobilière (baux d'habitation, transactions).

### DOSSIER 2

Votre employeur vous soumet en **annexe 1** certaines clauses insérées dans le **formulaire de contrat bail d'habitation** régi par la loi 1989 et dans le **mandat de syndic** utilisés par l'agence. Il vous demande d'en vérifier la validité.

➡ En analysant ces documents, et en référence à la loi pour ce qui concerne le contrat de bail, vous indiquerez les mentions qui doivent être rectifiées en justifiant votre réponse pour chaque correction

Votre employeur s'interroge également sur l'article 7 du **formulaire de Cession de bail commercial**, reproduit en **annexe 2**.

➡ Justifiez en quelques lignes la présence de cette clause.

### DOSSIER 3

Monsieur ANSELME, copropriétaire d'une résidence gérée par le service Syndic du cabinet, vient vous consulter pour l'achat d'un terrain mitoyen de sa résidence secondaire.

Il bénéficie d'un PACTE de PREFERENCE, que son voisin, Monsieur BARTIN, lui a consenti, en Juin 1999, sur une parcelle de terrain que ce dernier vient de se décider à vendre. Monsieur ANSELME doit prochainement signer un compromis pour ce terrain de 600m<sup>2</sup> provenant d'une division parcellaire de la propriété de Monsieur BARTIN. Celle-ci, sur laquelle est édifiée une maison de 300m<sup>2</sup>, a une superficie totale de 1500m<sup>2</sup>.

Monsieur ANSELME vous présente un certificat d'urbanisme "positif", daté d'Août 1999, mentionnant un C.O.S. de 0,30. Il vous questionne sur ses possibilités de construire sur ce terrain une maison de 180 m<sup>2</sup>, sachant que le P.O.S. n'a pas été modifié sur cette commune. Il s'interroge par ailleurs sur les droits de préemption de la mairie sur ce terrain.

➡ Vous analyserez cette situation en vous appuyant sur la méthodologie exigée pour la **résolution d'un cas pratique**

### DOSSIER 4

Madame CLOISIN, dont vous gérez les biens, cherche un appartement sur Grenoble pour son fils étudiant dans cette ville. On lui a conseillé d'établir une demande d'un logement H.L.M.

➡ Présentez en une vingtaine de lignes les conditions d'accès et d'attribution des logements H.L.M. ainsi que les avantages pour le locataire de ce type de location par rapport à un bail régi par la loi du 6/7/1989.

## DOSSIER 5

Parcourant rapidement ses revues juridiques, votre directeur vous transmet un arrêt de la cour de cassation du 28/2/2001, reproduit ci-dessous ; il vous demande, pour lui faire gagner du temps, de traiter les points suivants :

- ➔ Exposez les objectifs et la démarche suivie par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence du Lac à Neuilly sur Marne.
- ➔ Quelle est la sûreté inscrite dans cette affaire par la société CAIXABANK France, et sur quel fondement cette inscription a-t-elle été prise ?
- ➔ Quelles sont les conséquences de cet arrêt pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence du lac ?
- ➔ En prenant appui sur vos connaissances et à la lumière de cet arrêt, vous exposerez :
  1. les droits découlant du privilège spécial du syndicat des copropriétaires
  2. la procédure qu'il convient de suivre pour respecter l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

### COUR de CASSATION - 3<sup>e</sup> chambre civile - 28 février 2001

Sur le moyen unique :

Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, 12 novembre 1998 et 29 janvier 1999), que, pour obtenir paiement d'un arriéré de charges de copropriété dues par Mme Clamy-Edroux, ancienne propriétaire de lots ayant fait l'objet d'une saisie immobilière, acquis par jugement du 27 juin 1995 par Mme Boudoi qui en a consigné le prix entre les mains du bâtonnier de l'Ordre des avocats de Seine-Saint-Denis, constitué séquestre, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble a, par acte du 28 septembre 1995, formé opposition au prix de vente auprès du séquestre, et a assigné en attribution de prix la société Caixabank France, créancier privilégié inscrit en tant que prêteur de deniers à l'ancienne propriétaire ;

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de déclarer inexistante l'opposition formée le 28 septembre 1995 par acte d'huissier auprès du bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de Seine-Saint-Denis.....

Mais attendu qu'ayant relevé que l'opposition en date du 28 septembre 1995 avait été signifiée au bâtonnier séquestre du prix d'adjudication, la cour d'appel, qui a exactement retenu que cette opposition se trouvait formée auprès d'une personne qui n'avait pas qualité pour en être destinataire et ne pouvait donc utilement la recevoir, en a justement déduit que pour avoir été notifiée entre les mains d'un tiers étranger à la procédure de mise en oeuvre du privilège spécial du syndicat, cette opposition ne pouvait produire l'effet prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, qu'elle devait être écartée et que le syndicat ne pouvait être colloqué<sup>1</sup> qu'à son rang de créancier hypothécaire ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

*Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence du Lac à Neuilly-sur-Marne  
contre société Caixabank France et autres.*

COLLOCATION = décision du juge déterminant le rang et les droits d'un créancier qui se trouve en concours avec d'autres

ANNEXE 1

**CONTRAT DE LOCATION pour LOCAUX VACANTS**  
**- Loi 89-167 du 6 juillet 1989 -**  
EXTRAIT des CONDITIONS GENERALES du CONTRAT

- LOYER

"Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, opérés par prélèvement automatique."

.....  
- REVISION DU LOYER

"Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date d'anniversaire du bail, en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières."

.....  
- OBLIGATIONS des PARTIES

"Le locataire est tenu d'assurer son mobilier contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosion et d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le bailleur et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances française. Il devra justifier de cette assurance au bailleur lors de la remise de clés, en lui remettant une copie certifiée conforme de son contrat, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail et dans l'année qui suit le départ du locataire, en payer régulièrement les primes et en justifier au bailleur chaque année."

.....  
- FRAIS DE BAIL - ETAT DES LIEUX

"Les frais de constitution de dossier et d'établissement de bail sont à la charge du preneur. Il en sera de même pour les frais d'enregistrement si le contrat est soumis à cette formalité  
Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties au frais du preneur, lors de la remise et de la restitution des clés. A défaut d'état des lieux établi contradictoirement, celui-ci sera établi par huissier de justice, à l'initiative et aux frais de la partie la plus diligente, l'huissier devant aviser les parties au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception."

**EXTRAIT du MANDAT de SYNDIC**

§ DUREE

" Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de trois ans qui entrera en vigueur le..... Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat. De son côté, le syndic pourra pendant cette période mettre fin à ses fonctions, dès qu'il estime ne plus pouvoir exercer librement son mandat".

.....  
§ REMUNERATION - HONORAIRES

"Pour les tâches de gestion courante, définies ci-dessus, le syndic percevra une rémunération fixée forfaitairement à .....euros T.T.C. Pour les prestations particulières, les honoraires du syndic sont fixés par vacation dont le coût horaire s'élève à .....euros T.T.C."

**CONTRAT DE CESSION  
de BAIL COMMERCIAL**

Entre les soussignés :

M....., ci-après dénommé le cédant,  
d'une part,

et

M....., ci-après dénommé le cessionnaire,  
d'autre part,

il a été convenu de ce qui suit :

**Article 1 - OBJET**

Le cédant cède et transporte par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit au cessionnaire qui accepte, le droit, pour le temps restant à courir, au bail des lieux dépendant d'un immeuble sis à .....  
.....

**Article 7 - INTERVENTION du BAILLEUR**

Aux présentes est intervenu M....., propriétaire de l'immeuble, lequel, connaissance prise de la cession du bail qui précède, déclare l'avoir pour agréable, se la tenir pour signifiée par la remise qui lui est faite à l'instant d'un exemplaire des présentes et reconnaître le cessionnaire pour cessionnaire régulier.