

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DE DROIT DE L'IMMOBILIER

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

DOSSIER 1 - COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR PRÉVAUT	22 points
DOSSIER 2 - SURETÉS : MONSIEUR ET MADAME LANGUILLE	15 points
DOSSIER 3 - LOCATION : MONSIEUR ET MADAME DURAND	20 points
DOSSIER 4 - TRANSACTION : RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER	23 points
	<hr/>
TOTAL	80 points

Le barème ci-dessus est donné à titre indicatif.

Documents et matériels autorisés : aucun.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il soit complet.
Le sujet comporte 7 pages, numérotées de 1 à 7.**

DOSSIER 1 - COPROPRIÉTÉ : MONSIEUR PRÉVAUT

Monsieur PRÉVAUT souhaite vendre son appartement situé dans le centre ville de Rennes dans la copropriété « BEL' AIR ».

Il vous charge en votre qualité d'agent immobilier de trouver un acquéreur.

Dans un premier temps, vous l'informez des obligations comptables à sa charge vis à vis du syndicat.

TRAVAIL À FAIRE : à l'aide de l'annexe 1

1.1) Lors de la vente de son lot, quelle(s) somme(s) le vendeur doit-il acquitter au syndicat de copropriétaires et quel document le renseigne sur sa situation comptable ?

1.2) De quel moyen dispose le syndicat pour le recouvrement des sommes exigibles lors de la vente d'un lot ?

Dans un second temps, vous trouvez un candidat acquéreur, Madame LEGRAND, et un compromis de vente est conclu. Aux termes de celui-ci, une clause stipule qu'après réitération par acte authentique, le vendeur serait déchargé du paiement de toute somme due au syndicat.

La date de la signature chez le notaire a lieu le 25 juin 2006. Le syndic reçoit la notification de la vente le 2 juillet 2006 par lettre recommandée avec accusé de réception alors qu'une provision trimestrielle sur le budget prévisionnel est exigible au 1^{er} juillet 2006.

Or, le syndic fait opposition sur le prix de vente auprès du notaire pour le recouvrement de cette somme. Monsieur PRÉVAUT refuse de payer.

TRAVAIL À FAIRE :

1.3) Vous résoudrez ce cas pratique en utilisant une méthodologie adaptée.

DOSSIER 2 - SURETÉS :
MONSIEUR ET MADAME LANGUILLE

Les époux LANGUILLE, jeunes mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, souhaitent faire construire une maison sur le terrain légué par les parents de la jeune femme. Ce terrain constructible, d'une superficie de 850 m², aux abords d'un petit village, semble tout à faire correspondre à leurs désirs.

Ils ont fait appel à un promoteur immobilier rencontré lors d'un salon de l'Habitat et disposent maintenant d'un projet cohérent et chiffré. Leur banque leur a consenti un prêt mais ils se posent un certain nombre de questions quant aux garanties demandées.

TRAVAIL À FAIRE :

2.1) *Dans un court développement structuré, vous présenterez les sûretés réelles offertes en garantie d'un prêt immobilier.*

2.2) *Quelles sont les mesures de protection de l'acheteur à crédit en matière immobilière ?*

**DOSSIER 3 - LOCATION :
MONSIEUR ET MADAME DURAND**

Monsieur et Madame DURAND viennent d'acquérir un logement de type F1 en centre-ville de Lyon. Ce logement est un lot de copropriété dans un très mauvais état. De plus, il ne comporte pas les éléments de confort habituel : absence de salle de bain et de chauffage, électricité non conforme. Pour l'instant, ils n'envisagent pas de faire de travaux avant la mise en location. Ils viennent vous consulter.

TRAVAIL À FAIRE :

3.1) A quels risques s'exposent-ils s'ils louent l'appartement en l'état ? Quel est le fondement juridique de votre réponse ?

Après réflexion, ils décident d'engager les travaux nécessaires et de destiner le logement à la location en meublé. Ils ont trouvé un candidat locataire qui souhaite l'occuper à titre de résidence principale.

TRAVAIL À FAIRE :

3.2) Quelles sont les conditions juridiques de cette location meublée ?

3.3) Quelles sont les modalités du congé à l'initiative du bailleur ou du locataire ?

DOSSIER 4 - TRANSACTION : RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER

L'arrêt de la Cour de Cassation en date du 20 décembre 2000 en annexe 2 pose le problème de la responsabilité de l'agent immobilier lors de l'exercice de ses fonctions.

TRAVAIL À FAIRE :

4.1) *Analysez l'arrêt en utilisant la méthodologie habituelle.*

4.2) *Pour éviter ce genre de situation, la loi organise l'information de l'acquéreur immobilier non professionnel.*

Citez quatre éléments d'information de l'acquéreur parmi ceux prévus par la réglementation relative à la vente de tout bien immobilier.

4.3) *Précisez les spécificités applicables à la vente de lots en copropriété.*

4.4) *Rappelez en quelques lignes les conditions de mise en œuvre de la responsabilité délictuelle. (annexe 3)*

ANNEXE 1 : Extrait du décret du 27 mai 2004 modifiant le décret du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

« Art. 6-2 – A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Art. 6-3 – Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

ANNEXE 2**COUR DE CASSATION - Chambre civile 1 - Audience publique du 20 décembre 2000****J... c/ société O...**

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu que les époux J..., qui avaient acquis le 6 mai 1987 une maison à usage d'habitation par l'intermédiaire de la société O..., ont constaté, en mars 1991, la présence d'insectes xylophages dans la charpente et ont assigné l'agent immobilier en réparation du préjudice subi par suite du manquement à son obligation de conseil ; Attendu que les époux J... font grief à l'arrêt confirmatif attaqué (**Aix en Provence, 17 mars 1998**) de les avoir déboutés de leur demande, alors, selon le moyen :

1. que l'agent immobilier a l'obligation d'éclairer les parties à la vente en procédant à toutes les diligences nécessaires ; que la cour d'Appel, qui a constaté que la société O..., chargée de vendre le bien, n'avait pas examiné la charpente et avait assuré à l'acquéreur que tout était en ordre, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1382 du code civil ;

2. que manque à son devoir de conseil l'agent immobilier qui omet d'informer l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise des désordres qu'il ne pouvait ignorer en sa qualité de professionnel ; que la cour d'Appel, qui a constaté que, selon l'expert, l'agent immobilier aurait dû connaître le désordre en cause, phénomène courant dans la région pour des constructions déjà anciennes, n'a pas davantage tiré les conséquences légales de ses constatations en violation du même texte ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que les désordres affectant la charpente n'étaient pas apparents au moment de la vente et que la preuve n'était pas rapportée que l'agent immobilier avait eu connaissance du vice caché, ce dont il résultait que le manquement au devoir de conseil n'était pas établi, la cour d'Appel a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; **PAR CES MOTIFS : REJETTE** le pourvoi.

ANNEXE 3

Article 1382 du code civil : « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».