

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER

SESSION 2011

—————
Durée : 4 heures

Coefficient : 4
—————

Matériel autorisé :

- Aucun.

CE SUJET COMPORTE TROIS DOSSIERS INDÉPENDANTS :

DOSSIER 1 : LOCATION	48 points
DOSSIER 2 : RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL	14 points
DOSSIER 3 : COPROPRIÉTÉ - TRAVAUX	18 points
Total :	<u>80 points</u>

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 6 pages, numérotées de 1/6 à 6/6.**

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2011
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 1/6

DOSSIER 1 – LOCATION

PREMIÈRE PARTIE : BAIL D'HABITATION-CONGÉ

Vous venez d'être embauché(e) par l'agence immobilière grenobloise ACTIMMO.

Monsieur et Madame BRUN ont confié en gérance à l'agence un petit studio. Ce bien avait été acquis par Monsieur BRUN alors qu'il était encore célibataire. Le bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 arrive à échéance le 30 novembre 2011. Les époux sont passés à l'agence le 14 mai ; ils souhaitent vendre le studio au plus vite pour aider leur fille orthophoniste à créer son cabinet.

Ils vous demandent de donner congé au locataire Monsieur CURT dans les plus brefs délais et envisagent de vous confier un mandat pour la vente du studio.

Les époux BRUN, mariés sous le régime légal, ont une activité professionnelle qui les oblige à de fréquents déplacements à l'étranger. Ils craignent de ne pas être présents à Grenoble pour la signature d'un futur compromis et de manquer une vente ; ils vous indiquent que leur fille, qui recherche un local pour son activité professionnelle, va passer à l'agence dans les prochains jours. Vous disposez de l'arrêt fourni en **annexe 1**.

TRAVAIL À FAIRE

- 1.1 – Analysez l'arrêt en annexe 1 selon la méthode requise.
- 1.2 – Expliquez à Monsieur BRUN les règles juridiques spécifiques qui s'appliquent à la vente de son bien s'il décide de le céder soit en cours de bail soit en logement libre.
- 1.3 – Indiquez, en justifiant votre réponse, qui devra signer le mandat pour la vente du studio.
- 1.4 – Précisez la clause qu'il est nécessaire d'insérer dans le mandat dans l'hypothèse de l'absence des époux BRUN le jour de la signature d'un éventuel compromis, si les époux désirent être représentés par l'agence. Justifiez la présence d'une telle clause.
- 1.5 – Présentez dans un court développement structuré le régime juridique du bail s'appliquant à l'activité libérale d'orthophoniste lorsque le local est à usage exclusivement professionnel.

DEUXIÈME PARTIE : BAIL D'HABITATION-DÉPÔT DE GARANTIE

Une personne de votre famille qui loue un appartement à un étudiant aux beaux-arts vient de procéder à l'état des lieux de sortie. Elle n'apprécie guère le décor ; l'appartement a été entièrement repeint en blanc alors qu'à l'entrée dans les lieux, les murs des différentes pièces étaient recouverts de papiers peints.

Elle refuse de rembourser le dépôt de garantie au locataire afin de financer les travaux lui permettant de retrouver le décor initial, dans la mesure où le locataire n'a jamais sollicité la moindre autorisation pour réaliser ces travaux.

Le locataire pense qu'il n'a pas manqué à ses obligations et souhaite saisir la commission de conciliation.

Connaissant vos compétences en matière immobilière, votre parent vous demande conseil.

Vous disposez d'une documentation fournie en **annexe 2**.

TRAVAIL À FAIRE

- 1.6 – Répondez à sa demande en utilisant la méthode du cas pratique.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2011
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 2/6

DOSSIER 2 – RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL

Madame SALAN négociatrice immobilière salariée à l'agence ACTIMMO depuis 2003 se voit confier la prise de mandat pour un terrain appartenant à Monsieur PELOUX. Elle propose au vendeur de l'acheter directement pour son propre compte et déclare vouloir y établir son habitation. Dans le même temps, elle tente de revendre le terrain à Madame CARET à un prix très supérieur. Le directeur de l'agence découvre l'opération et envisage de rompre son contrat de travail.

TRAVAIL À FAIRE

En justifiant vos réponses :

- 2.1 – Définissez le contrat de travail.**
- 2.2 – Le directeur de l'agence peut-il rompre le contrat de Madame SALAN et pour quel motif ? Expliquez.**
- 2.3 – Présentez les étapes de la procédure applicable à cette rupture.**
- 2.4 – Expliquez le principe des indemnités auxquelles peut prétendre un salarié licencié. Madame SALAN percevra-t-elle ces sommes ?**

Le directeur de l'agence a besoin d'un nouveau collaborateur. Il signe avec Monsieur WAGNER un contrat d'agent commercial et se rend à la préfecture.

TRAVAIL À FAIRE

- 2.5 – Justifiez cette visite auprès de cette administration.**

DOSSIER 3 – COPROPRIÉTÉ - TRAVAUX

L'agence ACTIMMO a aussi une activité de syndic. Cette année, elle a été confrontée à deux reprises à des litiges avec des copropriétaires qui réalisent des travaux sur les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

En vue des assemblées à venir, le responsable du service vous demande de faire le point sur cette question. Il envisage en effet d'attirer l'attention des copropriétaires sur les conséquences de tels comportements.

Par ailleurs un copropriétaire, Monsieur MARC souhaite acquérir la partie de couloir qui ne dessert plus que son logement à la suite du regroupement de deux appartements. Il soumet son projet au syndic et s'interroge sur le déroulement des opérations.

Vous disposez de l'arrêt de la Cour de cassation du 16 décembre 2008 (**annexe 3**).

TRAVAIL À FAIRE

- 3.1 – Définissez les termes suivants : syndic, syndicat de copropriété, parties communes.**
- 3.2 – Précisez les risques encourus par un copropriétaire réalisant des travaux sur les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale. Qui peut agir à l'encontre de ce copropriétaire pour interrompre les travaux dans les plus brefs délais ? Quelle sera la procédure engagée ?**
- 3.3 – Expliquez les différentes formalités à accomplir par Monsieur MARC et le syndic pour l'aboutissement de ce projet ?**
- 3.4 – À quelle majorité le projet de Monsieur MARC devra-t-il être voté lors de l'assemblée générale ? Explicitez la règle.**

ANNEXE 1

ARRÊT Cour de cassation – 3^{ème} chambre civile Audience publique du mercredi 29 octobre 2008

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 18 février 2004), que M. X... a donné à bail un logement à Mme Y... par acte à effet au 1er octobre 1991, et lui a délivré un congé pour vendre par lettre datée du 28 mars 2000 à effet au 30 septembre 2000 ; que Mme Y... a, dans une lettre du 20 avril 2000, accusé réception de ce congé et indiqué qu'elle n'entendait pas acquérir le bien offert à la vente ; que Mme Z..., qui a acquis le logement par acte du 2 janvier 2002, l'a assignée aux fins de voir constater qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis le 1er octobre 2000 et d'obtenir son expulsion ainsi que sa condamnation à lui payer une indemnité d'occupation et des dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 15-I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que le délai de préavis applicable au congé est de six mois quand il émane du bailleur ; que le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ; que le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ;

Attendu que pour déclarer Mme Y... occupante sans droit ni titre du logement et ordonner son expulsion, la Cour d'appel retient, par motifs propres et adoptés, que si l'avis de réception du congé n'est pas versé aux débats, Mme Y... a, dans une lettre du 20 avril 2000, accusé réception du congé pour vendre délivré par M. X... le 28 mars 2000 avec effet au 30 septembre 2000, qu'elle n'a jamais manifesté son intention d'acheter le logement, qu'elle ne justifie d'aucun grief et que les moyens de nullité du congé qu'elle invoque doivent être rejetés ;

Qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel, qui n'a pas constaté que la notification du congé à Mme Y... était intervenue six mois avant l'expiration du bail, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 février 2004, entre les parties, par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne Mme Z... aux dépens ;

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2011
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 4/6

ANNEXE 2

Documentation juridique

Loi du 6 juillet 1989 Article 6 : Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (...).

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Loi du 6 juillet 1989 Article 7 : Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;....
- f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;.....

Loi du 6 juillet 1989 Article 22 : Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers....

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées....

À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Jurisprudence CA de Nancy 01/02/1995 : « il ne peut être exigé du locataire ayant choisi des couleurs autres que passe partout dès lors qu'elles ne sont pas excentriques et n'empêchent pas une habitabilité normale du logement en raison de leur originalité, qu'il repeigne le logement en blanc comme il était à l'origine ».

Jurisprudence 20/09/2005: la Cour d'appel de Paris n'a pas jugé excentrique le rouge vif appliqué sur les murs d'une salle de bain et de WC.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2011
Nom de l'épreuve : Droit Général et Droit de l'Immobilier	Code : PIDGDIM	Page : 5/6

ANNEXE 3

ARRÊT Cour de cassation – 3^{ème} chambre civile – 16 décembre 2008

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'assemblée générale du 22 décembre 2001 avait voté la résolution suivante :

"autorisation est accordée au syndic pour agir en justice à l'encontre de M. X... pour l'obliger à remettre les lieux en leur état antérieur", la Cour d'appel, qui a retenu que nul ne pouvait se méprendre sur le but de cette habilitation qui précisait contre qui l'action devait être engagée et qui faisait état d'une infraction nécessairement commise par ce copropriétaire puisqu'elle tendait à la faire cesser, en a exactement déduit que l'habilitation du syndic était régulière et l'action du syndicat recevable ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'argument des époux X... consistant à soutenir que le plancher/plafond était d'une telle vétusté qu'ils auraient été contraints "seulement de déposer la partie totalement détériorée et dangereuse de cet ouvrage" n'était assorti d'aucune preuve et contredit par l'objectif patent* de redistribuer et d'agrandir la partie habitable de leur lot, et ne justifiait pas les travaux qui, portant sur des parties communes, nécessitaient l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, la Cour d'appel qui n'a pas dénaturé leurs conclusions, a pu les condamner à rétablir les lieux dans leur état initial ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

* patent : évident.