ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT DE L'IMMOBILIER
Éléments indicatifs de corrigé et de barème

DOSSIER 1 – TRANSACTION : PROMESSE DE VENTE (15 points)

1.1- Après avoir rappelé les conditions de validité des contrats, vous indiquerez si Monsieur Tenon peut obtenir gain de cause (4 points)

Conditions de validité : consentement non vicié (erreur, dol, violence, lésion), capacité des parties, objet déterminé, possible et non contraire à l'ordre public, cause licite et morale.

Monsieur Tenon pourra obtenir gain de cause car selon l'article 1602 du code civil, le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.

1.2- Définirez la notion d'indemnité d'immobilisation (2 points)

Somme versée par l'acquéreur lors de la signature d'une promesse unilatérale de vente en contrepartie de l'offre qui lui est consentie. (Cette indemnité ne constitue pas une clause pénale : bonus)

1.3- Cette indemnité a-t-elle pour objet d'obliger Monsieur TENON à acheter ? (2 points)

Non, l'acquéreur conserve la faculté de ne pas acquérir pour des motifs qu'il n'a pas à justifier, mais l'indemnité d'immobilisation est acquise au vendeur.

1.4- En cas de renoncement à la vente du promettant avant la levée de l'option, celui-ci a-t-il une obligation de faire ou d'exécuter ? Indiquez les conséquences juridiques de ces deux notions (3 points)

Il a seulement une obligation de faire

Obligation de faire : art 1142 du CC : toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur

Obligation d'exécuter : il peut y avoir exécution forcée prononcée par le juge.

1.5- Quelles sont les conséquences juridiques de la levée de l'option sur la vente ? (2 points)

La levée de l'option par le bénéficiaire est un acte de volonté irrévocable, unilatéral et définitif. Ainsi la vente est parfaite et définitive sous réserve de la levée des conditions suspensives.

1.6- Donnez une définition de la servitude en illustrant par deux exemples (2 points)

C'est un droit réel établi au profit d'un immeuble. C'est une charge imposée à un immeuble (le fonds servant) au profit d'un autre immeuble (fonds dominant) appartenant à un propriétaire différent (1 point).

- servitude de vue,
- service de passage (0,5 point par exemple).

DOSSIER 2 - LOCATION / DROIT DE REPRISE DU PROPRIÉTAIRE (19 points)

2.1- Date de prise d'effet du bail (1 point)

Absence d'écrit. La preuve peut se faire pour tout moyen. Ici, l'acte d'huissier relatif à l'état des lieux déterminera une date certaine, soit le 3 juillet 2004.

2.2- Résolution du cas pratique (9 points)

Faits (1 point) : un bail est conclu le 3 juillet 2004 entre M Rondeau et Mme PICOT - bail verbal - loi 89 - pas d'écrit, un constat d'huissier - congé pour vente donné le 3 février 2007 par lettre simple.

Problème juridique (2 points) : Quelles sont les conditions de validité d'un congé pour vendre (bail régit par loi du 6 juillet 1989) ? L'absence de bail écrit influe-t-elle sur les conditions de validité du congé ?

Règle de droit : Loi du 6 juillet 1989 (article 15 – II) (3 points)

- le contrat de bail doit être écrit mais la loi de 89 n'a pas prévu de sanction en cas de bail non établi par écrit. Mais le bailleur peut se prévaloir de la loi notamment de la faculté de reprise.
- condition de forme : LRAR ou constat d'huissier, délai de 6 mois avant le terme,
- condition de fond du congé pour vendre : droit de préemption du locataire pendant 2 mois (il faut indiquer le prix et les conditions de la vente) ; le congé doit être justifié par la décision de vendre. Délai d'un mois si les conditions de la vente ont été modifiées par la suite.

Solutions : (3 points)

- l'absence d'écrit n'empêche pas la bailleresse de donner son congé et le locataire d'exercer son droit de préemption,
- délai respecté : le congé doit être donné 6 mois avant le terme du contrat, soit le 3 janvier 2007 ; preuve de la date de début de bail par le constat d'huissier.

Le congé n'est pas valable :

- Madame Picot n'a pas respecté le délai de 6 mois avant le terme du contrat qui est de 3 ans,
- Le courrier aurait dû être envoyé par LRAR ou acte extra judiciaire,
- Dans la lettre doivent être indiquées les conditions précises de la vente et la raison du congé.

2.3- Le congé pour vendre doit-il à peine de nullité indiquer la surface la partie privative ? (1 point)

Non car l'obligation d'indication de surface ne concerne que les contrats résultant de la volonté des parties. Le droit de préemption du locataire est dérogatoire car il est issu d'une loi de 1989.

2.4- Quelles sont les modalités de contestation et les sanctions en matière de litige portant sur l'application de la loi Carrez sur la détermination de la surface ? (3 points)

Pas de sanction si superficie supérieure. Sanction prévue par la loi CARREZ de 1996 si superficie < de plus d'1/20ème à celle exprimée dans l'acte.
En cas d'absence de mention de la superficie : action en nullité de l'acte dans un délai d'un mois à compter de l'acte authentique.
En cas d'inexactitude de la superficie : action en diminution du prix proportionnelle à l'écart constaté. Action à intenter dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique.

2.5- Dans quelle(s) condition(s) Madame PICOT peut-elle reprendre ce local ? (2 points)

Principe juridique : elle ne peut pas le reprendre avant l'expiration du bail (9 ans). Avec l'accord du locataire, elle peut demander la reprise du local à condition de lui verser une indemnité d'éviction. Elle peut refuser le renouvellement du bail au terme des 9 ans sans indemnité d'éviction (article L147 -17 du code de commerce) dans deux cas seulement : motif grave et légitime ou si l'immeuble doit être partiellement ou totalement démoli (insalubre) (article L147-17 du code de commerce).

DOSSIER 3 – DROIT GÉNÉRAL : DROIT DE PROPRIÉTÉ (16 points)

3.1- Exposez les conditions générales de l'action en justice (3 points)

Pour exercer une action en justice il faut avoir

- un intérêt à agir personnel, né, actuel et légitime
- Une qualité pour agir : le titulaire du droit qui agit ou ses héritiers et créanciers
- la capacité juridique : les mineurs non émancipés sont représentés par leurs parents, les majeurs en tutelle sont représentés par leur tuteur.

3.2- Rappelez le principe général de compétence territoriale des tribunaux et précisez la règle de compétence en matière immobilière. (2 points)

Le principe général de compétence territoriale : le tribunal du lieu du domicile du défendeur.
Dans cette affaire il s'agira du principe de compétence territoriale du lieu de situation de l'immeuble.

3.3- En vous servant de l'annexe 2, vous indiquerez si votre client peut revendiquer une atteinte à son droit de propriété (justifiez votre réponse) (3 points)

Selon l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois.
Monsieur PHOTO dispose d'un droit de propriété exclusif sur sa maison mais il ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci.
Il pourra seulement s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers s'il arrive à prouver qu'il subit un préjudice anormal.

3.4- Présentez brièvement les caractères du droit de propriété. (2 points)

réel :	c'est à dire qu'il porte directement sur la chose objet du droit,
absolu :	c'est la faculté de tirer de la chose toutes les utilités dont elle est susceptible (usus, fructus, abusus),
exclusif :	le propriétaire a seul l'usage, la jouissance et la disposition et les tiers n'ont aucun droit,
perpétuel :	le droit de propriété ne peut pas faire l'objet d'une prescription extinctive.

3.5- Présentez les principales limites et atteintes à ce droit. (6 points)

Les limites au droit de propriété :

- limites fondées sur l'intérêt des tiers :

Protéger certaines personnes vulnérables : droit de préemption du locataire
Mais il peut y avoir des restrictions jurisprudentielles :
La théorie de l'abus de droit : cela peut constituer une faute : le fait d'agir dans l'unique but de nuire à autrui caractérise l'abus du droit de propriété.
Troubles du voisinage : ces troubles peuvent être causés par imprudence ou négligence. Il faut que les tribunaux apprécient le dépassement d'une limite tolérable.
Les règles de plantation et construction entre propriété voisine : le code prévoit le respect de distances pour planter, construire, réaliser des ouvertures en bordure ou en vue d'un fonds voisin. Il peut toutefois exister des règles locales issues des usages et qui seront moins restrictives.

- limites fondées sur l'utilité publique :

Usage prohibé par les lois et règlements : servitudes, bornage, droit de clore.
Restrictions dues à l'intérêt général (expropriations).
Il faut respecter les règles du droit de l'urbanisme définies dans le PLU.

DOSSIER 4 - COPROPRIÉTÉ : ADMINISTRATION (28 points)

4.1- (15 points)

a) Analyse de l'arrêt (10 points)

Faits Monsieur Favre, syndic de copropriété, a fait exécuter des travaux non soumis au vote de l'assemblée générale. L'AG l'a révoqué. Le syndicat assigne Monsieur Favre en réparation.

Procédure antérieure
- TGI demandeur Syndicat des copropriétaires ; défendeur le syndic Monsieur Favre
- Cour **d'appel de Paris (décision du 24 04 1998)** : déboute le syndicat
- **Pourvoi en cassation** du syndicat

Arguments des parties **Demandeur au pourvoi** (syndicat) : le syndic ne devait pas effectuer ces travaux sans l'autorisation préalable de l'AG
Thèse cour d'appel : les travaux commandés de sa propre initiative devaient être effectués, dans l'intérêt de la copropriété, en même temps que les autres travaux votés en AG.

Problème juridique Le syndic de copropriété peut-il effectuer de sa propre initiative uniquement les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ?

Décision et motifs La cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel. MOTIFS :
- le syndic peut effectuer sans autorisation de l'AG uniquement les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (caractère urgent),
- la cour d'appel n'a pas justifié que les travaux avaient un caractère urgent nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble

b) Responsabilité contractuelle du syndic (5 points)

Il s'agit d'une faute résultant de l'inexécution du mandat ;

- **existence d'un dommage** : préjudice pécuniaire car coût des travaux non demandés supporté par le syndicat (152 274 francs) ;
- **existence d'une faute du syndic** consistant dans l'inexécution d'une obligation contractuelle (obligation du syndic énumérées par l'art 18 de la loi) : soumettre au vote des copropriétaires les décisions concernant les travaux ;

4.2- (7 points)

a) Etendue des pouvoirs du syndic

- le syndic a l'obligation de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble => il doit faire effectuer les travaux concernant les souches de cheminée ;
- il doit cependant consulter le conseil syndical et adresser un courrier aux copropriétaires les informant de l'exécution des travaux ;
- il doit soumettre par la suite la décision au vote de l'AG (convocation AG extraordinaire).

b) Risques encourus en cas de manquement à ces obligations

- le syndicat peut mettre en œuvre la responsabilité contractuelle du syndic et lui demander des dommages intérêts ;
- le syndicat peut révoquer le syndic pour motif légitime (manquement grave à une de ses obligations) à la majorité de l'article 25.

4.3 - (8 points)

Le rôle du syndic en matière de travaux est très important et difficile du fait de la diversité des règles applicables. Les pouvoirs du syndic diffèrent selon la nature des travaux à entreprendre.

Les travaux de maintenance : (2 points)

Ces travaux sont engagés directement par le syndic s'il s'agit de menu entretien. Mais dans le cas de travaux plus importants ne présentant pas un caractère d'urgente nécessité, une autorisation préalable de l'assemblée générale doit être requise (art 24).

Les travaux indispensables et urgents : (2 points)

C'est le cas où on ne peut attendre la réunion d'une AG. L'article 18 de la loi habilite le syndic qui peut faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux. Après avis du conseil syndical, il convoque l'AG, présente des devis et fait voter les crédits nécessaires (art 24).

Travaux imposés par la réglementation : (1 point)

Travaux prescrits par l'administration. L'AG doit se prononcer sur les modalités techniques et financières de leur réalisation (art 25).

Les travaux d'amélioration : (2 points)

Travaux destinés à apporter des éléments nouveaux dans l'habitabilité ou le confort de l'immeuble (art 26) ou 26 des P et R et AG ultérieure. Mais certains travaux d'amélioration peuvent être votés à une moindre majorité (art 25) parce que le législateur a voulu faciliter leur adoption en raison de l'intérêt général qu'ils représentent les travaux doivent être engagés à l'expiration du délai de 2 mois.

Les travaux liés à la sécurité de l'immeuble : (1 point)

Art 25 : travaux destinés à prévenir les atteintes aux personnes et aux biens (Loi ENL)