

BTS

PI

U31 Droit et veille juridique
U51 Transaction immobilière
U52 Gestion immobilière

**Fiches
Schémas
Exos**

2^e édition

Professions Immobilières

Fiches de cours



Schémas explicatifs



Exercices et annales corrigés

Kévin Trodoux
José Miguel Alonso Garcia





Unité 31
**Droit et veille
juridique**

Les métiers de l'immobilier

L'univers de l'immobilier n'est pas un monde homogène. En effet, il existe une multitude d'intervenants dont nous allons présenter les principales missions.

1. L'agent immobilier

L'agent immobilier est un intermédiaire mandaté pour intervenir dans la conclusion de vente et de location d'immeubles, logements, fonds de commerces et de terrains.

Sa mission est de rapprocher les vendeurs et les acquéreurs, en facilitant la négociation entre ces deux parties.

L'agent immobilier a pour premier objectif d'obtenir des mandats de vente ou de location. Pour cela, il évalue des biens (appartements, maisons...) et prospecte sa clientèle potentielle.

Une fois les biens évalués, l'agent immobilier diffuse les informations concernant ces biens sous forme de petites annonces à paraître dans la presse, sur Internet et au siège de l'agence.

À la demande des acheteurs ou locataires potentiels, il fait visiter les appartements ou les maisons et conseille les visiteurs.

Si le visiteur est intéressé, l'agent immobilier engage la négociation avec le propriétaire du logement et mène la transaction à son terme.

En cas de vente d'un bien immobilier, l'agent immobilier peut être chargé de la rédaction de l'avant-contrat, qui précède l'acte de vente proprement dit.

Il est titulaire de la carte professionnelle mention transaction.

2. L'administrateur de biens

L'administrateur de biens gère des biens immobiliers locatifs (habitation, locaux commerciaux...) pour le compte de particuliers, de compagnies d'assurances, de sociétés foncières.

Pour ce faire, il exécute un mandat de gestion dont la durée est assez longue (souvent 10 ans), renouvelable par tacite reconduction.

Selon le contenu du mandat de gestion, l'administrateur de biens conseille les propriétaires sur la gestion de leur bien, leurs droits et devoirs. Il s'occupe aussi du règlement amiable des litiges et en cas de difficulté, il peut engager des poursuites judiciaires.

Il est le représentant du propriétaire-bailleur, si l'appellation l'administrateur de biens est un peu désuète, on peut lui préférer celle de gestionnaire de patrimoine immobilier.

Il est titulaire de la carte professionnelle mention gestion.

3. Le syndic

Le syndic a pour mission de gérer l'immeuble en copropriété et ses équipements collectifs, dans le cadre d'un mandat reçu du syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire de l'entité juridique qui regroupe l'ensemble des copropriétaires.

Il est le représentant du syndicat et organise la tenue de l'assemblée générale, afin de décider des orientations de l'immeuble pour l'année à venir.

Il est chargé de la comptabilité et de la mise à jour des données de la copropriété.

Son action est encadrée par un mandat-type voté en assemblée générale.

Il est titulaire de la carte professionnelle mention syndic.

4. Le promoteur

Le promoteur vise à la réalisation de programme immobilier. Cela inclut le choix du terrain, la définition du programme (en concertation avec la mairie), la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre (chargée de la réalisation des projets et du contrôle de l'exécution des travaux), la passation des marchés de travaux, le suivi de la construction et la vente du bien immobilier. Le promoteur intervient sur des secteurs d'activité très divers : résidences avec services, hôtels, bureaux, locaux commerciaux et industriels, parcs d'activités, rénovations, mais surtout appartements et maisons individuelles groupées.

Les logements représentent environ 80 % de la production des promoteurs privés.

Le maître d'ouvrage décide de l'opération. Il définit son programme (objectifs et besoins à satisfaire, contraintes relatives à sa réalisation et à son utilisation), détermine l'enveloppe financière prévisionnelle, conclut les marchés, opère le paiement et réceptionne les travaux. Il peut consentir une délégation d'exercice de sa mission à un mandataire.

Le maître d'œuvre est chargé par le maître d'ouvrage de concevoir l'ouvrage, c'est-à-dire d'établir le projet architectural, de diriger l'exécution du ou des marchés de travaux conclus avec les entreprises, et de proposer la réception et le règlement des travaux.

5. Le marchand de biens

L'activité de marchand de biens consiste à acheter des biens immobiliers nécessitant de lourds travaux de rénovation, de réaliser cette restauration, ainsi que sa mise aux normes, puis de revendre le bien pour en retirer un bénéfice substantiel.

Le marchand de biens est un professionnel qui achète en son nom et de façon habituelle, il est tenu de souscrire une assurance en responsabilité civile décennale.

6. Le notaire

Les notaires sont les officiers publics et ministériels. Bien que nommé par le Ministre de la Justice, il n'est pas fonctionnaire, mais exerce son activité à titre libéral.

Le notaire reçoit tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer la 1^{re} copie avec force exécutoire et des copies.

Le notaire est un juriste investi d'une mission d'autorité publique qui prépare des contrats sous la forme authentique pour le compte de ses clients.

Si l'avant-contrat peut se faire sous seing privé, l'acte de vente est obligatoirement authentique.

7. Le diagnostiqueur

Le diagnostiqueur immobilier est un spécialiste des normes qui réglementent la construction des maisons et appartements. Il examine la conformité des lieux avec les obligations légales relatives à la santé et à la sécurité.

Le diagnostiqueur immobilier réalise un dossier technique qui est indispensable pour la vente et la location d'un bien immobilier.

8. Le géomètre expert

Le géomètre expert est un professionnel qui a pour mission de réaliser des études et des travaux topographiques, afin de délimiter les biens fonciers.

Il intervient également dans l'élaboration de l'état descriptif de division.

9. L'expert immobilier

L'expert immobilier a pour rôle d'estimer la valeur vénale ou locative d'un bien immobilier.

Cette profession n'est pas réglementée et peut donc être exercée par toute personne.

En revanche, l'expert judiciaire est inscrit sur une liste près la Cour d'Appel et intervient sur demande du juge.

► Exercice n° 1

[corrigé page 85]

Vous recevez la visite de Justin, un jeune lycéen qui s'intéresse particulièrement aux métiers de l'immobilier, mais qui est très rétif aux métiers réglementés.

Que pouvez-vous répondre à Justin ?

L'État et les collectivités territoriales

La Constitution de la V^e République de 1958 organise l'étendue des différents pouvoirs (exécutif, législatif et judiciaire). Par ailleurs, la gestion de la République est partagée entre l'État et les collectivités territoriales.

1. L'État

Véritable clef de voûte des institutions de la V^e République, le **Président de la République** est élu pour cinq ans au suffrage universel direct, mode de désignation lui conférant une légitimité démocratique en rapport avec l'étendue de ses pouvoirs.

Le Président de la République veille au respect de la Constitution et au fonctionnement régulier des pouvoirs publics. Il peut saisir le conseil constitutionnel, soumettre un projet de loi par référendum et dissoudre l'Assemblée nationale. Il nomme le 1^{er} Ministre et les ambassadeurs. Il est également le chef des armées.

Le Gouvernement qui *détermine et conduit la politique de la Nation* est dirigé par le **1^{er} Ministre** qui détient le pouvoir réglementaire.

Pour gouverner, le 1^{er} Ministre doit avoir le soutien de l'Assemblée nationale.

L'Assemblée nationale est composée de 577 députés, élus au suffrage universel direct, pour un mandat de 5 ans. Elle siège à Paris au Palais-Bourbon.

Le Sénat est composé de 348 sénateurs, élus par un collège de grands électeurs (maires, conseillers municipaux, départementaux et régionaux). Le Sénat est l'assemblée qui représente les collectivités territoriales. Il siège à Paris au Palais du Luxembourg.

L'Assemblée nationale et le Sénat forment le **Parlement** qui fait la loi et qui contrôle le Gouvernement.

Fruit d'une longue histoire du principe unitaire de la France allant de Louis XIV au jacobinisme révolutionnaire, Paris a toujours concentré l'ensemble des pouvoirs politiques, économiques et culturels de la France.

L'État est organisé par des services centraux (ministères) et par des services déconcentrés (préfectures).

La déconcentration peut se définir comme le transfert des prérogatives de l'État, initialement exercé dans les ministères à Paris, vers les services préfectoraux en province.

La déconcentration ne doit pas être confondue avec **la décentralisation** qui est le transfert des compétences au profit des collectivités territoriales.

2. Les collectivités territoriales

Une collectivité territoriale est une personne morale de droit public qui exerce des compétences sur un territoire déterminé. Cette collectivité bénéficie d'une autonomie administrative et dispose de son propre personnel.

La commune est la plus petite collectivité territoriale et l'assemblée délibérante s'appelle le *conseil municipal* qui est élu pour 6 ans.

Le Maire représente la commune auprès des administrés et des pouvoirs publics. Il exécute les décisions du conseil municipal, possède l'autorité de police et il est le représentant de l'État dans la commune.

Il y a 35 000 communes en France.

Afin de regrouper certains services, les communes sont tenues de s'inscrire à une intercommunalité.

Le département est une collectivité territoriale et l'assemblée délibérante s'appelle le *conseil départemental* qui est élu pour 6 ans.

Le Président du conseil départemental prépare et exécute les décisions de son assemblée.

La région est une collectivité territoriale et l'assemblée délibérante s'appelle le *conseil régional* qui est élu pour 6 ans.

Le Président du conseil régional dirige l'assemblée et représente la région auprès des pouvoirs publics.

► Exercice n° 2

[corrigé page 85]

Vous recevez à l'agence, Manon, une jeune collégienne qui effectue son stage de découverte professionnelle. Elle ne comprend pas le rôle respectif du maire et du préfet.

Que pouvez-vous répondre à Manon ?

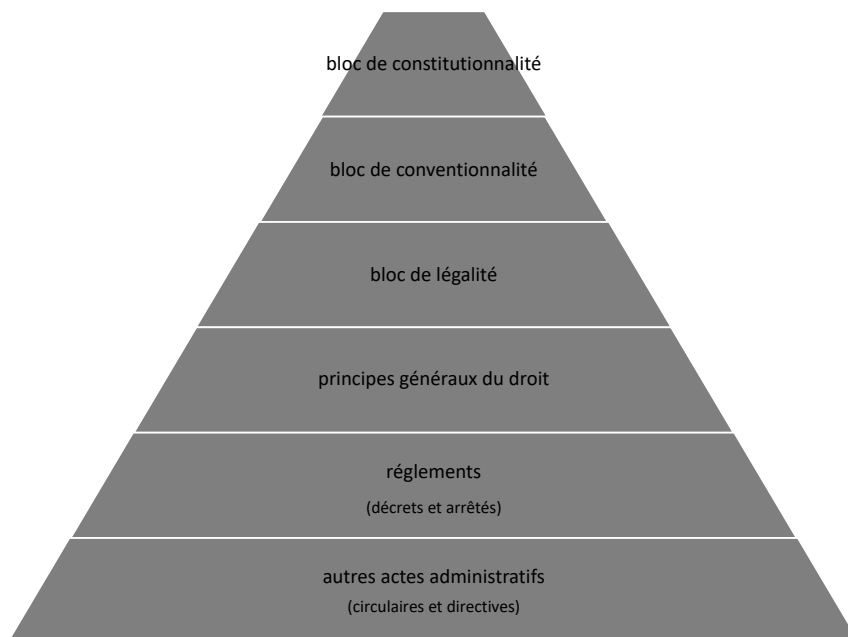
Les sources du droit et l'organisation juridictionnelle

1. Les sources du droit

■ La hiérarchie des normes juridiques

Les normes juridiques sont organisées *hiérarchiquement*. Cette hiérarchie est symbolisée par la *pyramide de Kelsen*.

Une norme inférieure ne peut pas venir en contradiction avec une norme qui lui est supérieure.



Le bloc de constitutionnalité comprend :
La déclaration des droits de l'homme et du citoyen (DDHC) La Constitution de 1958 Le préambule de la Constitution de 1946 La charte de l'environnement Les principes fondamentaux reconnus par les lois de la République (PFRLR) <i>Par exemple, la compétence du juge judiciaire pour le contentieux de la propriété privée immobilière.</i>
Le bloc de conventionnalité comprend :
Les traités Le droit européen
Le bloc de légalité comprend :
Les lois organiques Les lois ordinaires souvent codifiées (Code civil, Code de commerce, Code de l'urbanisme...) Les lois éparses (loi Alur, loi Hoguet, Loi ELAN,...)
Les principes généraux du droit
Ils sont édictés par le juge judiciaire (Cour de Cassation) et administratif (Conseil d'État)
Le pouvoir réglementaire :
Les décrets Les arrêtés
Les autres actes administratifs :
Les circulaires Les directives Les instructions

Enfin, il convient d'ajouter une autre source du droit, *la jurisprudence*.

La jurisprudence se définit comme l'ensemble des décisions rendues par la juridiction judiciaire (tribunaux, Cour d'Appel et Cour de Cassation) et par la juridiction administrative (tribunal administratif, Cour administrative d'Appel et Conseil d'État).

2. L'organisation juridictionnelle

■ Au nom du peuple français...

Dans notre démocratie, la Justice remplit une mission fondamentale de l'État qu'il ne saurait ni concéder ni aliéner. Nul ne peut se faire justice lui-même. La Justice est un service public, elle est rendue au nom du peuple français.

La justice est *Gardiennne des libertés individuelles* et de l'État de droit, elle veille à l'application de la loi et garantit le respect des droits de chacun. C'est à elle seule qu'il appartient de trancher, en toute neutralité, les conflits entre les personnes et de sanctionner les comportements interdits (infractions).