

**100%**  
**BTS**

# BTS CJN

*Collaborateur  
juriste notarial*

Épreuve **U6**

## Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine immobilier ou de l'entreprise

Programmes de 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> années

Fiches de cours

Exercices corrigés

Annales corrigées

Angélique Montagner  
Sophie Birat



# Table des matières

Avant-propos .....	5
--------------------	---

## **PREMIÈRE PARTIE    Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine de l'immobilier**

### **THÈME 1    Pratique des opérations immobilières ..... 9**

#### **SOUS-THÈME 1    Les différents modes de détention du droit de propriété immobilière ..... 9**

1. La détention en pleine propriété.....	10
2. Le démembrement de propriété et le droit d'usage et d'habitation .....	15
3. L'indivision.....	20
4. Les autres modes de propriété collective.....	31

#### **SOUS-THÈME 2    Les différents modes de mutation à titre onéreux du droit de propriété immobilière ..... 51**

5. La vente immobilière .....	52
6. L'échange immobilier .....	66
7. L'apport immobilier .....	74

#### **SOUS-THÈME 3    Aménagement foncier et constitution de droits réels immobiliers ..... 79**

8. La division en propriété : Le lotissement.....	80
9. Les travaux de construction .....	96
10. La division en jouissance : Le droit de superficie .....	107
11. Les servitudes et mitoyennetés.....	111

### **THÈME 2    Pratique des baux ..... 119**

12. Les baux d'habitation .....	120
13. Les baux professionnels.....	131
14. Les baux ruraux .....	136

### **THÈME 3    Pratique des contrats préparatoires ..... 145**

15. Le pacte de préférence.....	146
16. La promesse de vente (PUA/PUV/PSV).....	152
17. Le contrat de réservation.....	169

**THÈME 4 Pratique de l'acte de vente ..... 177**

**SOUS-THÈME 1 La rédaction de l'acte de vente de l'immeuble existant..... 177**

18. Les formalités préalables.....	178
19. Le paiement du prix .....	189
20. La fiscalité de la vente immobilière .....	207
21. La vente d'un lot de copropriété .....	226
22. La vente d'un immeuble neuf.....	241
23. La vente en présence d'une procédure collective .....	245
24. La vente de l'immeuble rural .....	253
25. Les formalités postérieures .....	264

**SOUS-THÈME 2 La vente de l'immeuble à construire ..... 269**

26. Le régime général de la vente d'immeuble à construire : les dispositions communes .....	270
27. Les spécificités de la vente en l'état futur d'achèvement en secteur protégé.....	276
28. L'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.....	285

**THÈME 5 La négociation immobilière ..... 293**

29. Exercice de la profession de négociation immobilière et évaluation des biens.....	294
30. L'offre et l'acceptation .....	302

**DEUXIÈME PARTIE Conduite d'un dossier en droit des biens  
dans le domaine de l'entreprise**

**THÈME 6 Pratique des opérations relatives à l'exploitation  
du fonds de commerce..... 307**

31. Le bail commercial.....	308
32. La cession de fonds de commerce .....	320
33. La location-gérance .....	334

**THÈME 7 Pratique des actes notariés en présence d'une entreprise ..... 337**

34. La protection du patrimoine de l'entrepreneur .....	338
35. Les sociétés commerciales .....	346
36. Les sociétés agricoles.....	358
37. La cession de parts sociales .....	363

**TROISIÈME PARTIE Des sujets pour s'entraîner**

1. Dossier VENTE DUPONT / VINCENT BOIS .....	368
2. Dossier TEVENIAU – Démembrement de propriété – Consultation.....	376
3. Dossier BINARET – SARL LES TOITS – Marchand de biens.....	379
4. Dossier : Bail commercial – SCI RIVALIS .....	384