

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ÉCONOMIQUE DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES – E4

SESSION 20XX

Durée : 3 heures

Coefficient : 4

Matériel autorisé

L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.

L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collègue » est autorisé.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 10 pages, numérotées de 1/10 à 10/10**

À noter : tous les calculs et les réponses doivent être justifiés.

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Environnement juridique et économique des activités immobilières– E4	Code :	Page 1/10

CARQUEFOU IMMOBILIER

Vous êtes jeune gestionnaire locatif dans l'agence « CI Carquefou Immobilier », localisée à Carquefou. L'agence a un service de transaction et un service de gestion locative. Le portefeuille de l'agence comprend des biens situés dans le département de la Loire Atlantique (44). Ce département est très attractif du fait de son cadre naturel et de son patrimoine culturel riche qui attirent de nombreux touristes.

Trois missions vous sont confiées.

Mission 1. Conseiller sur le droit à agir en justice de madame Sarret

Mme Sarret est une propriétaire bailleuse et l'agence assure depuis de longues années la gestion locative de son bien. Il s'agit d'une maison individuelle, située à La Savaudière, village situé proche de Carquefou. La maison est très agréable, un peu isolée du village, dans un milieu naturel avec une belle vue dégagée sur la campagne environnante. Idéalement située à proximité de Nantes, la maison est louée comme location saisonnière à des vacanciers qui aiment le calme et la nature.

Mme Sarret vous contacte car elle a appris qu'à proximité du bien qu'elle met en location, une demande de permis de construire a été déposée. Le projet concerne l'installation d'un grand entrepôt, dans le cadre d'une activité de e-commerce. Vous pouvez visualiser la situation des lieux en regardant un extrait du plan cadastral (document 2).

Mme Sarret est inquiète car cette construction gâcherait la vue ainsi que l'atmosphère paisible et naturelle de son bien, qui font tout son succès auprès des vacanciers. Elle vous dit qu'elle aimerait s'opposer autant que possible à tout permis de construire à cet endroit. Mais elle se demande si elle aurait le droit d'agir en justice dans l'hypothèse où permis de construire était accordé.

1 - Vous analysez la décision rendue par le Conseil d'Etat le 13 février 2019.

2 - Vous répondez à l'interrogation de Mme Sarret en justifiant juridiquement votre réponse.

Mission 2. Analyser le secteur de l'agence CI Carquefou Immobilier

Vous découvrez le secteur de Carquefou, et vous préparez une analyse du parc résidentiel et du tissu économique de la commune.

3 - Vous analysez :

- a) le parc résidentiel de Carquefou,
- b) le tissu économique de Carquefou.

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Environnement juridique et économique des activités immobilières– E4	Code :	Page 2/10

Mission 3. Exercer dans le respect de la réglementation des activités immobilières

Il y a quelques jours, dans le cadre d'une prospection terrain dans le centre-ville de Carquefou avec votre collègue Sonia Camala, vous avez discuté avec le gardien de la résidence Mozart. Vous avez appris qu'un certain M. Brumel a le projet de vendre l'appartement dont il est propriétaire dans cette résidence. Il n'a cependant entamé aucune démarche. Vous avez cherché son numéro de téléphone, et vous l'avez contacté pour lui proposer vos services et vous lui avez laissé les coordonnées de l'agence.

Aujourd'hui, votre collègue, Sonia Camala, a relevé les courriels de l'agence et repéré le message de M. Brumel. Il indique qu'il est d'accord pour vendre son appartement de 4 pièces et d'une superficie de 113 m², au prix de 400 000 euros. Il ajoute être prêt à verser à l'agence une rémunération de 20 000 euros si l'agence s'occupe de l'affaire. Sonia Camala a fait le calcul et constaté que cela correspond à 5 % du prix de vente, ce qui lui semble acceptable. Elle se demande tout de même si ce courriel est suffisant pour protéger la rémunération de l'agence.

4 - Vous répondez en suivant la méthodologie du cas pratique.

Base documentaire

Document 1. Décision du Conseil d'Etat du 13 février 2019

Document 2. Extrait du plan cadastral de Carquefou

Document 3. Statistiques sur le parc résidentiel de Carquefou

Document 4. Statistiques sur les caractéristiques des entreprises de Carquefou

Document 5. Article 72 du décret du 20 juillet 1972

Document 6. Cour de cassation, chambre civile 1, 8 avril 2010

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Environnement juridique et économique des activités immobilières– E4	Code :	Page 3/10

Document 1. Décision du Conseil d'Etat du 13 février 2019

"Vu la procédure suivante :

M. C...A... a demandé au tribunal administratif de Lyon d'annuler le permis de construire tacite délivré au nom de l'Etat par le maire de Gras à Mme B... pour la réalisation d'une maison d'habitation au lieu-dit Chanterane. Par un jugement n° 1208264 du 22 janvier 2015, le tribunal administratif a rejeté cette demande.

Par un arrêt n° 15LY01161 du 21 février 2017, la cour administrative d'appel de Lyon a rejeté l'appel formé par M. A... contre ce jugement.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 24 avril et 26 juillet 2017 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, M. A... demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ; [...]

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ; le code de justice administrative ; [...]

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que Mme B... a déposé le 3 juillet 2012 un dossier de permis de construire en vue de réaliser une maison d'habitation et d'y installer le siège de son exploitation agricole, sur un terrain situé au lieu-dit Chanterane, sur le territoire de la commune de Gras. Un permis de construire tacite est né du silence gardé par l'administration. Par un arrêt du 21 février 2017, contre lequel il se pourvoit en cassation, la cour administrative d'appel de Lyon a rejeté l'appel de M. A... contre le jugement du 22 janvier 2015 par lequel le tribunal administratif de Lyon a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la décision tacite du maire de Gras (...).

2. La cour a jugé que M. A... ne justifiait pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, dès lors qu'il est propriétaire d'une maison d'habitation sur une parcelle située à l'est de la parcelle d'assiette du projet, dont elle est distante d'environ 160 mètres, et que la visibilité qu'il aura de la construction projetée sera très limitée compte tenu de la configuration des lieux et de la dimension de l'édifice. En se prononçant ainsi, alors qu'il ressortait des pièces du dossier qui lui était soumis que le projet est situé dans un secteur naturel et que M. A... est le voisin immédiat de la construction projetée, dont il n'est séparé que par une parcelle non construite, la cour a commis une erreur de qualification juridique. Par, suite, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, le requérant est fondé à demander l'annulation de l'arrêt attaqué.

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêt du 21 février 2017 de la cour administrative d'appel de Lyon est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel de Lyon.

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Environnement juridique et économique des activités immobilières– E4	Code :	Page 4/10

Document 2. Extrait du plan cadastral de Carquefou



Document 3. Statistiques sur le parc résidentiel de Carquefou

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	1 041	1 802	2 809	4 044	5 465	7 379	8 450	10 056
Résidences principales	963	1 679	2 673	3 869	5 312	6 955	7 814	8 907
Résidences secondaires et logements occasionnels	36	57	44	54	59	181	292	663
Logements vacants	42	66	92	121	94	244	344	486

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	7 379	100,0	8 450	100,0	10 056	100,0
Résidences principales	6 955	94,2	7 814	92,5	8 907	88,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	181	2,5	292	3,5	663	6,6
Logements vacants	244	3,3	344	4,1	486	4,8
<i>Maisons</i>	<i>5 153</i>	<i>69,8</i>	<i>5 607</i>	<i>66,4</i>	<i>5 803</i>	<i>57,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>2 156</i>	<i>29,2</i>	<i>2 772</i>	<i>32,8</i>	<i>4 141</i>	<i>41,2</i>

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	6 955	100,0	7 814	100,0	8 907	100,0
1 pièce	605	8,7	630	8,1	622	7,0
2 pièces	636	9,1	891	11,4	1 214	13,6
3 pièces	915	13,2	908	11,6	1 381	15,5
4 pièces	1 151	16,6	1 212	15,5	1 472	16,5
5 pièces ou plus	3 647	52,4	4 174	53,4	4 217	47,3

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

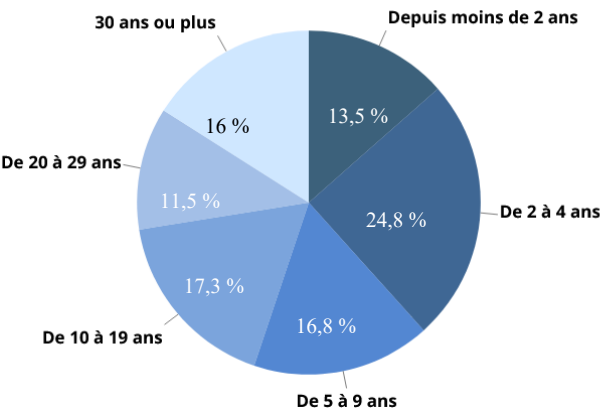
LOG T5 - Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	8 764	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>248</i>	<i>2,8</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>63</i>	<i>0,7</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>490</i>	<i>5,6</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>3 066</i>	<i>35,0</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>2 685</i>	<i>30,6</i>
<i>De 2006 à 2018</i>	<i>2 212</i>	<i>25,2</i>

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2021

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2021



Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2010	2015	2021
Statut d'occupation	Nombre	Nombre	Nombre
Ensemble	6 955	7 814	8 907
Propriétaire	4 553	5 127	5 319
Locataire	2 340	2 622	3 493
dont d'un logement HLM loué vide	486	613	957
Logé gratuitement	62	66	94

Sources : insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Insee.fr

Document 4. Statistiques sur les caractéristiques des entreprises de Carquefou

RES T2 - Effectifs par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2022

Secteur d'activité	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	21 417	100,0	1 992	1 655	3 387	3 331	11 052
Agriculture, sylviculture et pêche	147	0,7	34	23	30	60	0
Industrie	3 831	17,9	118	229	357	549	2 578
Construction	1 770	8,3	156	217	247	283	867
Commerce, transports, services divers	13 503	63,0	1 575	1 045	2 331	1 728	6 824
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	<i>3 319</i>	<i>15,5</i>	<i>460</i>	<i>259</i>	<i>565</i>	<i>415</i>	<i>1 620</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 166	10,1	109	141	422	711	783

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié) en géographie au 01/01/202024.

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité et forme légale en 2023

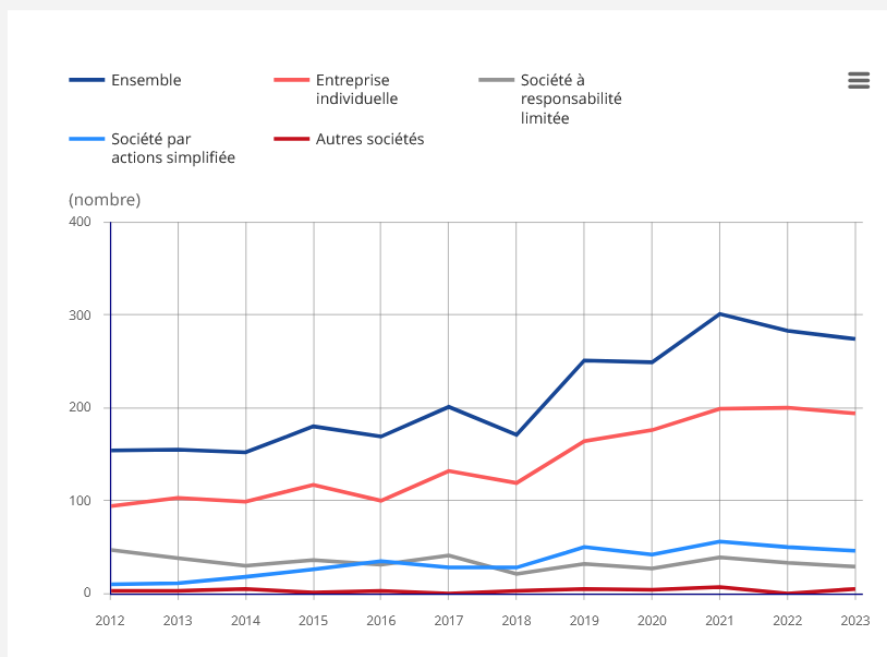
Secteur d'activité	Entreprises créées (Nombre)	Dont Entreprise individuelle (%)	Dont Société à responsabilité limitée (%)	Dont Société par actions simplifiée (%)	Dont Autres sociétés (%)
Ensemble	274	70,8	10,6	16,8	1,8
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	11	100,0	0,0	0,0	0,0
Construction	16	43,8	18,8	37,5	0,0
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	46	67,4	4,3	28,3	0,0
Information et communication	20	70,0	10,0	20,0	0,0
Activités financières et d'assurance	20	25,0	20,0	40,0	15,0
Activités immobilières	8	62,5	12,5	25,0	0,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	79	72,2	11,4	13,9	2,5
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	38	84,2	13,2	2,6	0,0
Arts, divertissement et loisirs ; autres activités de services ; activités des ménages, des organismes et organisations extraterritoriaux	36	88,9	8,3	2,8	0,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Environnement juridique et économique des activités immobilières– E4	Code :	Page 8/10

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.

Insee.fr

Document 5. Article 72 du décret du 20 juillet 1972

Le titulaire de la carte professionnelle portant la mention :

"Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article 1er (1° à 5°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970 sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties.

Le mandat précise son objet et contient les indications prévues à l'article 73.

Lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat en fait expressément mention.

Tous les mandats sont mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

Le numéro d'inscription sur le registre des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat, qui reste en la possession du mandant.

Ce registre est à l'avance coté sans discontinuité et relié. Il peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil.

Les mandats et le registre des mandats sont conservés pendant dix ans.

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Environnement juridique et économique des activités immobilières– E4	Code :	Page 9/10

Document 6. Cour de cassation, chambre civile 1, 8 avril 2010

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1970 ;

Attendu que, selon les dispositions des deux premiers de ces textes qui sont d'ordre public, les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales se livrant ou prêtant leur concours, d'une manière habituelle, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à une vente d'immeubles, doivent être rédigées par écrit ; que, suivant le troisième, le titulaire de la carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce" doit détenir un mandat écrit précisant son objet ;

Attendu que se prévalant d'une lettre par laquelle M. X... lui avait donné son accord en vue de la vente d'un immeuble dont il était propriétaire, la société Paradise Real Estate (la société), agence immobilière, l'a assigné en paiement d'une commission ;

Attendu que, pour confirmer le jugement ayant accueilli cette demande, l'arrêt retient que le courrier adressé par le vendeur à la société, le 10 novembre 2004, aux termes duquel M. X... donne expressément son accord pour la vente de son bien immobilier moyennant un prix de 525 000 euros comprenant une commission pour le mandataire à hauteur de 8 %, soit la somme de 31 500 euros, est un écrit par lequel M. X... donne explicitement mandat à la société de vendre le bien immobilier ;

Qu'en statuant ainsi, quand la constatation du défaut de contrat écrit interdisait de retenir que l'agent immobilier avait reçu un mandat de vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'en application de l'article 627, alinéa 2, du code de procédure civile, la Cour de cassation peut, en cassant sans renvoi, mettre fin au litige ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M. X... à payer à la société Paradise Real Estate la somme de 31 500 euros et deux sommes de 1 500 euros en vertu de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 20 octobre 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Environnement juridique et économique des activités immobilières– E4	Code :	Page 10/10