

## **DROIT**

### **FINALITÉS**

Dans la préparation du brevet professionnel professions immobilières, la finalité du droit est essentiellement professionnelle.

L'enseignement doit permettre :

- d'observer une situation professionnelle courante, d'en apprécier les implications juridiques, de formuler les problèmes posés, de déterminer l'attitude à adopter, les arguments à relever et ordonner,
- d'utiliser une documentation juridique professionnelle,
- de s'adresser aux différents interlocuteurs en employant le vocabulaire adapté et en situant correctement le problème posé,
- de participer à la préparation d'actes juridiques.

### **CAPACITÉS GLOBALES**

Le titulaire de ce diplôme doit être capable :

- de mettre en œuvre les savoirs essentiels sous une forme opérationnelle,
- d'effectuer des activités correspondant aux savoir-faire professionnels.

**DROIT**

CONTENUS	COMPÉTENCES
<p><b>1. LE CADRE DE LA VIE JURIDIQUE</b></p> <p><b>1.1 Les sources du droit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sources générales</li> <li>• Les sources spécifiques à l'accès aux professions immobilières</li> </ul> <p><b>1.2 L'organisation judiciaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les juridictions de l'ordre judiciaire</li> <li>• Les voies de recours de l'ordre judiciaire</li> <li>• Les procédures d'urgence et les procédures simplifiées</li> </ul> <p><b>2. LES ACTEURS DE LA VIE JURIDIQUE</b></p> <p><b>2.1 La personnalité et la capacité juridique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les personnes physiques et les personnes morales</li> <li>• Les personnes morales de droit public et de droit privé</li> <li>• L'identification, le patrimoine et la capacité des personnes</li> </ul> <p><b>2.2 Les régimes matrimoniaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notions sur les régimes matrimoniaux Le régime légal Les régimes conventionnels</li> </ul> <p><b>2.3 Le statut de commerçant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La qualité de commerçant</li> <li>• Les droits et obligations</li> </ul> <p><b>2.4 Le statut d'agent commercial</b></p> <p><b>2.5 Les formes juridiques d'entreprises</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entreprise individuelle et l'entreprise sociétaire</li> <li>• Les sociétés commerciales</li> <li>• La société civile immobilière</li> </ul>	<p>Identifier et caractériser les différentes sources du droit</p> <p>Énumérer les règles juridiques d'accès à la profession</p> <p>Déterminer les différentes juridictions susceptibles d'intervenir dans un litige Indiquer les règles essentielles en matière de compétence des tribunaux Préciser le rôle des principaux acteurs du système judiciaire A partir d'une décision de justice, identifier le problème de droit, la solution retenue, les voies de recours possibles</p> <p>Caractériser une personne juridique (identification, patrimoine) Distinguer personne physique et personne morale Distinguer les différentes sortes de personnes morales Déterminer la capacité d'une personne physique En déduire les conséquences utiles pour l'opération à réaliser</p> <p>Reconnaître le régime matrimonial d'une personne En déduire les conséquences utiles pour l'opération à réaliser</p> <p>Indiquer les caractéristiques du statut de "commerçant" Identifier les actes de commerce afin de reconnaître les situations qui relèvent du droit commercial Énumérer les droits et les obligations du commerçant</p> <p>Mettre en évidence les particularités du statut de l'agent commercial</p> <p>Distinguer les différentes formes juridiques d'entreprises Replacer une entreprise sociétaire dans la typologie des sociétés Différencier parts sociales et actions Distinguer société civile et société commerciale Préciser et caractériser les avantages et inconvénients d'une société civile immobilière</p>

**DROIT**

CONTENUS	COMPÉTENCES
<p><b>3. LES DROITS ET LES BIENS</b></p> <p><b>3.1 Les droits subjectifs et leur preuve</b></p> <p><b>3.2 Classification des droits et des biens</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les droits patrimoniaux</li> <li>• Les droits extra-patrimoniaux</li> <li>• Les biens</li> </ul> <p><b>3.3 Le droit de propriété</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La propriété et son évolution</li> <li>• L'indivision légale contractuelle</li> <li>• Les démembrements du droit de propriété</li> <li>• La copropriété</li> <li>• Les associations syndicales libres</li> <li>• La publicité foncière</li> </ul> <p><b>3.4 Le droit au logement</b></p> <p><b>3.5 Le fonds de commerce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La composition du fonds de commerce</li> <li>• La protection des éléments du fonds de commerce</li> </ul>	<p>Distinguer acte et fait juridiques, en tirer les conséquences en matière de preuve Déterminer l'objet et la charge de la preuve</p> <p>Utiliser le vocabulaire approprié pour désigner les différentes catégories de droits et de biens Analyser la nature juridique d'un droit ou d'un bien ; en tirer les conséquences</p> <p>Caractériser le droit de propriété et la multipropriété Distinguer indivision légale et contractuelle</p> <p>Caractériser les différentes formes de démembrement du droit de propriété (usufruit, nue propriété, ...) Distinguer les différentes servitudes et préciser leur conséquence</p> <p>Distinguer parties privatives, parties communes Énumérer les différents droits et obligations du copropriétaire Appliquer un règlement de copropriété dans une situation donnée Définir les modalités de fonctionnement d'un conseil syndical, d'un syndic et d'une assemblée générale Distinguer le lotissement d'une copropriété</p> <p>Préciser le rôle des associations syndicales libres</p> <p>Déterminer les différentes démarches à effectuer</p> <p>Repérer les particularités attachées à cette évolution du droit</p> <p>Mettre en évidence les éléments du fonds de commerce Préciser la nature du fonds de commerce Déterminer l'action juridique à entreprendre pour protéger le fonds de commerce ou ses éléments</p>

**DROIT**

CONTENUS	COMPÉTENCES
<p><b>4. LES SOURCES DES OBLIGATIONS</b></p> <p><b>4.1 Les actes et les faits juridiques</b></p> <p><b>4.2 Les contrats</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La définition du contrat</li> <li>• La formation du contrat</li>   <li>• Les conditions de validité des contrats</li>   <li>• L'exécution et l'inexécution du contrat :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les modalités d'exécution des obligations (le terme, la condition suspensive ou résolutoire, la solidarité, les obligations indivisibles)</li> <li>b) L'anéantissement du contrat</li> <li>c) L'exécution forcée et les conséquences de l'inexécution</li> </ul> </li> </ul> <p><b>4.3 La responsabilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La responsabilité civile contractuelle</li> <li>• La responsabilité pénale</li> <li>• Les spécificités de la responsabilité professionnelle de l'agent immobilier, de l'administrateur de biens et du syndic</li> </ul> <p><b>4.4 Les principaux contrats dans l'immobilier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les avant-contrats</li>   <li>• Les mandats immobiliers</li>   <li>• La vente</li>   <li>• La vente dans l'immobilier social</li>   <li>• Le contrat de prêt</li>   <li>• La location</li>   <li>• La location dans l'immobilier social</li> </ul>	<p>Indiquer dans une situation donnée la source d'une obligation</p> <p>Caractériser un contrat</p> <p>Identifier les parties à un contrat Préciser l'objet d'un contrat, sa cause</p> <p>Décrire les droits et obligations des contractants Déterminer si un contrat est valablement formé</p> <p>Caractériser les différentes modalités d'exécution d'une obligation : en déduire les conséquences Déterminer et mesurer les conséquences de l'inexécution d'une obligation Déterminer l'attitude à adopter face à l'inexécution du contrat</p> <p>Dans une situation donnée : Repérer les éléments constitutifs de la responsabilité Reconnaître la nature de la responsabilité (pénale, civile, délictuelle ou contractuelle) Dégager les conséquences de la mise en jeu de la responsabilité</p> <p>Pour chacun des contrats ci-dessous et dans une situation donnée, identifier les droits et obligations des contractants</p> <p>Caractériser une promesse de vente ou d'achat, un compromis de vente ferme ou avec faculté de dédit, un contrat de réservation</p> <p>Déterminer les particularités des mandats</p> <p>Indiquer la nature civile ou commerciale de la vente Décrire les démarches à effectuer pour la réalisation d'une vente immobilière Prendre en compte la protection du consommateur</p> <p>Préciser la spécificité du contrat de vente dans l'immobilier social</p> <p>Caractériser le contrat de prêt</p> <p>Caractériser le louage de choses Identifier les différentes règles juridiques en fonction du type de location à usage d'habitation (vide, meublée, saisonnière, usage professionnel, usage commercial) Décrire le régime des baux commerciaux et en tirer les conséquences au niveau de la propriété commerciale</p> <p>Préciser les conditions d'attribution d'un logement social Décrire la procédure d'attribution Caractériser le statut du locataire Déterminer le loyer et le supplément de loyer éventuel</p>

**DROIT**

CONTENUS	COMPÉTENCES
<p><b>4.5 Les assurances dans le domaine de l'immobilier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'assurance dommage</li> <li>• L'assurance responsabilité</li> <li>• L'assurance "garantie des loyers"</li> </ul>	<p>A partir d'un contrat d'assurance, déterminer les risques couverts et l'étendue des garanties</p>
<p><b>5. LE PAIEMENT ET LES GARANTIES ACCORDÉES AUX CRÉANCIERS</b></p>	
<p><b>5.1 Le paiement et le non paiement</b></p> <p><b>5.2 Les garanties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le cautionnement</li> <li>• Le gage</li> <li>• L'hypothèque</li> <li>• Les privilèges</li> </ul>	<p>Indiquer les modalités de traitement d'un non paiement</p> <p>Déterminer les différentes garanties conférées aux créanciers          Déterminer les obligations des parties dans un contrat de cautionnement, de gage, d'hypothèque          Identifier les différentes sortes de privilèges</p>
<p><b>6. LE DROIT DU TRAVAIL</b></p>	
<p><b>6.1 Le contrat de travail</b></p> <p>Le contrat à durée indéterminée          Les contrats de travail particuliers</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La suspension, la modification, la rupture du contrat de travail</li> <li>• Le règlement des conflits individuels</li> </ul>	<p>Reconnaître les différents types de contrat de travail          Justifier le recours à un contrat particulier          Déterminer les conséquences de l'inexécution du contrat de travail, d'une modification, d'une rupture          Qualifier le licenciement          Déterminer à l'aide d'une documentation la procédure de licenciement à suivre dans un cas donné          Définir le rôle du conseil des prud'hommes</p>
<p><b>6.2 Les dispositions législatives, réglementaires ou conventionnelles en matière de durée du travail, de rémunération</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La durée du travail</li> <li>• La rémunération</li> </ul>	<p>Décrire les principes de la réglementation en matière de durée du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durée journalière, hebdomadaire, mensuelle, annuelle</li> <li>- Heures supplémentaires, repos compensateur</li> <li>- Congés payés, jours fériés</li> <li>- Congés spéciaux</li> </ul> <p>Identifier les principales composantes de la rémunération          Énumérer les principales règles relatives à la protection du salaire</p>
<p><b>6.3 La représentation et l'action collective des salariés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les syndicats</li> <li>• Les organismes représentatifs du personnel : délégués du personnel, délégués syndicaux, comité d'entreprise</li> <li>• Le droit d'expression des salariés</li> <li>• La négociation collective</li> <li>• Les conflits collectifs et leurs modes de règlement</li> </ul>	<p>Énumérer les principales attributions des syndicats professionnels et des institutions représentatives du personnel          Indiquer le mode de conclusion, le champ d'application et le rôle des accords d'entreprise et des conventions collectives          Identifier les dispositions des conventions collectives applicables à l'immobilier          Dégager le principe et les limites du droit de grève          Énumérer et comparer les modes de règlement des conflits collectifs</p>

**DROIT**

CONTENUS	COMPÉTENCES
<p><b>7. DROIT DE L'URBANISME</b></p> <p><b>7.1 Les règles générales d'urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les différentes zones d'aménagement</li> <li>• Le lotissement</li> <li>• Le permis de construire et son contentieux</li> </ul> <p><b>7.2 Les servitudes administratives</b></p> <p><b>7.3 Les règles concernant l'habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La sécurité électrique, la sécurité incendie</li> <li>• La réglementation "handicapé"</li> <li>• L'acoustique et le "label"</li> <li>• La réglementation thermique</li> </ul> <p><b>8. LES PARTICULARITÉS DE L'IMMOBILIER SOCIAL</b></p> <p><b>8.1 Les organismes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur privé</li> <li>• Le secteur public</li> </ul> <p><b>8.2 Le recouvrement des loyers et des charges</b></p> <p><b>8.3 Les prêts et les subventions</b></p>	<p>Appliquer les règles locales d'urbanisme (POS, plafond légal de densité, règlement national d'urbanisme, COS) Distinguer les différentes zones d'aménagement Déterminer les règles applicables Identifier les différentes étapes d'obtention du permis de construire Indiquer les possibilités de recours</p> <p>Présenter les différents types de servitudes et indiquer les obligations qui en découlent</p> <p>Identifier les situations nécessitant l'application des différentes réglementations</p> <p>Préciser les caractéristiques d'un service public Distinguer les partenaires du logement social privé (S.A. d'HLM, CIL, société de crédit immobilier, sociétés coopératives de production d'HLM, ...) et des offices publics (OPHLM et OPAC) Identifier les différentes modalités de tutelle administrative, y compris le cas des sociétés d'économie mixte</p> <p>Indiquer les modalités de traitement d'un non paiement Préciser les principales conditions et modalités d'octroi</p>