

## **EXAMEN DE FIN D'ANNEE 2005-2006 (1<sup>ère</sup> SESSION)**

Répondez aux questions suivantes en organisant et structurant vos développements

1°) Quels sont les éléments caractéristiques de tout contrat de vente d'immeuble à construire ? (3 pts)

2°) Définissez la vente en l'état futur d'achèvement et la vente à terme. Quelles sont les différences essentielles entre ces deux formes de vente d'immeuble à construire ? (4 pts)

3°) Quelles sont les sanctions de l'absence de délai contractuel ?  
du dépassement de ce délai ? (4 pts)

4°) Déterminez le champ d'application du secteur protégé. Quelles différences essentielles ce secteur présente-t-il avec le secteur libre ? (6 pts)

5°) Pourquoi les ventes à terme sont-elles rares ? (3 pts)

## DROIT DE LA COPROPRIETE

Capacité et D.E.U.S.T. Professions immobilières – 2<sup>ème</sup> année

Epreuve écrite – Année universitaire 2005/2006 – 1<sup>er</sup> semestre – 1<sup>ère</sup> session

- Enseignant : Monsieur GUISIANO Jean-Philippe
- Date de l'épreuve : Mardi 13 Juin 2006 de 9 h. à 10 h. 30

### SUJET :

Monsieur OLIVIER Jean vient d'acquérir le lot n°4 d'un immeuble en copropriété comprenant 6 lots se décomposant de la manière suivante :

- lot n° 1 : local commercial situé au R.D.C. auquel sont affectés les 200/1000<sup>ème</sup> indivis des parties communes ;
- lot n° 2 : local commercial situé au R.D.C. auquel sont affectés les 225/1000<sup>ème</sup> indivis des parties communes ;
- lot n° 3 : appartement situé au 1<sup>er</sup> étage auquel sont affectés les 150/1000<sup>ème</sup> indivis des parties communes ;
- lot n° 4 : appartement situé au 1<sup>er</sup> étage auquel sont affectés les 140/1000<sup>ème</sup> indivis des parties communes ;
- lot n° 5 : appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage auquel sont affectés les 150/1000<sup>ème</sup> indivis des parties communes ;
- lot n° 6 : appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage auquel sont affectés les 135/1000<sup>ème</sup> indivis des parties communes.

1°) Monsieur OLIVIER désire rénover son appartement. Il souhaiterait savoir ce qui est privatif et ce qui constitue des parties communes avant de débiter les travaux. Quels conseils avisés pourriez-vous lui donner ?

2°) Monsieur OLIVIER envisage de fermer son balcon pour en faire une loggia. Peut-il le faire librement ? Comment doit-il procéder, sachant qu'il vient juste de recevoir la convocation pour la prochaine A.G. des copropriétaires ?

3°) Lors de l'A.G. annuelle des copropriétaires, les propriétaires des lots 2 et 5 ne sont ni présents, ni représentés. Monsieur OLIVIER peut-il espérer obtenir l'autorisation du syndicat pour :

- fermer son balcon ?
- transformer son appartement en local commercial ?
- faire installer un dispositif de fermeture à l'entrée de la copropriété ?
- faire remplacer la porte d'entrée du bâtiment qui ne ferme plus ?

Précisez, à chaque question, la majorité requise pour que les propositions de Monsieur OLIVIER soient adoptées (Faire figurer le calcul).

4°) Monsieur Paul CERISIER, propriétaire du lot 1, souhaite faire annuler en justice la décision d'A.G. ayant autorisé la fermeture de la copropriété. Dans quelles conditions son action sera-t-elle recevable ?

5°) Monsieur OLIVIER estime les charges d'ascenseur qu'il paye trop élevées. Quelles sont les actions dont il dispose pour en contester le montant et la répartition ?

Barème : chaque question vaut 4 points

Documents autorisés : loi de 1965 et décret de 1967

# Faculté de Droit de Toulon

---

Epreuve de Droit Administratif – Session de septembre 2006

Deust 2 Professions Immobilières - Capacité 2<sup>ème</sup> année

---

*Vous traiterez les deux questions suivantes :*

1° Les juridictions administratives

2° La responsabilité en matière de dommages de travaux publics

EPREUVE DE DROIT DE L'URBANISME POUR LES DEUST II ET CAPAPCITE II.

EPREUVE D'UNE HEURE TRENTE.

« Les dispositions particulières au littoral »

Un travail de synthèse est demandé. Il faut faire une introduction (6 points) et un plan en deux parties (12 points). Deux points seront attribués pour la propreté de la copie, l'orthographe et la grammaire.

Les étudiants ont droit au code de l'urbanisme.

De ce fait, il est indispensable de respecter les consignes ci-dessus.

Bon travail.