

BTS BLANC PI1

TRANSACTION IMMOBILIERE

Ce sujet comporte 5 DOSSIERS INDEPENDANTS :	Barème indicatif :
Dossier 1 : Les diagnostics liés à la vente	10 points
Dossier 2 : Le mandat de recherche	10 points
Dossier 3 : L'action en réduction du prix	10 points
TOTAL :	30 points

Dossier 1 : Les diagnostics liés à la vente

Mme de la Rosa, retraitée et cliente fidèle de l'agence, vient vous demander conseil. Elle souhaite mettre en vente un de ses immeubles dans le 12ème arrondissement de Paris et sa maison de campagne à Bourg-en-Bresse.

Le directeur vous demande de réaliser pour elle une note qui récapitulera l'ensemble des diagnostics à réaliser dans le cadre de la vente d'un bien ancien en copropriété et d'une maison individuelle.

Dossier 2 : Le mandat de recherche - AGENCE IMMOBILIERE ROBIN

M. Simons doit rencontrer Pierre Emard, commercial de l'agence. Ce dernier vous appelle au téléphone car il a un empêchement de dernière minute et ne pourra pas être présent à son rendez-vous. Il vous demande de recevoir le client. Au préalable il vous explique la situation et vous invite à découvrir le dossier de son client.

M. Claude Charles SIMONS domicilié au 20 bis Square des Aigrettes, 52000 Saint-Dizier est célibataire et souhaite acquérir un appartement type 3 dans le centre-ville de Chaumont. Il souhaite alors signer un mandat de recherche avec l'agence. Il propose une fourchette de prix de 80 000€ à 85 000€, frais de notaire en sus de 7,5%. Il financera son acquisition par un emprunt auprès de la Banque de l'Est à hauteur de 60 000€ sur 15 ans à un taux de 2,1%, le reste constituant un apport personnel.

Vous devez compléter le mandat de recherche (annexe 7) qui sera signé dans les locaux de l'agence (pas de démarchage au domicile du mandant).

Dossier 3 : L'action en réduction d'un prix - AGENCE CARAÏBES 971

Monsieur Davillar vous demande de traiter au plus vite le dossier de la famille Carasco qui a acheté un bien il y a 6 mois grâce à l'agence. Il a reçu un courrier très vindicatif de M. Carasco (annexe 6).

Vous êtes chargé(e) de répondre au plus vite aux époux Carasco et notamment de les informer sur la procédure à suivre dans le cadre d'une action juridique en réduction d'un prix.

DOSSIER 2

Annexe 1 - Identification de l'Agence ROBIN

Monsieur ROBIN Yan a créé cette agence en 1970, SARL au capital de 22 800 € - RCS Saint-Dizier n° B 413 587 654. L'activité principale est la transaction, carte professionnelle n° CPI 5210 2016 000 008 999 valable jusqu'au 30/09/2019 délivrée par la CCI de la Haute-Marne le 01/10/2016 avec une garantie financière de 144 800 €, à la SABI 15 rue Foucher - 75016 Paris. Cette agence est située au 5, Place du marché - 52100 Saint-Dizier.

Compte séquestre n°458 785 652 à la Banque de l'Immobilier de Saint-Dizier.

Annexe 5 - Fichier client vendeur - Mandat exclusif n° 168

Nom : Monsieur LANVEL (né le 12/03/48 à Dijon) Prénom : Serge
Et Madame BARTH Sylvie épouse LANVEL (née le 3/09/47 à Strasbourg)
Mariés sous le régime légal, sans contrat de mariage préalable le 18.02.73

Adresse actuelle : 10 rue Foch 52000 Chaumont

Téléphone : 03.25.68.xx.xx

Portable : 06.28.64.xx.xx

Bien acheté en commun le 25/09/74

Descriptif du bien à vendre :

Appartement T 3 - 10 de la rue Foch 52000 Chaumont.

Situé au 2^e étage, Surface Carrez 68 m² - bâtiment ancien
2 chambres donnant sur l'arrière du bâtiment, une cuisine aménagée et un grand salon-séjour (32 m²) côté rue. Placards, SDB carrelée avec bain, WC séparés. Parquets au sol, linoléum dans les pièces d'eau. Double vitrage, côté rue. Chauffage gaz. Compteurs d'eau individuels.

Copropriété de 6 appartements.

Proche centre ville, école primaire, petits commerces, quartier relativement calme.

DPE : D

Diagnostics : en cours de réalisation

Impôts fonciers : 434 €

Taxe d'habitation : 426 €

Charges annuelles : 1 029 €

Travaux prévus (votés en AG) : néant

Travaux à prévoir : ravalement façade, parties communes (montées d'escaliers)

Syndic : Cabinet Worsheim (Chaumont)

Points négatifs : travaux à prévoir

Appartement sombre, manque de soleil

Prix de vente total : 91 100 €
dont 8 200 € TTC d'honoraires d'agence
soit 9,9 % à la charge de l'acquéreur

Prix souhaité : 82 900 € net vendeur

Remarques : visites en matinée seulement

Annexe 7 - Mandat de recherche d'un bien immobilier sans exclusivité

Mandat de recherche d'un bien immobilier sans exclusivité

Inscription au registre des mandats n°
loi 70-9 du 2 janvier 1970 et décret n° 72-678 du 20 juillet 1972

Entre les soussignés :

.....
.....
.....

Ci-après dénommé « le(s) mandant(s) », d'une part

Et

.....
.....
.....

Ci-après dénommé « le mandataire », d'autre part

Il a été convenu ce qui suit

Par ces présentes, le mandat confère au mandataire qui l'accepte, mandat sans exclusivité de rechercher un bien correspondant à la description ci-dessous :

Désignation des biens et situation des biens à vendre

Nature : appartement maison individuelle

Zone géographique de recherche (ville, quartier, rue) :

.....
.....

Description de la recherche (m², nb de pièces, jardin...)

.....
.....

Durée

Le présent mandat est donné sans exclusivité, à compter de ce jour, pour une durée de jusqu'au .. / .. /, date à laquelle il prendra automatiquement fin.

Toutefois, passé un délai de 3 mois à compter de sa signature, il pourra à tout moment être révoqué par chacune des parties avec un préavis de quinze jours, par lettre recommandée avec avis de réception (Article 78-2 décret 72-678 du 20 juillet 1972).

Conditions

Le mandant déclare ne pas avoir consenti de mandat exclusif de recherche d'un bien à acquérir non expiré ou dénoncé avec un autre mandataire, et s'interdit de le faire sans avoir dénoncé le présent mandat.

Aux fins du mandat, le mandant donne au mandataire toutes autorisations pour accomplir aux frais du mandataire toutes les formalités et démarches, et faire appel à tous les concours que ce dernier jugera opportuns.

Dans le cas où le mandant achèterait sans l'intervention du mandataire, il s'oblige à l'en informer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours, en lui précisant le nom et l'adresse du vendeur.

Paraphes :

Annexe 7 - suite

Le mandant s'interdit, en son nom ou celui de son conjoint ou toute forme de société dans laquelle il serait partie prenante, de traiter directement ou indirectement avec le vendeur du bien que l'agence mandataire lui aurait présenté pendant la durée du mandat, de son renouvellement et d'une période de 12 mois suivant son expiration.

Le mandataire s'engage à mener toutes les démarches nécessaires à la réalisation de la mission confiée. En cas de rédaction d'un acte sous seing privé lié à la réalisation de l'achat d'un bien, le mandataire devra fournir les documents nécessaires selon les exigences légales pour la rédaction de l'acte définitif de vente ; tout document justifiant de la superficie Carrez s'il s'agit d'un bien en copropriété, un état des risques naturels prévisibles sur la base des informations de la Préfecture si le bien est situé dans une zone couverte par un plan des risques technologiques ou naturels.

Séquestre

Si la vente se réalise, les fonds versés par le mandant devront être déposés sur un compte spécial ouvert à cet effet à l'ordre de
séquestre garanti financièrement à cet effet. Ce versement d'un montant maximum de 10 % du prix, s'imputera sur le prix de vente. Une copie du reçu délivré devra être remise aux vendeurs dans un délai maximal de huit jours.

Rémunération

Dans le cas où le mandant viendrait à se porter acheteur d'un des biens recherchés et proposés par le mandataire, ce dernier aura droit à une rémunération fixée à : (soit en euro ou soit en % du prix de vente). TVA comprise au taux normal de 20 % à la charge du mandant (taux susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale).

Cette rémunération sera exigible le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un acte écrit. Elle sera à la charge du mandant, même dans le cas où le mandant achèterait postérieurement à l'expiration du mandat un bien proposé par le mandataire pendant la durée du mandat.

Dans le cas où le mandant ne se porterait pas acheteur d'un des biens proposés par le mandataire, aucune rémunération ne lui serait due et tous les frais occasionnés par les démarches resteraient à la charge exclusive de ce dernier.

La rémunération sera due par le preneur en cas de préemption ou de substitution.

Informatique et libertés

Les informations recueillies par le mandataire font l'objet d'un traitement informatique afin de permettre la bonne exécution du mandat présent. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le mandant bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de suppression des informations le concernant en contactant l'agence.

De plus, le mandant est informé qu'il peut s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique en faveur des consommateurs. Article L223-1 du code de la consommation.

Attribution de juridiction

En cas de litige, le seul tribunal compétent sera celui du domicile du mandataire.

Fait à l'agence du mandataire en deux originaux dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le mandataire, par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code civil.

..... lignes nulles

..... mots nuls

À en exemplaires de pages.

Le

Le(s) mandant(s)

mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour mandat »

Le mandataire

mention manuscrite « lu et approuvé, mandat accepté »

Annexe 6 - Courrier adressé à l'agence par les époux CARASCO

M. et Mme CARASCO
8 route du Morne ninine
97180 SAINTE-ANNE

CARAÏBES 971
Agence immobilière Grande-Terre
À l'attention de M. DAVILLAR
10 rue Schœlcher
97110 Pointe-à-Pitre

Monsieur le Directeur,

Nous vous adressons ce courrier car nous avons le sentiment de nous avoir fait arnaquer par votre agence. Et croyez-nous, cela ne va pas se passer comme cela !

Vous nous avez vendu un bien il y a 6 mois dans lequel figurait sur l'avant-contrat et l'acte authentique un relevé de mesurage du bien de 123 m². Ce relevé a été fait par un diagnostiqueur agréé avec qui vous avez l'habitude de travailler.

Or, plusieurs de nos amis nous ont exprimé leur étonnement sur la surface. Ils trouvaient que le bien était petit pour 123 m². À force, ces remarques régulières nous ont amenés à douter.

Nous avons donc décidé, il y a 15 jours, de procéder à un nouveau mesurage par un diagnostiqueur agréé indépendant de votre agence.

Et là quelle surprise de découvrir que le bien ne fait plus 123 m² mais seulement 112 m². Quand nous avons découvert la supercherie... nous nous sommes empressés de vous écrire car vous êtes responsable en tant qu'agent immobilier qui a participé à la transaction. Vous nous avez compté des mètres carrés « fantômes » pour cet appartement que nous avons acheté 340 000 euros !

Nous avons été trompés sur la superficie... Nous aimons le bien que nous avons acheté mais nous vous demandons des dédommagements dans les plus brefs délais car nous avons acheté il y a seulement 6 mois.

Sans réponse rapide de votre part, nous ferons appel à un avocat pour vous attaquer en justice.

Monsieur et Madame CARASCO

