

Objectif
BTS

**Professions
immobilières**

TOUT LE COURS EN 105 FICHES

Gestion Transaction Droit



**Loi ALUR :
Tout ce qu'il faut savoir !**

- Une fiche sur chaque notion : l'explication, la méthode, l'exemple
- Le vocabulaire à connaître
- Tout ce qu'il faut savoir pour l'examen

hachette
ÉDUCATION

Objectif
BTS

Professions
immobilières

TOUT LE COURS EN 105 FICHES

Gestion Transaction Droit

Juliette Vannier-Vermare

hachette
ÉDUCATION

Couverture : Alain Vambacas, Stéphanie Benoît

Maquette : PAON

Réalisation : GRAPH'in-folio

L'éditeur remercie Elodie Vandenbossche pour sa collaboration.

© HACHETTE LIVRE 2015, 58, rue Jean Bleuzen, CS 70007, 92178 Vanves Cedex.

www.hachette-education.com

ISBN : 978-2-01-299057-9

Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation réservés pour tous pays.

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des articles L.122-4 et L.122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et, d'autre part, que « les analyses et les courtes citations » dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droits ou ayants cause, est illicite ». Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, sans autorisation de l'éditeur ou du Centre français de l'exploitation du droit de copie (20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris), constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal.

SOMMAIRE

PARTIE 1 • GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Thème 1 : La découverte de la copropriété

FICHE 1	Les différentes formes de propriété collective	9
FICHE 2	Le champ d'application du statut de la copropriété	11
FICHE 3	Les organes de la copropriété	13
FICHE 4	Les droits et obligations des copropriétaires	15
FICHE 5	Le contrat de syndic	17

Thème 2 : La préparation, la tenue et le suivi de l'assemblée générale

FICHE 6	La convocation de l'assemblée générale	19
FICHE 7	La tenue de l'assemblée générale	21
FICHE 8	Les différentes majorités	23
FICHE 9	La suite de l'assemblée générale	25

Thème 3 : La gestion et le suivi administratif et juridique de l'immeuble

FICHE 10	Le carnet d'entretien de l'immeuble	27
FICHE 11	Les salariés de la copropriété	29
FICHE 12	La rémunération des salariés de la copropriété	31
FICHE 13	Les charges de la copropriété	33
FICHE 14	Les procédures judiciaires	35
FICHE 15	Les archives du syndicat	37

Thème 4 : La gestion comptable et budgétaire de l'immeuble

FICHE 16	Les clés de répartition	39
FICHE 17	Le budget prévisionnel	41
FICHE 18	Les principes directeurs de la comptabilité du syndicat	43
FICHE 19	Les documents comptables de la copropriété	45
FICHE 20	Les principales écritures comptables	47
FICHE 21	Les appels de fonds	49
FICHE 22	La régularisation des charges de copropriété	51
FICHE 23	L'état daté	53

Thème 5 : Le suivi technique de l'immeuble

FICHE 24	L'assurance de l'immeuble	55
FICHE 25	La sécurité des personnes et des biens	57
FICHE 26	Les diagnostics obligatoires	59

PARTIE 2 • GESTION LOCATIVE

Thème 1 : La mise en place d'un bien en gestion

FICHE 27	La découverte du propriétaire	63
FICHE 28	La découverte du bien	64
FICHE 29	La signature du mandat de gestion	65

Thème 2 : L'évolution du loyer

FICHE 30	L'évolution des loyers dans les locations L. 89 et HLM	67
FICHE 31	L'évolution du loyer dans les locaux commerciaux	69

Thème 3 : La régularisation des charges

FICHE 32	La régularisation des charges dans les locations L. 89 et HLM	71
----------	---	----

Thème 4 : Les réparations locatives

FICHE 33	Les réparations locatives	73
----------	-------------------------------------	----

Thème 5 : Le suivi du locataire durant le bail

FICHE 34	Les principales obligations du locataire	75
FICHE 35	Le recouvrement des sommes dues	77
FICHE 36	La fin du bail	79
FICHE 37	La sortie du locataire	81

Thème 6 : Le suivi du propriétaire durant le bail

FICHE 38	Les principales obligations du bailleur	83
FICHE 39	La gestion et le suivi des sinistres	85
FICHE 40	Le compte rendu de gestion	87
FICHE 41	Les déclarations fiscales	89
FICHE 42	La restitution du dépôt de garantie	91

PARTIE 3 • TRANSACTION IMMOBILIÈRE

Thème 1 : Le cadre de travail du négociateur

FICHE 43	Les structures du secteur immobilier	95
FICHE 44	Les statuts et la rémunération du négociateur	97

Thème 2 : La constitution d'un portefeuille de biens et de clients

FICHE 45	L'analyse du marché de l'entreprise	99
FICHE 46	Les techniques de prospection	101
FICHE 47	L'argumentaire et le traitement des objections	103
FICHE 48	Les renseignements à connaître sur les clients	105
FICHE 49	Les renseignements à connaître sur les biens à vendre	107
FICHE 50	Mesurer les résultats de la prospection	109

Thème 3 : Le conseil en estimation

FICHE 51	L'évaluation des biens immobiliers à la vente	111
FICHE 52	L'estimation des loyers	113

Thème 4 : La commercialisation des biens immobiliers

FICHE 53	Le dossier de diagnostics techniques	115
FICHE 54	Les différents types de mandats	117
FICHE 55	Les obligations professionnelles de l'agent immobilier	119
FICHE 56	La mise en publicité des biens	121
FICHE 57	La négociation	123

Thème 5 : Le conseil en financement

FICHE 58	L'analyse financière du locataire	125
FICHE 59	Les principales aides au logement	127
FICHE 60	L'analyse financière de l'acquéreur	129
FICHE 61	Les prêts immobiliers	131
FICHE 62	Les garanties de paiement	133

Thème 6 : La conclusion de la transaction

FICHE 63	Les actes préparatoires à la vente	135
FICHE 64	La vente définitive du bien et ses conséquences	137
FICHE 65	Les différents régimes juridiques de location	139
FICHE 66	Les annexes au contrat de location	141

PARTIE 4 • DROIT ET VEILLE JURIDIQUE

Thème 1 : Le repérage du cadre juridique des activités immobilières

FICHE 67	La notion de droit et les divisions du droit	145
FICHE 68	Les sources du droit	147
FICHE 69	L'organisation judiciaire	149
FICHE 70	Les modes de résolution des conflits	151
FICHE 71	La réglementation professionnelle	153

Thème 2 : La qualification juridique dans le cadre des activités immobilières

FICHE 72	Les actes et les faits juridiques	155
FICHE 73	Les moyens de preuve	157

Thème 3 : La détermination du statut juridique de l'immeuble

FICHE 74	Les différentes catégories de biens	159
FICHE 75	Les différentes catégories de droits	161
FICHE 76	Le droit de propriété	163
FICHE 77	La mitoyenneté et l'indivision	165
FICHE 78	La copropriété et les associations syndicales libres	167

Thème 4 : L'analyse du statut juridique des personnes

FICHE 79	La notion de personne	169
FICHE 80	La protection des personnes	171
FICHE 81	Le statut de commerçant	173
FICHE 82	Les régimes matrimoniaux	175

FICHE 83	Le PACS	177
FICHE 84	L'union libre	179
FICHE 85	Les donations	181
FICHE 86	Les successions	183
FICHE 87	Les règles communes à toutes les sociétés	185
FICHE 88	Les sociétés commerciales	187
FICHE 89	Les sociétés civiles immobilières	189

Thème 5 : La conclusion des contrats et leur exécution

FICHE 90	La notion et les classifications des contrats	191
FICHE 91	Les conditions de formation des contrats	193
FICHE 92	La force obligatoire et l'effet relatif des contrats	195
FICHE 93	La nullité des contrats	197

Thème 6 : La prise en compte de la responsabilité

FICHE 94	La notion de responsabilité	199
FICHE 95	La responsabilité civile	201
FICHE 96	La responsabilité pénale	203
FICHE 97	La responsabilité du professionnel de l'immobilier	205
FICHE 98	Les assurances spécifiques à l'immobilier	207

Thème 7 : La gestion de la relation de travail

FICHE 99	Les principaux contrats de travail	209
FICHE 100	Le statut de l'agent commercial	211
FICHE 101	La rémunération du travail	213
FICHE 102	Les conditions de travail	215
FICHE 103	La représentation des salariés	217
FICHE 104	La négociation collective	219
FICHE 105	Les conflits du travail	221

PARTIE 1

GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Les ensembles collectifs immobiliers sont en principe soumis au statut de la copropriété. Cependant, il existe d'autres formes d'organisation collective de la propriété.

I. LA COPROPRIÉTÉ

DÉFINITION

Copropriété : organisation de la propriété d'un immeuble bâti réparti par lots entre plusieurs personnes.

Les copropriétés peuvent être horizontales ou verticales.

- La copropriété horizontale correspond à une ou plusieurs constructions sur un terrain commun.
- La copropriété verticale correspond à un immeuble collectif divisé en appartements, le tout sur la verticalité. C'est la forme de copropriété la plus courante.

Une copropriété, qu'elle soit horizontale ou verticale, est régie par le statut de la copropriété qui résulte de la **loi du 10 juillet 1965** et de son **décret d'application du 17 mars 1967**.

Cette loi a été modifiée principalement par la loi SRU du 13 décembre 2000, par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, par la loi ENL du 13 juillet 2006, et en dernier lieu par la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

II. L'ASL ET L'AFUL

L'Association Syndicale Libre (ASL) et l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) font partie des Associations Syndicales de Propriétaires (ASP).

Elles peuvent être utilisées pour la gestion des équipements communs à plusieurs immeubles d'ensembles immobiliers (ex. : voie, chaufferie).

Les ASL sont en général présentes dans les lotissements pavillonnaires et les AFUL dans les grands ensembles immobiliers.