



Séquence pédagogique

Activité 1 : pratique des opérations immobilières

I. Découverte des opérations immobilières

Il s'agit dans un premier temps de découvrir ce que recouvrent les opérations immobilières. Comme cela représente un concept nouveau, l'enseignant pourra au choix :

- Proposer à la classe un remue-méninge sur l'expression « opération immobilière ». Il s'agit d'une première conceptualisation en vue d'une reformulation orale qui donnera lieu à la rédaction d'une première trace écrite : la définition.
- Remettre aux étudiants quelques documents triés à lire individuellement ou leur faire visionner une vidéo en leur demandant de repérer les concepts ayant trait aux opérations immobilières.

Ressources documentaires

Recommandation : le professeur doit mener une veille active et mettre à jour systématiquement toutes ces ressources documentaires. Les sites présentés ci-dessous actualisent leurs données une à plusieurs fois par an.

Document 1 – Extrait de la note de conjoncture immobilière des notaires – n°56 - Juillet 2022

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 1 182 000 transactions à fin mai 2022, traduction d'un début d'année dynamique mais révélateur d'un plateau haut, où les volumes tutoient la barre du 1,2 million de ventes qu'ils dépassaient l'été dernier. La stabilisation est enclenchée et pourrait augurer d'une décrue.

Particulièrement, les chiffres actuels n'expriment pas encore le ressenti global des notaires qui signalent les tendances d'un ralentissement un peu plus prononcé de l'activité immobilière dans les mois à venir. En effet, des signaux appellent à la vigilance. L'offre de biens à vendre s'amenuise lentement tout comme le nombre d'avant-contrats, rendant hypothétique un maintien aussi haut des volumes. Cette dégradation est à corréliser directement avec la hausse de l'inflation (grandement portée par la hausse des prix de l'énergie) qui affecte parallèlement le pouvoir d'achat des Français. À ce titre, l'Insee prévoit une inflation de 6,8 % en septembre (niveau inédit depuis 1985) et de 5,5 % sur l'année 2022. De même, bien qu'elle reste modérée, la remontée des taux des crédits à l'habitat se poursuit, excluant un nombre grandissant de personnes du marché immobilier, notamment les primo-accédants, face à une demande d'apport plus importante. Les notaires constatent d'ailleurs une augmentation du nombre de refus de prêt. La hausse des taux demeure paradoxalement très mesurée face à l'inflation, de sorte que le prêt, comparativement, constitue un placement, une certitude dans un environnement empli d'incertitudes. La vague d'acquéreurs est toujours présente, notamment sur le marché des maisons, tirant les prix vers le haut sur des biens de moindre qualité, à défaut d'une offre suffisante.

[...] En France métropolitaine, au 1^{er} trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens se poursuit avec +1,5 % par rapport au 4^e trimestre 2021 (données provisoires corrigées des variations saisonnières). Sur un an, la hausse des prix perdure avec +7,3 %. Depuis le 4^e trimestre 2020, la hausse est davantage marquée pour les maisons (+9,3 % en un an au 1^{er} trimestre 2022) que pour les appartements (+4,7 % sur la même période). [...]

Source : Site internet Notaires.fr - <https://www.notaires.fr/fr/actualites/note-de-conjoncture-immobiliere-ndeg56-juillet-2022>

DERNIÈRES TENDANCES		
	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1,5 %	2,1 %
Évol. 1 an*	3,9 %	8,6 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin août 2022.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

St@t info n° 462 - Mai 2022

Résultats à fin avril 2022

Variation T/T-1 ^{er}	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+20,7 %	+21 %	+20,4 %
Logements commencés	+0,7 %	-0,4 %	+1,5 %

(1) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.
Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin avril 2022

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 456 - Mai 2022

Résultats au 1^{er} trimestre 2022

	1 ^{er} trimestre 2022
Nombre de réservations	-8,5 % sur un an (29364 unités)
Mises en vente	-8,8 % sur un an (22763 unités)
Encours de logements	-3,3 % sur un an (90380 unités)
Annulations des réservations à la vente	+11,4 % sur un an (4383 unités)

Source : SDES, ECLN

Questions :

1. Identifier les différents termes faisant référence à une opération immobilière.
2. Indiquer le volume de transactions de ces biens échangés sur le marché immobilier.
3. Repérer les facteurs influençant le volume des transactions immobilières.

Document 2 - Répartition du parc de logements par catégorie

	1982		2021		Évolution annuelle moyenne (en %)
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	
France hors Mayotte	24 023	100,0	37 196	100,0	1,1
Résidences principales	19 849	82,6	30 434	81,8	1,1
Résidences secondaires ou logements occasionnels	2 279	9,5	3 678	9,9	1,2
Logements vacants	1 895	7,9	3 085	8,3	1,3
France métropolitaine	23 652	100,0	36 247	100,0	1,1
Résidences principales	19 542	82,6	29 660	81,8	1,1
Résidences secondaires ou logements occasionnels	2 260	9,6	3 620	10,0	1,2
Logements vacants	1 850	7,8	2 968	8,2	1,2
DOM hors Mayotte	371	100,0	949	100,0	2,4
Résidences principales	308	82,9	774	81,6	2,4
Résidences secondaires ou logements occasionnels	19	5,0	58	6,1	3,0
Logements vacants	45	12,1	117	12,3	2,5

Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee ; ministère de la Transition écologique et solidaire, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2021.

Source : Extrait de la publication INSEE FOCUS – Novembre 2021 – n°254

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5761272>

Questions :

- Repérer les différentes terminologies pour désigner un habitat.
- Expliquer les chiffres surlignés en jaune d'une part et en vert d'autre part.

Document 3 - Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2021

[...] Au 1^{er} janvier 2021, 15,6 % des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux, soit 5,2 millions de logements sociaux. Au cours de l'année 2020, 66 600 logements ont été mis en location pour la première fois dans le parc social. Dans le même temps, on compte 7 800 logements démolis et 11 700 logements vendus. Ainsi le parc locatif social croît de 1,1 % entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2021.

[...] Les logements mis en location pour la première fois dans le parc social sont majoritairement construits par l'organisme bailleur (52 %) ou acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) (39 %)

[...] Les logements locatifs sociaux sont très majoritairement de l'habitat collectif (85 %). Le logement individuel compte pour 15 % du parc.

[...] le logement collectif (parcs privé et social réunis) compte pour 43 % de l'ensemble des résidences principales en France.

[...] Au sein des grandes agglomérations, les logements du parc locatif social se trouvent le plus souvent situés à l'extérieur de la ville-centre. Dans les agglomérations de 200 000 à 1 999 999 habitants, 53 % des logements locatifs sociaux sont en périphérie du centre et 81 % pour l'agglomération de Paris. À l'inverse, pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, 73 % des logements sont situés dans la ville-centre.

Source : Extrait de la publication DATALAB ESSENTIEL, Ministère de la transition écologique, déc. 2021

https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-12/datalab_essentiel_265_le_parc_locatif_social_au_1er_janvier_2021_decembre2021_0.pdf

Question :

6. Repérer dans cet extrait de document les mots ayant un lien avec la notion d'opérations immobilières.

II. Découverte de la nature des biens

Un deuxième temps est consacré à la découverte de la nature des biens. Selon l'effectif de la classe, le professeur met à disposition des étudiants des photographies de différents biens immobiliers (sur une table dans la classe, dans l'application pearltrees, dossier partagé, serveur de la classe, etc...).

Ressource documentaire

Photographies de biens de différentes natures à partir **du fichier joint – Photographies biens immobiliers**

L'enseignant propose à chaque étudiant ou à un groupe d'étudiants de prendre en charge une photographie, de l'observer et ensuite de la décrire devant l'ensemble de la classe.

Le rôle du professeur est de repérer dans la description faite par chacun des étudiants les mots ou concepts qui lui seront nécessaires pour qualifier la nature de biens immobiliers.

Ces échanges permettent la conception d'une deuxième trace écrite : au tableau, sur une grande feuille ou sur une page de TNI (Tableau numérique interactif) ou TBI (tableau blanc interactif), au fur et à mesure des descriptions, le professeur co-construit avec les étudiants un schéma ou carte mentale, heuristique, colle les photos sous des qualifications de biens :

- Ancien / vieux / neuf / nouveau
- Individuel / collectif
- Appartement / maison / lotissement / parking
- Terrain / champ / terre agricole / bois / forêt /
- Local professionnel / entreprise / magasin
- Mitoyen ou non
- Ensemble de bâtiments / ensemble immobilier

- Péniche / château / ferme
- Résidence principale / secondaire
- À vendre / À louer

Le professeur renouvelle l'opération jusqu'à épuisement des photographies. L'objectif pour l'étudiant est de visualiser chaque nature de bien, et de garder à l'esprit cette première activité tout au long des deux années de formation, mais aussi à l'avenir dans le cadre de sa future pratique professionnelle.

La qualification de chaque bien sur lequel sera amené à travailler l'étudiant doit devenir un réflexe, afin de bien prendre en compte le bien, objet central de tous les dossiers à traiter en immobilier, voire dans quelques dossiers de successions ou donations.

III. Découverte des titulaires de droit

Un dernier temps de découverte est consacré aux droits détenus par les personnes sur les biens.

Le professeur peut présenter des extraits d'actes authentiques (une convention d'indivision, une acquisition commune ou en indivision, une donation avec réserve d'usufruit, une attestation de propriété dans le cadre d'une succession, un bail emphytéotique, etc...) ou quelques photographies triées (À vendre, À louer, maison mitoyenne, un garage mitoyen, une antenne téléphonique, une éolienne, etc...) afin d'identifier les titulaires du droit de propriété.

Ce temps de découverte est propice à un exercice à faire à la maison pour le cours suivant par exemple. Dans ce cas le professeur peut concevoir un support écrit reprenant tous les éléments cités ci-dessus et demander aux étudiants de répondre à la question suivante : « Pour chaque situation exposée, quel est le titulaire du droit de propriété ? ».

Il s'agit d'une première approche de ces concepts et le professeur veillera lors de la correction à citer tous les titulaires du droit de propriété en les opposant à ceux qui jouissent du bien sans en être propriétaire (nu-propriétaire $\neq$ usufruitier, propriétaire bailleur ou loueur $\neq$ locataire ou preneur à bail, propriétaire individuel $\neq$ propriétaire à plusieurs : indivision, mitoyenneté, multipropriété). L'ensemble de ces notions sera approfondi dans le bloc 7 et lors des activités suivantes.

Ressources documentaires

Document 1

Monsieur François F. vient de faire l'acquisition d'un appartement dans un ensemble immobilier. Voici un extrait de l'acte de vente qu'il a signé chez le notaire. C'est un document tout nouveau pour vous, mais il représente un des actes que vous serez en mesure de rédiger au cours de cette première année de BTS.

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT-SEPT MAI

Maître Olivia COURT, Notaire soussignée agissant au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "OFFICE 500", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à BORDEAUX (33), 20, rue,

Avec la participation de Maître Antonio BAPTISTE, notaire à QUIBERON (56), assistant le VENDEUR,
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La société dénommée "IMMO INVEST",
Société par actions simplifiée au capital de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE EUROS (481.000,00 €), dont le siège social est à QUIBERON (56),
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LORIENT et identifiée sous le numéro SIREN 000 100 110 133 969.

Ci-après dénommée "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

Monsieur François F. Ingénieur, demeurant à BORDEAUX (33),

Né à, le 06 octobre 1993.

Célibataire, majeur.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

[...] Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété dénommé Résidence LES JARDINS DES VINS constitué de 8 bâtiments et 396 logements, avec accès par deux passages privés, situé à BORDEAUX (33000), 2 rueet 24 rue[...]

Lot numéro six cent quatre-vingt-dix (690) - Un appartement, au 2ème étage du bâtiment A, comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon

Et les 21 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro huit cent vingt (820) - Un parking en plein air.

Et les 1 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

[...] Quotité des concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Questions :

1. Identifier les parties au contrat.
2. Indiquer la quotité acquise par l'acquéreur.
3. La désignation du bien précise que c'est un immeuble en copropriété. Rappeler ce que cela signifie.
4. Monsieur François F. acquiert les 21 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble. Expliquer ce que cela signifie.

Document 2

Monsieur Arsen B., et Madame Orlane M., son épouse, sont des clients de l'étude depuis de nombreuses années. Ils ont une fille unique Déborah, à qui ils envisagent de donner l'appartement dans lequel ils vivent. Monsieur Arsen B. a reçu ce bien dans la succession de son père. Les époux souhaitent pouvoir y habiter jusqu'au décès du dernier d'entre eux. Ils désirent également pouvoir percevoir les revenus de ce bien si leur état de santé les contraignait ultérieurement à déménager et à s'installer en maison médicalisée.

Voici l'extrait de l'acte de donation qu'ils ont signé chez le notaire.

DONATEUR

Monsieur Arsen B. professeur, époux de Madame Orlane M., demeurant à VAUCRESSON (Hauts-de-Seine), 131 avenue de la Celle Saint-Cloud

Né à Tours (Indre et Loire), le XX/XX/1962

Marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VAUCRESSON (Hauts-de-Seine), le 23 octobre 1993.

Ledit régime n'a pas subi de modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française

Résident au sens de la réglementation fiscale

[...]

DONATION

Monsieur Arsen B., DONATEUR, fait donation entre vifs, en avance de part successorale, selon les modalités ci-après exprimées, au donataire, qui l'accepte, de la NUE-PROPRIETE des biens ci-après désignés, pour y réunir l'usufruit au décès du DONATEUR ou de son conjoint.

PROPRIETE-JOUISSANCE

Le donataire sera propriétaire à compter de ce jour des biens donnés, mais il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du donateur et de son conjoint.

En effet le DONATEUR se réserve sa vie durant l'usufruit des biens donnés et stipule cet usufruit à compter de son décès, au profit de sa conjointe, si elle lui survit.

Questions :

1. Identifier les parties au contrat.
2. Déterminer l'objet de la donation.
3. Préciser quel droit conserve le donateur.
4. Donner une définition des deux notions découvertes.

Document 3

Vincent et Caroline ont reçu dans la succession de leurs parents un appartement à NANTERRE, qu'ils ont décidé de mettre en location. Voici un extrait de l'acte qu'ils ont signé chez le notaire.

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

Le XX MAI

À VAUCRESSON, au siège de l'Office notarial, ci-après nommé,

Maître Carine LAUTREC, notaire, titulaire d'un Office notarial situé rue des peintures à VAUCRESSON (92420)

A reçu le présent acte contenant **BAIL D'HABITATION**

Entre les soussignés,

Monsieur Vincent P, Cordonnier, demeurant à CAEN (14), 24 rue du Château

Né à Orgeval (78), le 06 août 1962

Célibataire, non soumis à un PACS

De nationalité française,

Résident au sens de la réglementation fiscale

et

Madame Caroline A, enseignante, demeurant à Paris (75), 50 rue des Magistrats

Née à Pontivy (56) le 30 mai 1965

Mariée à Monsieur Omar O, sous le régime de la communauté universelle préalable à leur union célébrée en la mairie de VERSAILLES (78), le 13 juin 1995. [...]

Ci-après dénommé « Le Bailleur ou Le Loueur », requérant d'une part.

ET

Monsieur Toufik X, étudiant, demeurant à VIENNE (36) 15 rue des montagnes

Né le 13 janvier 1999 à VERGONGHEON (43)

Célibataire, non soumis à un PACS

De nationalité française,

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Juliette Y, étudiante, demeurant à LA ROCHE (63), 5 rue des volcans

Née le 3 mars 2000 à MARSEILLE (13)

Célibataire, non soumis à un PACS.

De nationalité française,

Résidente au sens de la réglementation fiscale

Monsieur Rémi S, étudiant, demeurant à NANTERRE (92), 25 rue du bois.

Né à LE CHESNAY (78), le 2 septembre 2005

Célibataire, non soumis à un PACS.

De nationalité française,

Résident au sens de la réglementation fiscale

Représenté par :

Monsieur José S, et Madame Liliane S, son épouse, demeurant à NANTERRE (92), 25 rue du bois.

Nés à savoir :

Monsieur : le 23 janvier 1965 à VICHY (03)

Madame : le 03 août 1969 à AIX EN PROVENCE (13)

Mariés sous le régime de la communauté légale sans contrat préalable à leur union célébrée à AIX EN PROVENCE (84), le 15 juin 1993. Ce régime n'a subi aucune modification depuis.

Tous deux, de nationalité française

Résidents au sens de la réglementation fiscale

En leur qualité d'administrateurs légaux en vertu de l'article 389-3 CC.

Ci-après dénommé « Le Preneur ou Le Locataire », requérant d'autre part.

Lesquels agissant solidairement en qualité de co-locataires

Questions :

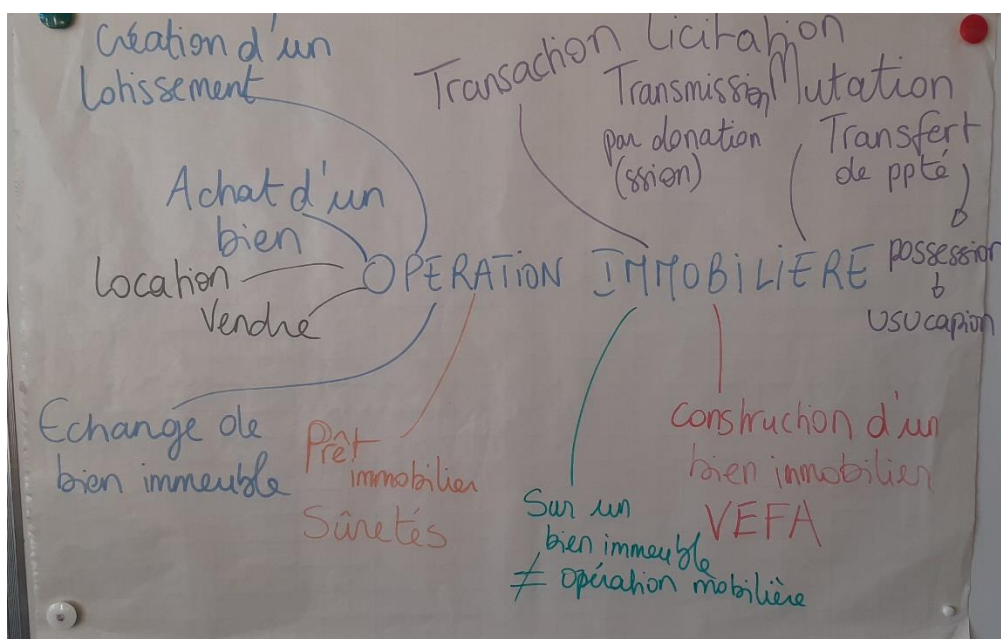
1. Identifier et qualifier les parties en présence.
2. Indiquer qui possède le bien loué. Quelle est la spécificité de leur situation ? Donner une définition de cette nouvelle notion découverte.
3. Pourquoi Rémi est-il représenté par ses parents ?

Corrigé

I. Découverte des opérations immobilières

Rappel : cette séquence est la première du bloc 3 – conduite d'un dossier en droit immobilier. Il s'agit dans un premier temps de découvrir ce que recouvrent les opérations immobilières.

Remue – méninge collectif :



Bien évidemment, nous n'attendons pas tous les mots indiqués dans cet exemple. Mais nous pouvons facilement imaginer que les étudiants évoqueront au moins achat – vente – location.

Tous les extraits de ressources fournies ont pour objectif de sensibiliser les étudiants au vocabulaire en lien avec la notion d'opérations immobilières.

Vous pouvez faire le choix de tous les donner ou bien de répartir les documents entre chaque groupe d'étudiants répartis à l'avance.

Document 1 - Extrait de la note de conjoncture immobilière des notaires - Juillet 2022

1. Identifier les différents termes faisant référence à une opération immobilière.

- Transaction.
- Logement ancien.
- Avant-contrat.
- Ventes.
- Offre de biens à vendre.
- Acquisition / acquéreurs.
- Primo-accédants.
- Appartements anciens / maisons anciennes.
- Construction.
- Marché du neuf / Construction de logements individuels / collectifs.
- Logements neufs / réservations / encours de logements.

2. Indiquer le volume de transactions de ces biens échangés sur le marché immobilier.

1 182 000 transactions de logements anciens (cumul sur 12 mois à fin mai 2022). Chiffre important qui marque un niveau élevé des ventes depuis plusieurs mois avec un pic à 1.2 millions transactions en août 2021. Ce volume ne traduit pas encore le ressenti des notaires qui constatent un ralentissement de l'activité immobilière.

3. Repérer les facteurs influençant le volume des transactions immobilières.

Facteurs expliquant le volume de transactions important :

- année Covid ? Année anormale au cours de laquelle on a assisté à une accélération, concrétisation, anticipation des projets immobiliers des Français.
- engouement pour la pierre,
- pénurie de biens à vendre, donc mêmes les biens chers se vendent.

Facteurs expliquant la baisse des transactions depuis quelques mois :

- l'inflation liée à la facture énergétique (baisse du pouvoir d'achat),
- remontée des taux d'intérêt (renchérissement du coût du crédit),
- souhait des banques que les acquéreurs disposent d'un apport plus conséquent,
- exigences accrues des banques, refus de prêt plus nombreux.

Document 2 - Répartition du parc de logements selon la catégorie

4. Repérer les différentes terminologies pour désigner un habitat.

- Résidence principale.
- Résidence secondaire ou logement occasionnel.
- Logements vacants (logements non occupés en raison par exemple du départ d'une personne en EHPAD, d'une mutation à l'étranger, d'une succession vacante, etc...).

5. Expliquer les chiffres surlignés.

En jaune : En 2021, la France hors Mayotte compte 30 434 milliers de résidences principales. Ces dernières représentent 81,8 % de son parc et ont augmenté de 1,1 % en moyenne par an depuis 1982.

En vert : En 2021 La France métropolitaine compte 81,8% des logements correspondent à de résidences principales, soit 29 660 000 logements, 10% à des résidences secondaires ou logements occasionnels, soit 3 620 000 logements et 8,2% à des logements vacants soit 2 968 000.

Document 3 - Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2021

6. Repérer dans cet extrait de document les mots ayant un lien avec la notion d'opérations immobilières.

[...] Au 1^{er} janvier 2021, 15,6 % des **résidences principales** en France sont des **logements locatifs** sociaux, soit 5,2 millions de logements sociaux. Au cours de l'année 2020, 66 600 logements ont été mis en location pour la première fois dans le parc social. Dans le même temps, on compte 7 800 logements démolis et 11 700 logements vendus. Ainsi le parc locatif social croît de 1,1 % entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2021.

[...] Les logements mis en location pour la première fois dans le parc social sont majoritairement **construits par l'organisme bailleur** (52 %) ou acquis en **vente en état futur d'achèvement** (VEFA) (39 %).

[...] Les logements locatifs sociaux sont très majoritairement de **l'habitat collectif** (85 %). Le **logement individuel** compte pour 15 % du parc.

[...] le **logement collectif** (parcs privé et social réunis) compte pour 43 % de l'ensemble des **résidences principales** en France.

Que retenir ?

Formulation d'une définition par les étudiants :

Ou définition donnée par l'enseignant :

Une **opération immobilière** correspond à une **transaction** sur le marché immobilier entre un offreur et un demandeur dans le but **d'acquérir, de vendre ou de louer un bien immobilier**.

☒ Définition

- ① Transaction qui porte sur un bien immobilier existant ou à construire
- ② Sur le marché immobilier (offre & demande)
- ③ Différents types d'opération :
 - Achat / vente / licitation
 - location
 - Transmission par succession ou donation.

II. Découverte de la nature des biens

L'analyse des photographies doit permettre aux étudiants de faire émerger tous les mots ayant trait à l'habitat/ à un logement :



Pour garder une trace de cette séance qui s'est déroulée essentiellement à l'oral, l'idée est d'afficher dans la salle de classe, la carte mentale réalisée. Celle-ci restera donc sous les yeux des étudiants tout au long de l'année et ils pourront s'y référer continuellement dans le cadre des autres activités de ce bloc de compétences. Si les étudiants ne restent pas systématiquement dans la même classe, ils peuvent en construire une qui leur sera personnelle à partir d'un nouveau jeu de photos ou la prendre en photo pour la conserver. D'autres supports sont tout à fait envisageables pour coconstruire cette carte mentale (Freemind, mindmanager, Xmind, etc, ...)

Si le choix d'une carte mentale ne lui semble pas le plus approprié, le professeur dispose de toute latitude pour concevoir un autre support, trace écrite des éléments abordés au cours de cette séquence.

Par exemple, il peut proposer une synthèse en fin de séquence, forme la plus classique de trace écrite, préparée en amont par l'enseignant (**Fichier joint – Proposition de synthèse**). Il peut aussi envisager de la faire réaliser collectivement ou individuellement par les étudiants.

Il peut aussi s'emparer d'une nouvelle forme de trace écrite parmi celles proposées ci-dessous.

- Élaboration d'un lexique des concepts clés par la construction d'un glossaire personnel ou de fiches-outils.
- Conception d'un jeu de cartes de mémorisation qui pourra être réutilisé aussi souvent que nécessaire, collectivement ou individuellement par les étudiants pour réviser et s'appropriier les termes (**Fichier joint – Jeu cartes mémorisation**).
- Conception d'un puzzle juridique, qui permet d'associer des éléments de définitions inscrits dans le désordre sur une feuille, à un ou plusieurs concepts.

Que retenir ?

Dans le cadre des opérations immobilières évoquées précédemment, de nombreux biens peuvent faire l'objet d'une transaction immobilière de vente ou de location :

- À vendre / À louer
- Appartement / maison / terrain à bâtir ou non / parking
- Logement collectif / logement individuel
- Ancien / vieux / neuf / nouveau
- Ensemble de bâtiments / ensemble immobilier
- Résidence principale / secondaire / logement occasionnel
- Lotissement
- Local professionnel / entreprise / entrepôt / magasin / boutique / commerce
- Ferme / champ, terrain ou terre agricole / bois / forêt
- Mitoyen ou non
- Biens plus atypiques : Péniche / château / phare / caserne / gare désaffectée / fort / île

III. Découverte des titulaires de droits

Document 1 : acte de vente

1. Identifier les parties au contrat.

Vendeur : société « IMMO INVEST », Société par actions simplifiée, personne morale

Acquéreur : Monsieur François F, un particulier, personne physique.

2. Indiquer la quotité acquise par l'acquéreur.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit

3. La désignation du bien précise que c'est un immeuble en copropriété. Rappeler ce que cela signifie.

Définition du dictionnaire du vocabulaire juridique 2021 – Lexisnexis

Mise en œuvre du droit de propriété supposant une pluralité de propriétaires qui bénéficient, sur un même bien, de droits concurrents, chacun étant titulaire d'une quote-part.

4. Monsieur François F acquiert les 21 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble. Expliquer ce que cela signifie.

Cela signifie que Monsieur François F. dispose de tantièmes correspondant à la part de copropriété possédée par chacun des copropriétaires. Ils permettent de définir la participation de chaque propriétaire lors de l'assemblée générale.

Ils permettent également de répartir le paiement des différentes charges liées aux parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires pour chaque copropriétaire : parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et terrains (jardins, parcs...).

La plupart du temps, les copropriétés sont divisées en millièmes de parts, il s'agit en fait de tantièmes exprimés sous forme de millièmes. C'est l'unité de division de l'ensemble de l'immeuble, en mille parts égales.

Les tantièmes sont calculés en fonction des critères suivants :

- la superficie du lot de copropriété,
- sa consistance (par exemple : le lot contient un balcon, une terrasse),
- sa situation (par exemple : le lot est situé en rez-de-chaussée ou en étage).

Le règlement de copropriété doit ainsi prévoir une répartition inégale des tantièmes entre tous les lots de copropriété.

Source consultable : [www : service-public.fr](http://www.service-public.fr)

Document 2 : Acte de donation

1. Identifier les parties au contrat.

Donateur : Monsieur Arsen B.

Donataire : Sa fille

2. Déterminer l'objet de la donation.

Il s'agit d'un bien immobilier donné en nue-propriété.

DONATION

Monsieur Arsen B., DONATEUR, fait donation entre vifs, en avance de part successorale, selon les modalités ci-après exprimées, au donataire, qui l'accepte, de la **NUE-PROPRIETE** des biens ci-après désignés, pour y réunir l'usufruit au décès du DONATEUR ou de son conjoint

3. Préciser quel droit conserve le donateur.

Le donateur se réserve l'usufruit

PROPRIETE – JOUISSANCE

En effet le DONATEUR se réserve sa vie durant **l'usufruit** des biens donnés et stipule cet usufruit à compter de son décès, au profit de sa conjointe, si elle lui survit.

4. Donner une définition des deux notions découvertes.

C'est l'occasion de faire faire à nos étudiants une première recherche dans le Code civil ou dans un dictionnaire juridique

Article 578

Version en vigueur depuis le 09 février 1804

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

Définition du dictionnaire du vocabulaire juridique 2021 – Lexisnexis

Usufruit

Droit réel temporaire constitué par un démembrement de propriété permettant à un usufruitier de se servir du bien ou d'en recevoir les revenus, mais non d'en disposer.

Nue-propriété

Droit réel constituant un démembrement temporaire du droit de propriété et permettant à un nu-propriétaire de disposer d'un droit soumis à l'usufruit

Document 3 : Bail

1. Identifier et qualifier les parties en présence.

Bailleur ou loueur : un frère et une sœur : Vincent P. et Caroline A.

3 locataires ou co-locataires : 3 jeunes étudiants : Toufik, Juliette et Rémi.

2. Indiquer qui possède le bien loué. Quelle est la spécificité de leur situation ? Définir la nouvelle notion découverte.

Le bien appartient à Vincent et Caroline qui l'ont reçu à la mort de leurs parents. Ils ont fait le choix de le garder ensemble, ils sont donc en indivision et plus précisément en indivision successorale.

À nouveau, c'est l'occasion de leur faire manipuler des codes ou des dictionnaires juridiques ou visiter des sites tels que LEGIFRANCE, etc...

Définition des notaires de France

L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien.

Article 815

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

3. Pourquoi Rémi est-il représenté par ses parents ?

Rémi est mineur. À ce titre il ne dispose pas de la capacité juridique et doit être représenté par ses parents.

Transversalités avec le bloc de compétences 7 – Notion : la capacité.

Que retenir ?

La notion de propriété
La notion de démembrement de la propriété
Les différents titulaires de droit de propriété
Les notions d'usufruit et de nue-propriété
La notion d'indivision
Les notions de bailleur ou loueur et locataire ou co-locataire
La notion de copropriété

Pour conclure la séquence :

- Poursuivre la construction du jeu de cartes de mémorisation / compléter le répertoire / finaliser la synthèse.
- Proposer un puzzle juridique d'articles du code civil (ou de d'extraits d'autres sources institutionnelles) pour consolider la maîtrise des qualifications juridiques et organiser / hiérarchiser ces nouvelles notions (**Fichier joint – Puzzle juridique**).
- Inviter les étudiants à repérer dans leur environnement toutes ces catégories de biens, de les identifier et de se constituer leur propre banque de données.

Pour approfondir :

Tout au long de cette séquence, l'objectif est de faire découvrir des notions nouvelles à ces étudiants qui débutent seulement leur formation en BTS CJN. Il n'est donc pas nécessaire de s'emparer immédiatement des savoirs associés tels que propriété et démembrements ou division de la propriété qui conduiraient alors de faire un apport plus théorique immédiat.

On peut cependant concevoir un prolongement à cette séance de découverte en leur faisant réaliser une fiche-outil sur la copropriété à partir des informations renseignées sur le site www.service-public.fr et des documents existants réalisés par la profession (voir ressources documentaires) qui seront didactisés par l'enseignant.

Ainsi, les acquis seront réinvestis et approfondis lors des activités suivantes, dans le cadre d'un apprentissage spiralaire, en fonction des contextes de dossiers à traiter.

Ressources en lien avec la copropriété :

1 – La copropriété : les questions essentielles

Source : Guide pratique Notaires du Grand Paris et CLCV



2 – le registre des copropriétés : plaquette de l'agence nationale de l'habitat

Source :

https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Rubriques/Syn-dics/plaquette_registre_des_coproprietes.pdf



3 – vidéo : registre des copropriétés

Sources : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>
https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/assets/videos/registre_presentation.mp4

