BTS Collaborateur Juriste Notarial

PNF - 31 Mars 2022

BLOC DE COMPÉTENCES 3

CONDUITE D'UN DOSSIER EN DROIT DES BIENS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER OU DE L'ENTREPRISE

PLAN DE L'INTERVENTION

1. Présentation du bloc de compétences 3 ou unité 6
2. Suggestion de progression
3. Présentation d'une séquence
4. Réflexion sur la trace écrite au cours d'une séquence

AU SEIN DE CE BLOC DE COMPÉTENCES

Droit de l'immobilier

Activité 1 : pratique des opérations immobilières
Activité 2 : pratique des baux
Activité 3 : pratique des contrats préparatoires
Activité 4 : pratique des contrats de vente
Activité 5 : négociation immobilière

Droit de l'entreprise

Activité 6 : contribution aux opérations sur fonds de commerce
Activité 7 : pratique des actes notariés en présence d'une entreprise

Droit de l'immobilier

• Attendus

- Le choix de l'acte approprié
- L'identification des particularités de l'acte qui induiront des démarches, des formalités propres
- La rédaction de clauses adaptées aux besoins des clients
- La publication des mutations et la conservation des actes
- La taxation des actes établis

Droit de l'entreprise

• Attendus

- Sécurisation des actes souhaités par les parties pour prévenir d'éventuels conflits
- La rédaction de clauses adaptées
- La réalisation des formalités
- La protection du patrimoine de l'entrepreneur

Progression suggérée pour le bloc de compétences 3 : Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine immobilier ou de l'entreprise

Activités	1 Pratique des opérations immobilières	2 Pratique des baux	3 Négociation immobilière	4 Assurer l'efficacité juridique des contrats préparatoires	5 Pratique de l'acte de vente	6 Contribution aux opérations sur fonds de commerce	7 Pratique des actes notariés en présence d'une entreprise
Détaillées en :	*1 tâche*	*2 tâches*	*4 tâches*	*2 tâches*	*4 tâches*	*4 tâches*	*5 tâches*
Pour faire acquérir :	*1 compétence*	*2 compétences*	*2 compétences*	*1 compétence*	*3 compétences*	*1 compétence*	*2 compétences*
En prenant appui sur :	*6 savoirs associés*	*2 savoirs associés*	*7 savoirs associés*	*6 savoirs associés*	*13 savoirs associés*	*6 savoirs associés*	*9 savoirs associés*
Évalués à partir de :	*2 indicateurs*	*4 indicateurs*	*5 indicateurs*	*10 indicateurs*	*9 indicateurs*	*8 indicateurs*	*8 indicateurs*

Introduction générale
Prérequis pour les activités suivantes

Les démarches étudiées pourront être approfondies dans l'activité 5

Étude des règles communes aux ventes immobilières

Étude des règles spécifiques liées à la nature du bien

1ère année

2ème année

Des transversalités avec les blocs de compétences :	1 Pratique des opérations immobilières	2 Pratique des baux	3 Négociation immobilière	4 Assurer l'efficacité juridique des contrats préparatoires	5 Pratique de l'acte de vente	6 Contribution aux opérations sur fonds de commerce	7 Pratique des actes notariés en présence d'une entreprise
Bloc 1 Accompagnement du client selon les règles déontologiques	A1.2 T2 : Etude de la demande du client A1.3 T1 : Constitution du dossier du client A1.3 T3 : Rédaction des écrits à destination notamment des clients et des tiers						
Bloc 2 Conduite d'un dossier en droit des personnes, de la famille et du patrimoine familial		A1.1 T1 : Présentation de la mission de service public du notaire et de son utilité dans le traitement de son dossier	A1.2 T1 : Accueil du client A1.2 T3 : Renseignement et orientation du client selon sa demande	A1.1 T1 : Présentation de la mission de service public du notaire et de son utilité dans le traitement de son dossier	A1.3 T2 : Communication avec les partenaires et les clients par l'intermédiaire de différents canaux A1.1 T3 : Repérage des règles de taxation des actes	A1.1 T3 : Repérage des règles de taxation des actes	A1.1 T3 : Repérage des règles de taxation des actes A1.3 T2 : Communication avec les partenaires et les clients par l'intermédiaire de différents canaux
		A2.2 T2 : Détermination des conséquences patrimoniales de l'union A2.4 T3 : Prise en compte des conséquences de la vulnérabilité A2.3 T2 : Détermination des conséquences patrimoniales de la désunion A2.5 T3 : Prise en compte des conséquences d'une libéralité					
Bloc 7 Accompagnement du client selon les règles déontologiques	Les biens	Les obligations			La preuve des droits		Les personnes
Bloc 8 Environnement de l'activité notariale	Marché	Entreprise	Investissement		Patrimoine, revenu, richesse	Stratégies	

SÉQUENCE ET EXTRAIT DU RÉFÉRENTIEL

Activités et tâches	Compétences	Indicateurs d'évaluation des compétences	Savoirs associés
Activité 1 – Pratique des opérations immobilières A3.1 T1 – Analyse de la situation	Analyser le contexte d'une opération immobilière	Qualification de la nature du bien immobilier. Identification des titulaires de droits sur le bien	Opérations immobilières Nature et qualification des biens Propriété et démembrements Procurations Propriété collective Division de la propriété du sol

Activité 1 – Pratique des opérations immobilières	
Compétence	Analyser le contexte d'une opération immobilière.
Tâches	**Délimitation des savoirs en lien avec les indicateurs d'évaluation des compétences**
Analyse de la situation.	Cette activité vise à faire découvrir la variété des opérations immobilières auxquelles l'étudiant sera confronté au cours de sa pratique professionnelle. Le professeur peut s'appuyer sur l'exploitation de différentes ressources, par exemple iconographiques, cinématographiques, cartographiques, permettant aux étudiants de visualiser les multiples opérations immobilières. L'objectif étant qu'ils établissent un lien entre les savoirs et le marché immobilier qui les entoure. Il s'agit d'une introduction générale aux mutations et locations de biens immobiliers qui a pour objectif d'éveiller les étudiants à la diversité des opérations immobilières rencontrées dans l'activité notariale notamment dans les actes courants.8 Les étudiants doivent être capables d'analyser le contexte d'une opération immobilière afin de qualifier juridiquement les parties et l'objet de l'acte pour en déduire, à l'occasion des activités suivantes, les conséquences sur le traitement du dossier. L'objectif est de savoir distinguer les parties concernées par l'opération immobilière en identifiant leur qualité à l'acte. S'agissant de la pleine propriété et des situations de démembrement, il est conseillé au professeur de les présenter de manière simple ; ces notions seront approfondies dans le bloc de compétences 7 (Éléments fondamentaux du droit). Elles doivent être néanmoins abordée en début de bloc de compétences 3 car elles constituent des prérequis pour évoquer la location ou la mutation d'un bien immobilier notamment la vente et servent aussi pour étudier les donations dans le bloc de compétences 2. À l'occasion de cette première activité, les étudiants doivent qualifier la nature d'un bien immobilier. Il faut noter que les classifications des droits et des biens sont traitées dans le bloc de compétences 7. Parmi la nature des biens présentés, la propriété collective et la division des sols sont évoquées puis approfondies dans les activités suivantes de ce bloc (par exemple vente d'un lot de copropriété, vente d'un terrain à bâtir Le professeur peut également aborder le principe de la procuration dès cette activité 1. Toutefois les différentes catégories de procuration pourront judicieusement être introduites dans les activités suivantes de ce bloc en expliquant leur utilité en matière de représentation d'une partie à un acte. Cette notion peut également être traitée dans le bloc de compétences 1 lors de l'activité de constitution d'un dossier.

DÉROULÉ DE LA SÉQUENCE

1. Découverte de la notion d'opération immobilière
2. Découverte de la nature des biens
3. Découverte des titulaires de droit

A LOUER
A VENDRE
FONCIA
05 56 00 62 06
A VENDRE
CHÂTEAUFORT
VERSAILLES
A VENDRE
VENDU
FRANCE
immo

NATURE DES BIENS
RECENT / NEUF
ANCIEN
Bien à Louer
Bien à Vendre
Un appart dans
IMMEUBLE EN COPROPRIETE
Appartement
un Studio
Une chambre de bonne
Maison
individuelle
en cours de construction
Taudis Bicoque Baraque Cahute
Manoir Chalet
Mas, Longère, Datcha, villégiature
Maison de ville, Pavillon, bâtisse
Maison de Campagne
Forêt / étang / bois
Parcelle
Bien atypique
Local prof ou cial
ICI de 20 à 400 m²
LOCAUX et ENTREPOTS
A LOUER
TEL 06 12 08 35 70
Ad Hoc
Parc d'Activités
Georges PETIT
Paramédical
A LOUER 06 73 30 10 67
ParaPharmacie
A LOUER
Mitoyenneté
terrain à bâtir
Champ / pa
Terres agricoles
Ensemble immob/
Résidence

JEU DE CARTES

Opération immobilière	Maison	Bâtiment construit pour servir d'habitation à des personnes. On peut parler aussi Immeuble, logement, pavillon, demeure, chalet, villa, maison bourgeoise, maison de ville, etc…	Une opération immobilière pour les notaires représente un dossier ayant trait à une vente, un échange ou une location d'un bien immobilier ou immeuble
Appartement	Terrain	Étendue de terre, considérée du point de vue de sa surface, de sa propriété et de son affectation Synonyme : sol, fonds, parcelle	Partie d'une maison, d'un immeuble composé-e de plusieurs pièces qui servent d'habitation. Logement de plusieurs pièces au sein d'une construction collective. Local d'habitation composé d'un ensemble de pièces de diverses grandeurs réservées à différents usages (cuisine, salle de bains, salon, chambre, etc.) et situé dans un immeuble comprenant un ou plusieurs de ces locaux par étage.
Local professionnel	Entrepôt	Bâtiment, emplacement servant d'abri, de lieu de dépôt pour les marchandises.	C'est un bâtiment de petite, moyenne ou grande surface au sein duquel est exercé une activité professionnelle, civile, commerciale ou artisanale

POLYPUZZLE

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

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

Il peut être établi sur toute espèce de biens meub…

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce … peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

Les fonds de terre et les bâtiments sont imm…

La propriété est le droit de jouir et dispos… n'en fasse pas un usage prohibé par les l…

La vente est une convention par laque…

Elle peut être faite par acte authentic…

La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier … dans un délai déterminé par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

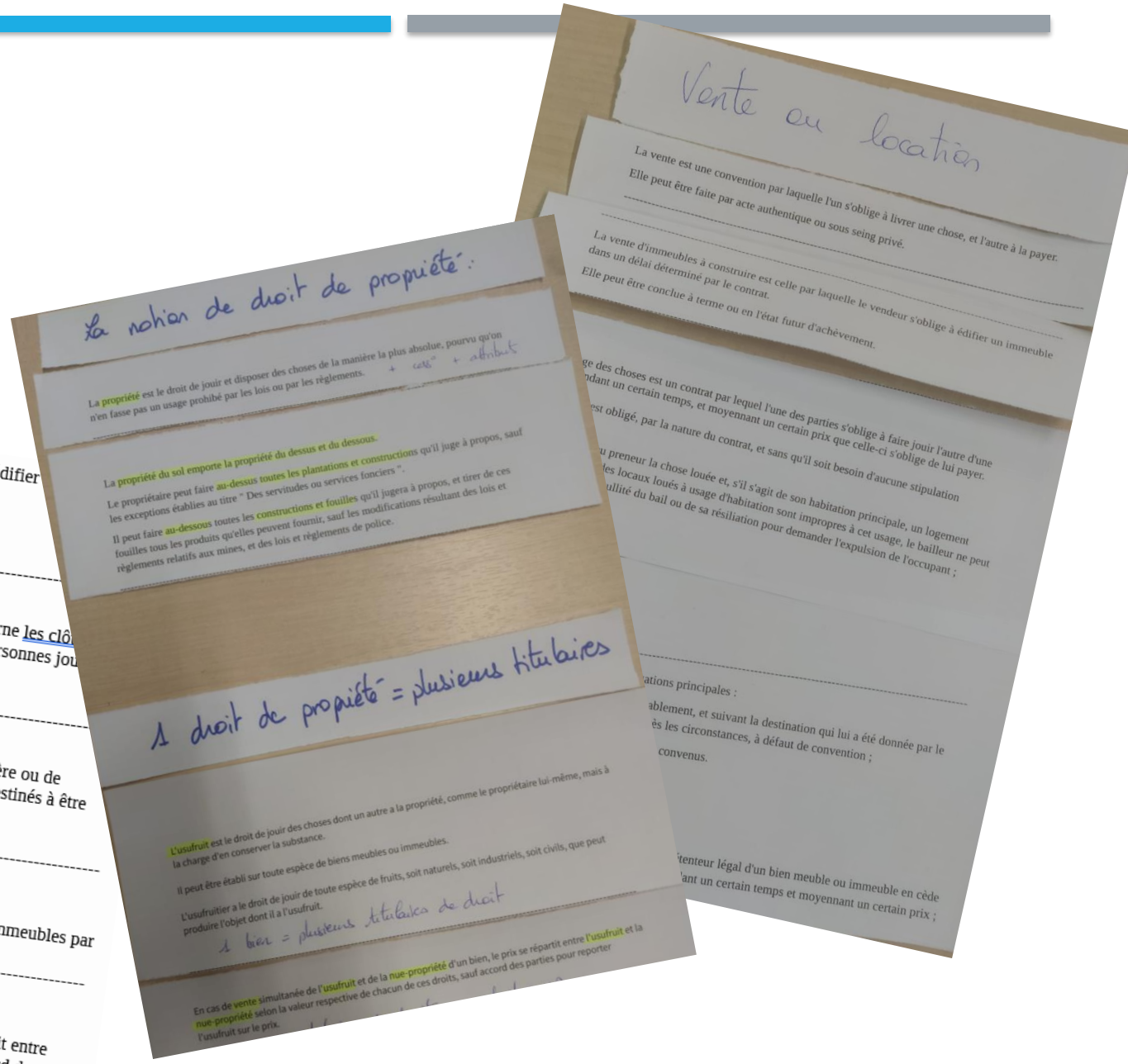
La mitoyenneté peut être définie comme un régime d'indivision forcée qui concerne les clô… séparative : murs, haies, fossés. C'est un véritable droit de propriété dont deux personnes jou… en commun

---

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

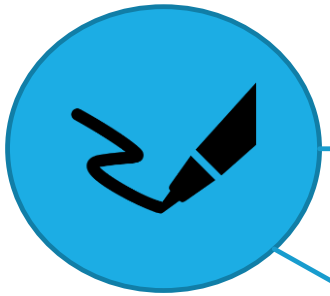
Les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.



LA TRACE ÉCRITE

Quelles réflexions pour sa construction ?	Sur quels supports ?
Pourquoi est-elle importante ?	Quelles fonctions ?



Quelles interrogations pour sa construction ?

- **Individuelle / Collective ?**
  - Part personnelle de l'étudiant ?
  - Travail collaboratif avec professeur, entre étudiants ?
- **Formes ?**
  - Carte mentale, paragraphe, tableau, synthèse, workbook, lexique, tableau, …
- **Quelle utilisation ? Quelle réactivation ?**

Quels supports ?

(selon Ph. Meirieu)

Journal de bord

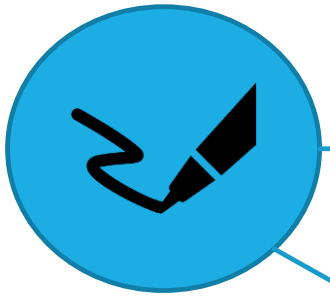
- 1ère forme de la trace écrite
- Travail quotidien (prise de notes, exercices, …)
- Revenir sur le développement de la réflexion

Classeur documentaire

- Veille informationnelle
- Nouvelles ressources pour compléter celles du professeur
- Émancipation intellectuelle / autonomie

Carnet de synthèse

- Travail synthétique et systématique
- Prise de distance pour s'approprier les savoirs
- Penser par soi-même



Quelles interrogations pour sa construction ?

- **Individuelle / Collective ?**
  - Part personnelle de l'étudiant ?
  - Travail collaboratif avec professeur, entre étudiants ?
- **Formes ?**
  - Carte mentale, paragraphe, tableau, synthèse, workbook, lexique, tableau, …
- **Quelle utilisation ? Quelle réactivation ?**

Quels supports ?

(selon Ph. Meirieu)

Journal de bord

- 1ère forme de la trace écrite
- Travail quotidien (prise de notes, exercices, …)
- Revenir sur le développement de la réflexion

Classeur documentaire

- Veille informationnelle
- Nouvelles ressources pour compléter celles du professeur
- Émancipation intellectuelle / autonomie

Carnet de synthèse

- Travail synthétique et systématique
- Prise de distance pour s'approprier les savoirs
- Penser par soi-même

Fonctions ?

- **Conceptualisation**
  - Reformulation = Mettre en mots ce qu'on a appris + prendre conscience de ses apprentissages
  - Réappropriation = Réflexion pour construire ses savoirs : définir, classer, lier, distinguer, …
- **Mémorisation**
  - Requiert des qualités : fiable, compréhensible, organisée
  - S'adapte aux préférences sensorielles : auditifs, visuels, kinesthésiques
- **Réinvestissement**
  - La construction de savoirs = enrichissements successifs et progressifs
  - La trace écrite réactive des savoirs, les précise, les développe
- **Amélioration de l'expression écrite**
  - Termes précis, connecteurs logiques