



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>11</b>
LES UNITÉS CONSTITUTIVES DU DIPLÔME BTS PI	11
UNITÉ 3 : CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER	12
<b>4 L'ANALYSE DU STATUT JURIDIQUE DES PERSONNES</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 5   LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE : LES LIBÉRALITÉS</b>	<b>19</b>
NOTION DE CAUSE	19
LES LIBÉRALITÉS AVEC CHARGES OU CONDITIONNELLES	20
LES FORMES DE DONATION ENTRE VIFS	21
LE PRINCIPE DE L'IRRÉVOCABILITÉ DES DONATIONS (« DONNER ET RETENIR NE VAUT »)	22
LA DONATION SIMPLE	25
LA DONATION-PARTAGE (OU PARTAGE D'ASCENDANT OU ENCORE PARTAGE ANTICIPÉ)	29
LES LIBÉRALITÉS ENTRE ÉPOUX	31
LES LIBÉRALITÉS GRADUELLES OU RÉSIDUELLES	32
LES DIFFÉRENTS TESTAMENTS ET LEUR VALIDITÉ	33
CONDITIONS DE FOND DES TESTAMENTS	35
LE CONTENU DU TESTAMENT	35
LA NULLITÉ ET LA RÉVOCATION DES TESTAMENTS	38
<b>CHAPITRE 6   LA TRANSMISSION DE PATRIMOINE À CAUSE DE MORT : LA SUCCESSION</b>	<b>41</b>
INTRODUCTION	41
LA DÉVOLUTION LÉGALE EN L'ABSENCE DE CONJOINT SURVIVANT	42
LA DÉVOLUTION EN PRÉSENCE D'UN CONJOINT SURVIVANT	46
L'OPTION SUCCESSORALE	50
SUCCESSION VACANTE OU EN DÉSHÉRENCE	53
LA RÉSERVE ET LA QUOTITÉ DISPONIBLE	53
<b>CHAPITRE 7   LE COMMERÇANT PERSONNE PHYSIQUE</b>	<b>61</b>
L'ATTRIBUTION DE LA QUALITÉ DE COMMERÇANT	61
L'ACCÈS AU STATUT DE COMMERÇANT	62
LES OBLIGATIONS DU COMMERÇANT	64
LE PATRIMOINE DU COMMERÇANT	65

<b>CHAPITRE 8   LES FORMES JURIDIQUES DES GROUPEMENTS ET DES SOCIÉTÉS ET LEURS CONSÉQUENCES PATRIMONIALES</b>	<b>67</b>
LA SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE (SARL)	67
L'ENTREPRISE UNIPERSONNELLE À RESPONSABILITÉ LIMITÉE (EURL)	67
LA SOCIÉTÉ D'EXERCICE LIBÉRAL À RESPONSABILITÉ LIMITÉE (SELARL)	68
LA SOCIÉTÉ ANONYME (SA)	68
LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE (SAS)	68
LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE UNIPERSONNELLE (SASU)	69
LA SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF (SNC)	69
LA SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE (SCP)	69
<b>5 LA CONCLUSION DES CONTRATS ET LEUR EXÉCUTION</b>	<b>75</b>
<b>CHAPITRE 1   LES CONTRATS</b>	<b>79</b>
CLASSIFICATION DES CONTRATS	79
LA FORMATION DES CONTRATS	82
LES EFFETS DU CONTRAT	90
SANCTION DE L'INEXÉCUTION DU CONTRAT	93
<b>CHAPITRE 2   LA RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE</b>	<b>95</b>
NOTION DE RESPONSABILITÉ CIVILE ET PÉNALE	95
CONDITIONS DE FONDS	95
EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ	96
<b>CHAPITRE 3   LES ACTES JURIDIQUES LIÉS À L'IMMOBILIER</b>	<b>99</b>
LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE (PUV)	99
LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE (PSV)	100
LA PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT	101
L'ACTE NOTARIÉ	102
L'AVANT-CONTRAT SOUS-SEING-PRIVÉ	102
LES DIFFÉRENCES ENTRE L'AVANT-CONTRAT AUTHENTIQUE ET SOUS-SEING-PRIVÉ	102
LE PACTE DE PRÉFÉRENCE	103
COMMENT CHOISIR ENTRE PUV ET PSV ?	104
CONDITIONS IMPOSÉES PAR LA LOI	105
CONDITIONS SUSPENSIVES OU RÉVOCATOIRES	105
L'ACQUÉREUR CONCERNÉ	106
LES ACTES CONCERNÉS	106
LES OPÉRATIONS CONCERNÉES	106
PARTIE À L'ACTE ET INTERVENANT	108
L'OBJET DU CONTRAT	110

MODALITÉS PARTICULIÈRES	111
TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET TRANSFERT DE JOUISSANCE	111
LE PRIX	114
DIFFÉRENTES CONDITIONS SUSPENSIVES	116
LES DROITS DE PRÉEMPTION	117
LA CLAUSE PÉNALE	119
VERSEMENT PAR L'ACQUÉREUR À L'AVANT-CONTRAT	120
LES CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'AVANT-CONTRAT	120
LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET LES INDICATIONS OBLIGATOIRES	121
LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE OU DE RÉSERVATION	126
L'ACTE DE VENTE	127
LES GARANTIES D'ACHÈVEMENT	128

## **6 LA PRISE EN COMPTE DE LA RESPONSABILITÉ 133**

### CHAPITRE 1 | LA DISTINCTION ENTRE RESPONSABILITÉ CIVILE & PÉNALE 137

### CHAPITRE 2 | LA RESPONSABILITÉ CIVILE ET/OU PÉNALE DU PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER 139

LA RESPONSABILITÉ CIVILE	139
LA RESPONSABILITÉ PÉNALE	141
L'ENCADREMENT & LE CONTRÔLE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION & DE GESTION IMMOBILIÈRE	142

### CHAPITRE 3 | LES ASSURANCES SPÉCIFIQUES DE L'IMMOBILIER 143

LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE ET BIENNALE	143
LA GARANTIE DU PARFAIT ACHÈVEMENT	143
RESPONSABILITÉS CONTRACTUELLES ET DÉLICTUELLES DU CONSTRUCTEUR	144

## **7 LA GESTION DE LA RELATION DE TRAVAIL 149**

### CHAPITRE 1 | LE RÉGIME JURIDIQUE DU SALARIÉ ET DU TRAVAILLER INDÉPENDANT 153

LE NÉGOCIATEUR SALARIÉ	153
LE NÉGOCIATEUR AGENT COMMERCIAL	154

### CHAPITRE 2 | LE RÔLE DES REPRÉSENTANTS DES SALARIÉS 157

### CHAPITRE 3 | LA PROTECTION DES SALARIÉS 163

LA PROTECTION DES LIBERTÉS INDIVIDUELLES DES SALARIÉS	163
LES LIBERTÉS COLLECTIVES DES SALARIÉS	164
LA PROTECTION DES SALARIÉS PAR L'ORDRE PUBLIC SOCIAL	165

CHAPITRE 4   LA CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE DE L'IMMOBILIER	167
LES SALAIRES DANS LA CONVENTION COLLECTIVE DE L'IMMOBILIER	167
LES CONGÉS DANS LA CONVENTION COLLECTIVE DE L'IMMOBILIER	168
L'ARRÊT MALADIE DANS LA CONVENTION COLLECTIVE DE L'IMMOBILIER	169
LA DÉMISSION & LA RUPTURE CONVENTIONNELLE DANS LA CONVENTION COLLECTIVE DE L'IMMOBILIER	169
LA PRIME ANNIVERSAIRE DANS LA CONVENTION COLLECTIVE DE L'IMMOBILIER	169

## **8 CORRIGÉS**

**173**