

Unité 31
**Droit et veille
juridique**

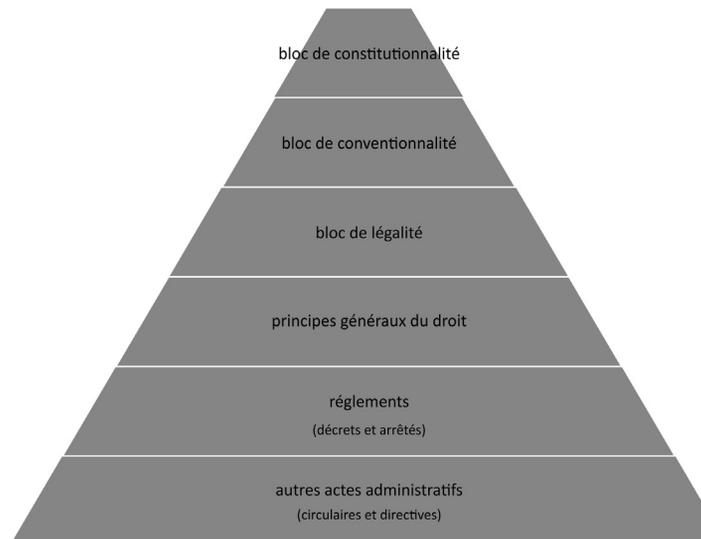
Les sources du droit et l'organisation juridictionnelle

1 • Les sources du droit

La hiérarchie des normes juridiques

Les normes juridiques sont organisées *hiérarchiquement*. Cette hiérarchie est symbolisée par la *pyramide de Kelsen*.

Une norme inférieure ne peut pas venir en contradiction avec une norme qui lui est supérieure.



Le bloc de constitutionnalité comprend :

- la déclaration des droits de l'homme et du citoyen (DDHC) ;
- la constitution de 1958 ;
- le préambule de la constitution de 1946 ;
- la charte de l'environnement ;
- les principes fondamentaux reconnus par les lois de la République (PFRLR).

Par exemple, la compétence du juge judiciaire pour le contentieux de la propriété privée immobilière.

Le bloc de conventionnalité comprend :

- les traités;
- le droit européen.

Le bloc de légalité comprend :

- les lois organiques;
- les lois ordinaires souvent codifiées (Code civil, Code de commerce, Code de l'urbanisme...);
- les lois éparses (loi Alur, loi Hoguet...).

Les principes généraux du droit

Ils sont édictés par le juge judiciaire (Cour de Cassation) et administratif (Conseil d'État)

Le pouvoir réglementaire :

- les décrets;
- les arrêtés.

Les autres actes administratifs :

- les circulaires;
- les directives;
- les instructions.

Enfin, il convient d'ajouter une autre source du droit, **la jurisprudence**.

La jurisprudence se définit comme l'ensemble des décisions rendues par la juridiction judiciaire (tribunaux, Cour d'appel et Cour de Cassation) et par la juridiction administrative (tribunal administratif, Cour administrative d'appel et Conseil d'État).

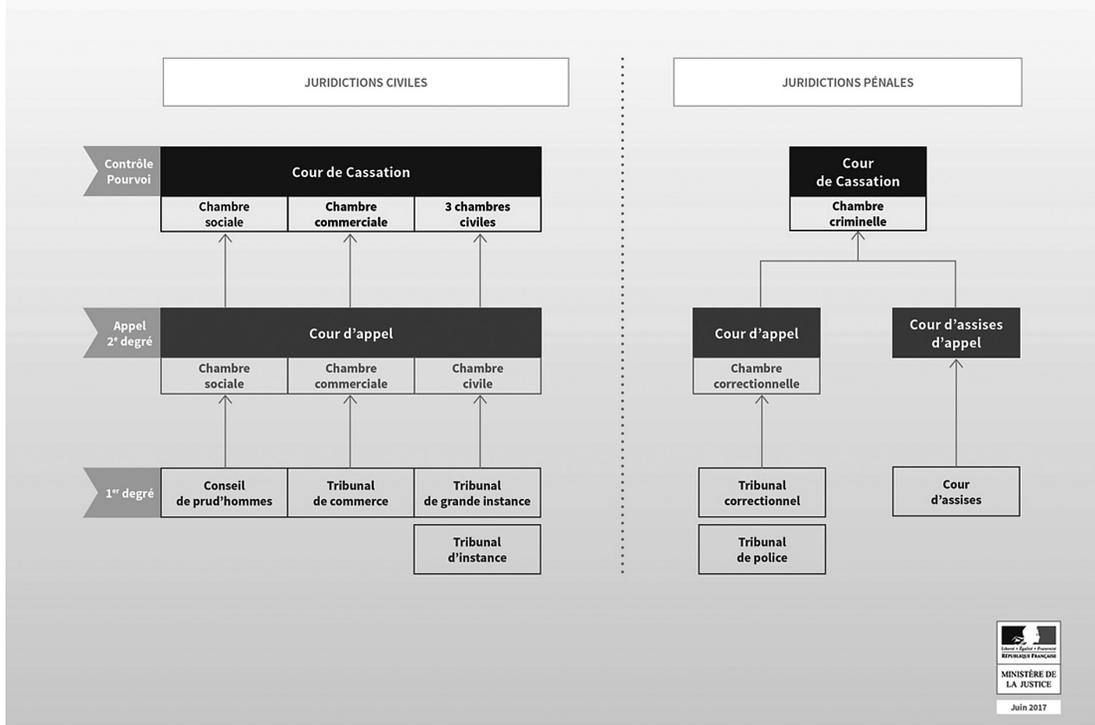
2 • L'organisation juridictionnelle

Au nom du peuple français...

Dans notre démocratie, la Justice remplit une mission fondamentale de l'État qu'il ne saurait ni concéder ni aliéner. Nul ne peut se faire justice lui-même. La Justice est un service public, elle est rendue au nom du peuple français.

La justice est **Gardiennne des libertés individuelles** et de l'État de droit, elle veille à l'application de la loi et garantit le respect des droits de chacun. C'est à elle seule qu'il appartient de trancher, en toute neutralité, les conflits entre les personnes et de sanctionner les comportements interdits (infractions).

Ordre judiciaire



A Les juridictions civiles

Le tribunal de grande instance

C'est le tribunal de droit commun, il juge les litiges de plus de 10 000 euros et est compétent pour les litiges de divorce, d'autorité parentale, de succession, de filiation, d'immobilier et d'état civil.

La présence d'un avocat à la Cour est nécessaire pour agir devant ce tribunal.

Le tribunal d'instance

Il juge les litiges de moins de 10 000 euros, ainsi que les litiges de crédit à la consommation et le contentieux locatif.

Le conseil des prud'hommes

Il juge les litiges entre salariés ou apprentis et employeurs portant sur le respect des contrats de travail ou d'apprentissage. Il est composé de représentants des salariés et des employeurs.

Le tribunal de commerce

Il juge les litiges entre commerçants ou sociétés commerciales. Il est composé de juges consulaires qui sont des commerçants.

B Les juridictions pénales

Le tribunal de police

Il juge les contraventions passibles d'amendes. Il statue à un juge unique et siège au tribunal d'instance.

Le tribunal correctionnel

Il juge des délits passibles d'emprisonnement jusqu'à 10 ans et d'autres peines (amendes, peines complémentaires, travail d'intérêt général).

La Cour d'assises

Elle juge les crimes (infractions les plus graves) passibles de la réclusion criminelle à perpétuité. Un jury composé de 6 citoyens participe aux débats.

La Cour d'appel

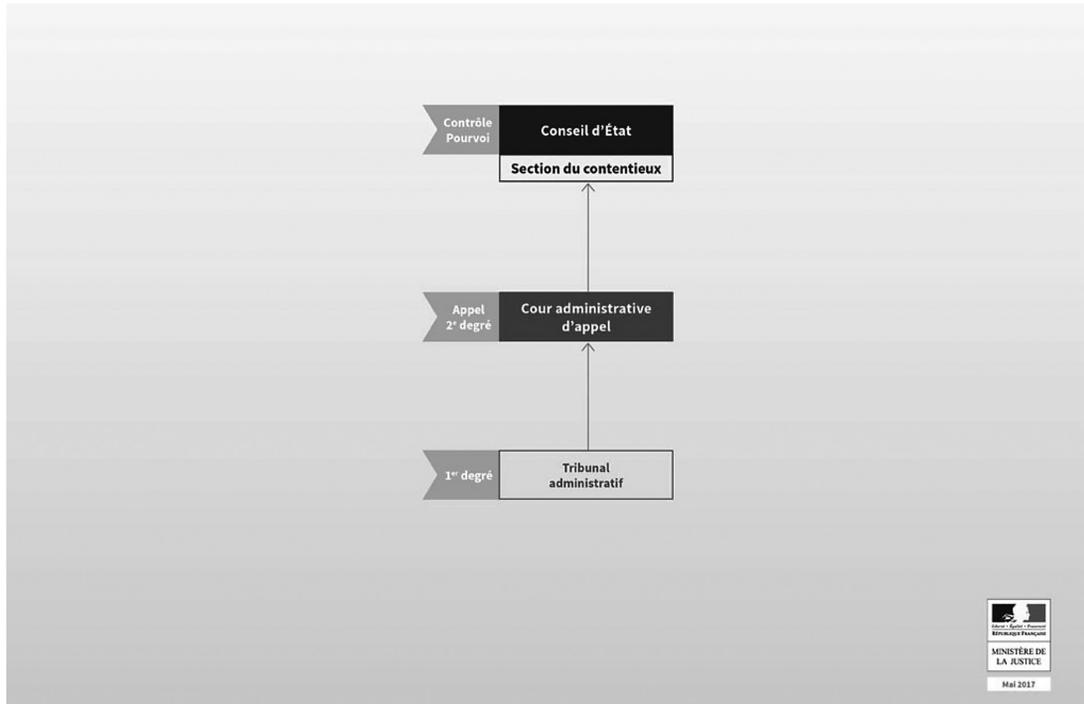
Lorsqu'une ou plusieurs personnes ne sont pas satisfaites du premier jugement, elles peuvent faire appel. La Cour d'appel réexamine alors l'affaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2001, les verdicts des Cours d'assises peuvent faire l'objet d'un appel devant une nouvelle Cour d'assises composée de 3 juges professionnels et de 9 jurés.

La Cour de cassation

Cette juridiction ne juge pas l'affaire une troisième fois. Elle vérifie que les lois ont été correctement appliquées par les tribunaux et les Cours d'appel. Il y a une Cour de cassation pour toute la République car son rôle est de faire en sorte que la loi soit appliquée de la même manière sur tout le territoire national.

L'ordre administratif



Le tribunal administratif

Le tribunal administratif juge les litiges entre les particuliers et les administrations, ainsi que les conflits du travail dans la fonction publique.

Par exemple, le refus de la mairie de délivrer un permis de construire sera soumis au tribunal administratif.

La Cour administrative d'appel

La cour administrative d'appel juge les recours contre les jugements rendus par les tribunaux administratifs.

Le Conseil d'État

En tant que juge suprême des juridictions administratives, le Conseil d'État, à l'instar de la Cour de Cassation dans l'ordre judiciaire, assure l'unité de la jurisprudence sur le plan national. En outre, il est conseil du Gouvernement pour l'élaboration de certains textes.

Exercice n° 1

Madame KADI vous consulte, car propriétaire d'un studio à Charenton-le-Pont, elle n'a pas reçu de Monsieur FORT, son locataire, le paiement des loyers depuis 3 mois, soit la somme de 2 500 euros.

Quelles démarches à effectuer pouvez-vous conseiller à Madame KADI ?

Sujet BTS 2013 DROIT (extrait)

Un client vous confie la mission de rechercher un bien immobilier pour son compte. Vous devez clarifier la question de la rémunération de l'agent immobilier dans le cadre juridique du mandat de recherche. Vous prenez connaissance de la jurisprudence récente relative à cette question (annexe).

Travail à faire

- 2.1 – Vous ferez une analyse de la décision en annexe 3 selon une méthodologie adaptée.
- 2.2 – Vous justifierez l'intervention de la juridiction de proximité dans cette affaire.
- 2.3 – Que signifie un jugement rendu en premier et dernier ressort ?

Corrigé du BTS

- 2.1 – Vous ferez une analyse de la décision en annexe 3 selon une méthodologie adaptée.

Faits : après avoir visité un appartement par l'entremise de l'agence immobilière de la République, Madame XAVIER signe une offre d'achat en date du 17 juin 2008. Le lendemain, elle signe un mandat de recherche d'un bien avec la même agence immobilière, mandat dans lequel il est indiqué que la commission de 3 000 euros serait à la charge de l'acquéreur. Les conditions de la rémunération de l'agence immobilière sont également stipulées dans la promesse de vente. L'agence remplit ses obligations contractuelles jusqu'à la signature de l'acte authentique le 23 septembre 2008, mais M^{me} XAVIER s'oppose au versement de la commission de l'agence. L'agence immobilière intente une action en justice afin de faire valoir ses droits à commission.

Procédure : le juge de proximité était compétent, du 1^{er} octobre 2003 au 1^{er} juillet 2017, il jugeait les litiges inférieurs à 4 000 euros. Cette juridiction a été supprimée et c'est le tribunal d'instance qui est désormais compétent.

En l'espèce, le juge de proximité jugea en faveur de l'agence immobilière.

Pourvoi en cassation de Madame Xavier.

Thèse du demandeur au pourvoi : la juridiction de proximité n'a pas recherché si le mandat de recherche datant du 18 juin 2008 était antérieur à l'offre d'achat en date du 17 juin 2008.

Thèse du défendeur : l'agence ayant accompli sa mission avec diligence et ayant mené à son terme la vente du bien immobilier, M^{me} XAVIER n'avait pas de motif pour s'opposer à la juste rémunération.

Problématique juridique : lorsqu'une offre d'achat est signée antérieurement au mandat, l'agent immobilier peut-il percevoir sa commission ?

Solution : au visa de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et des articles 72 et 73 du décret du 20 juillet 1972, l'agent immobilier ne peut réclamer une commission que s'il détient un mandat écrit. L'offre d'achat ayant été signée avant le mandat de recherche, il aurait fallu que l'acquéreur signe un acte d'engagement à verser la commission après la signature de l'acte authentique et non au moment de la promesse de vente.

2.2 – Vous justifierez l'intervention de la juridiction de proximité dans cette affaire.

La juridiction de proximité était compétente pour toutes les affaires dont la valeur était inférieure à 4 000 €.

En l'espèce, le litige portait sur une commission de 3 000 euros.

2.3 – Que signifie un jugement rendu en premier et dernier ressort ?

Un jugement rendu en premier et dernier ressort implique qu'il n'y a pas d'appel possible.

En effet, le litige est d'un montant trop modeste pour réunir une Cour d'appel.

Aussi, la seule voie de recours possible est le pourvoi en cassation.

Annexe

Cour de cassation, chambre civile 1. Audience publique du jeudi 28 avril 2011

Sur le moyen unique, pris en sa première branche : Vu l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble les articles 72 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ; Attendu qu'il résulte de la combinaison de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et des articles 72 et 73 du décret du 20 juillet 1972, que l'agent immobilier ne peut réclamer une commission ou rémunération à l'occasion d'une opération visée à l'article 1^{er} de cette loi que si, préalablement à toute négociation ou engagement, il détient un mandat écrit, délivré à cet effet par l'une des parties et précisant les conditions de détermination de la rémunération ou commission, ainsi que la partie qui en aura la charge ; que les parties à la vente peuvent cependant, par une convention ultérieure qui n'est valable que si elle est postérieure à la vente régulièrement conclue, s'engager à rémunérer les services de l'agent immobilier ;

Attendu que, suivant acte notarié du 23 septembre 2008, M^{me} XAVIER a acquis un appartement qu'elle avait visité par l'entremise de l'Agence de la République dépourvue de mandat de recherche. Elle a remis une offre d'achat en date du 17 juin 2008 ;

Attendu que, pour condamner M^{me} XAVIER à verser à l'agent immobilier une somme au titre de sa commission, le jugement attaqué retient que le mandat de recherche fixant le montant de la commission à 3 000 euros a été signé par M^{me} XAVIER le 18 juin 2008, qu'il est expressément précisé dans ce document que la commission est à la charge de l'acquéreur, qu'il est établi que c'est bien l'agent immobilier qui s'est occupé, jusqu'à la signature de l'acte définitif, de la transaction, qu'il a donc rempli ses obligations contractuelles qui étaient de mener celle-ci à son terme et que M^{me} XAVIER n'a aucun motif sérieux et légitime pour s'opposer à la juste rémunération de ce travail, rémunération de surcroît prévue dès la promesse ; Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si le mandat de recherche était antérieur à l'offre d'achat reçue par l'agent immobilier, la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la seconde branche : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 7 avril 2009, entre les parties... Condamne la société Agence République aux dépens...