



Ce document a été mis en ligne par l'organisme [FormaV®](#)

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour en savoir plus sur nos formations disponibles, veuillez visiter :

[www.formav.co/explorer](http://www.formav.co/explorer)

# BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

## ÉPREUVE U5.2 GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2014

\_\_\_\_\_

Durée : 3 heures

Coefficient : 3

\_\_\_\_\_

### Matériel autorisé :

- Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (Circulaire n°99-186, 16/11/1999).

CE SUJET COMPORTE DEUX DOSSIERS **INDÉPENDANTS** :

DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE 30 points

DOSSIER 2 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ 30 points

Total : 60 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

### **Annexes à rendre avec la copie :**

- **Annexe 6 : Arrêté de compte locataire page 10**
- **Annexe 11 : Tableau d'analyse des résolutions page 15**

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet se compose de 16 pages, numérotées de 1/16 à 16/16.**

|                                        |                  |              |
|----------------------------------------|------------------|--------------|
| BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES           |                  | Session 2014 |
| Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière | Code : 14PI52GIM | Page : 1/16  |

## DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE

Vous êtes gestionnaire locatif au sein de l'agence IMMO+ située à Étampes (91). Le directeur de l'agence Monsieur DARC vous a demandé de vous charger du dossier de Monsieur JOLIVE.

Robert JOLIVE vit avec sa femme Catherine et sa fille Ludivine, au 3 allée de l'Église 91410 Dourdan. Il est propriétaire d'un deux pièces dans le centre d'Étampes (15 rue de la Volga, 91150 Étampes) qu'il donne en location à André BANIQUE depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 (vous disposez d'extraits du contrat en annexe 1).

Le logement est occupé par Monsieur BANIQUE et par sa femme Isabelle. Ils se sont mariés en avril 2010, Monsieur JOLIVE avait d'ailleurs été invité à la cérémonie.

Monsieur JOLIVE vous consulte le 15 avril 2013 pour savoir s'il peut reprendre le logement afin d'y loger sa fille.

**1.1- Rappelez les conditions de fond et de forme à respecter par le bailleur pour donner congé pour reprise.**

**1.2- Comment Monsieur JOLIVE doit-il s'y prendre ?**

**1.3- Monsieur JOLIVE a-t-il intérêt à envoyer son congé par LRAR ou à recourir à un huissier. Expliquez les avantages et les inconvénients de chacune de ces méthodes.**

Monsieur BANIQUE n'a aucun arriéré de loyer ou de charges. L'état des lieux de sortie a lieu le 31 décembre 2013.

Lors de cet état des lieux, en comparaison avec l'état des lieux d'entrée, les dégradations suivantes sont constatées :

- la moquette de la chambre est abîmée. Elle avait été posée lors de l'entrée dans les lieux de Monsieur BANIQUE (le 1<sup>er</sup> janvier 2008), et Monsieur JOLIVE envisage de la remplacer ;
- la cabine de douche qui date de la construction de l'immeuble en 2001, doit également être remplacée, suite aux multiples dégradations occasionnées par le locataire.

Vous avez fait réaliser un devis pour chiffrer le remplacement de ces deux équipements (**annexe 2**).

**1.4- Après avoir rappelé l'utilité du dépôt de garantie, vous indiquerez son montant à l'aide de l'annexe 1.**

**1.5- A partir des annexes 2 (devis) et 3 (grille de vétusté annexée au contrat de bail lors de la signature), déterminez quel est le montant du dépôt de garantie qui pourra être retenu au titre de l'entretien et des réparations locatives.**

Monsieur JOLIVE trouve qu'une part trop importante des travaux restera à sa charge, la retenue sur le dépôt de garantie pour les dégradations lui semble insuffisante. Il vous demande de retenir à Monsieur BANIQUE les montants obtenus en utilisant la grille de vétusté, « beaucoup plus intéressante », vous dit-il, qu'il s'est procuré sur Internet (**annexe 3 bis**).

**1.6- Pouvez-vous lui donner satisfaction ? Votre réponse sera fondée sur des arguments juridiques.**

**1.7- Quel pourcentage du dépôt de garantie pouvez-vous retenir pour procéder ultérieurement à la régularisation de charges du locataire sortant ? Calculez le montant conservé.**

Monsieur JOLIVE a reçu de la part de son syndic, comme à chaque fin d'exercice, l'état de répartition de ses charges pour la copropriété du 15 rue de la Volga (**annexe 4**). Il vous transmet également et pour la première fois son avis d'imposition de taxe foncière pour l'année 2013 (**annexe 5**).

**1.8- En vous référant à l'annexe 4, précisez sur quelle base sont déterminées la part récupérable et la part non récupérable des charges de copropriété sur le locataire Monsieur BANIQUE ? Comment Monsieur JOLIVE devra-t-il justifier la part récupérable auprès de son locataire ?**

**1.9- En vous aidant des annexes 4 et 5, complétez l'annexe 6 (à rendre avec la copie).**

## **DOSSIER 2 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

Votre agence TRANSIMMO est syndic de la copropriété « Le village aveyronnais » située à Villefranche-de-Rouergue (12). L'assemblée générale annuelle de la copropriété doit avoir lieu le 12 octobre 2014. Monsieur CHARVET le président du conseil syndical vous a contacté, pour que puisse se dérouler comme chaque année, la réunion du conseil, préparatoire à l'assemblée générale. Traditionnellement cette réunion se déroule dans les locaux du syndic, mais cette année Monsieur CHARVET se demande s'il ne faudrait pas changer ces habitudes. Il s'est en effet entretenu avec Monsieur TIMÉO un autre copropriétaire, qui affirme qu'étant donné les rôles respectifs du conseil syndical et du syndic, les réunions du premier ne peuvent avoir lieu dans les locaux du second Monsieur TIMÉO est très remonté contre TRANSIMMO, qu'il accuse de mal exécuter sa mission.

### **2.1- Définissez la mission du conseil syndical.**

Vous préparez votre réponse à Monsieur CHARVET en vous appuyant sur l'arrêt de la Cour de cassation reproduit annexe 7.

#### **2.2.1- Expliquez les raisons du litige entre les parties.**

#### **2.2.2- Expliquez la décision de la Cour de Cassation.**

#### **2.2.3- Rédigez une brève réponse argumentée à la question de Monsieur CHARVET.**

### **2.3- À l'aide de vos connaissances et de l'annexe 8 répondez aux questions suivantes en rappelant au préalable les règles de droit applicables :**

- Monsieur TIMÉO peut-il convoquer lui-même une assemblée générale ?
- À quelles conditions pourra-t-il obtenir la révocation du syndic ?

Suite à la réunion avec le conseil syndical un projet de convocation (**annexe 9**) a été rédigé par Monsieur LANCIT, stagiaire au sein de votre cabinet. Avant édition de cette convocation sur papier à en tête de l'agence portant toutes les mentions légales requises, ce projet vous est soumis.

### **2.4- Indiquez à Monsieur LANCIT les erreurs et les omissions que vous remarquez dans la lettre de convocation de l'assemblée générale qu'il a rédigée. Justifiez vos réponses.**

L'assemblée générale régulièrement convoquée a bien eu lieu.

Toutes les résolutions ont été votées à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de :

- celles relatives à la reconduction de votre mandat de syndic et à votre quitus pour lesquelles Monsieur TIMÉO s'est opposé et Madame NUICOVI s'est abstenue.
- l'installation d'un ascenseur pour laquelle les copropriétaires ABSALOM, TIMÉO et NUICOVI se sont opposés.

Monsieur LANCIT vous demande de l'aide, il pensait avoir bien compris le tableau d'analyse des résolutions le jour de la tenue de l'assemblée générale, mais il n'est plus très sûr. Vous décidez de prendre le temps de lui réexpliquer les modalités de vote relatives aux résolutions N° 7,8 et 12.

**2.5.1- Vous complétez l'annexe 11 (à rendre avec la copie).**

**2.5.2- Vous rappelez au stagiaire les définitions des majorités des articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965.**

**2.5.3- Vous lui expliquez pour chacune des trois résolutions le calcul du nombre des voix nécessaires pour l'adoption.**

**2.5.4- Pour celle(s) non adoptée(s) vous lui indiquez si un second vote est possible, pourquoi et à quel moment.**

L'assemblée générale a eu lieu, les comptes ont été approuvés, vous constatez une insuffisance dans le financement des travaux effectués l'an passé (**annexe 12**).

**2.6- De combien est cette insuffisance ? Justifiez, par le calcul, son montant.**

**2.7- Trois appels égaux de provisions ont été effectués en 2013 pour financer ces travaux. À l'aide de l'annexe 10, déterminez quel a été le montant de ces trois appels pour Monsieur ABSOLOM.**

Monsieur ABSOLOM loue son appartement pour un loyer de 650 euros et 40 euros de provisions pour charges. Il a eu recours à un emprunt pour financer cet investissement locatif. Pour 2013 le montant des intérêts d'emprunt s'est élevé à 950 euros. Le total de ses charges déductibles (hors travaux) s'élève à 600 euros.

**2.8- Quel régime fiscal Monsieur ABSOLOM a-t-il intérêt à choisir pour l'année 2013 ? Justifiez par le calcul. Quelle incidence ce choix aura-t-il pour l'avenir ?**

## **Annexe 1 – Extraits du bail entre Monsieur BANIQUE et Monsieur JOLIVE**

### **Loyer et charges**

Le loyer est payable mensuellement d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de six cent vingt cinq (625) euros, plus une provision sur charges initiale de soixante quinze (75) euros.

### **Durée du bail**

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 ans commençant à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et se terminant le 31 décembre 2010 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

### **Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer hors charges.

## **Annexe 2 – Devis**

**Société artisanat 2000**

Le 10 janvier 2014,

**12, avenue des noyers  
91150 Étampes**

**Objet** : devis de remplacement de la moquette de la chambre et de la cabine de douche de la SdB au 15 rue de la Volga 91150 Étampes (propriétaire M. Jolive)

### **Coût remplacement moquette**

#### **- Étape 1 : préparation du support**

Dépôt et évacuation du revêtement. Un surcoût éventuel de ragréage peut être nécessaire.

Quantité : 12m<sup>2</sup>

Prix unitaire : 8,00 euros

Prix HT : 96,00 euros

#### **- Étape 2 : fourniture et pose**

Fourniture et pose de moquette en lés collés en plein. La moquette est de type naturelle (laine, jonc...), de catégorie entrée de gamme.

Quantité : 12m<sup>2</sup>

Prix unitaire : 23,00 euros

Prix HT : 276 euros

**Total HT : ..... 372,00 €**

**TVA 10% : ..... 37,20 €**

**Total TTC : ..... 409,20 €**

### **Coût remplacement cabine de douche**

#### **- Étape 1 : dépose**

Dépose, obturation des canalisations et évacuation d'une douche.

Quantité : 1

Prix unitaire : 160,00 euros

Prix HT : 160,00 euros

#### **- Étape 2 : fourniture et pose**

Fourniture et pose d'une cabine de douche, robinetterie comprise, série économique. Raccordement au réseau compris.

Quantité : 1

Prix unitaire : 1 120,00 euros

Prix HT : 1 120,00 euros

**Total HT : ..... 1 280,00 €**

**TVA 10% : ..... 128,00 €**

**Total TTC : ..... 1 408,00 €**

|                                        |                  |              |
|----------------------------------------|------------------|--------------|
| BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES           |                  | Session 2014 |
| Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière | Code : 14PI52GIM | Page : 5/16  |

### **Annexe 3 – Grille de vétusté annexée au bail conclu entre Monsieur BANIQUE et Monsieur JOLIVE**

| Équipement               | Durée de vie | Franchise | Abattement annuel | Quote-part résiduelle |
|--------------------------|--------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| <b>Revêtements</b>       |              |           |                   |                       |
| Peinture, papiers peints | 7 ans        | 1an       | 15%               | 10%                   |
| Moquette                 | 7 ans        | 2 ans     | 18%               | 10%                   |
| Carrelage, parquet       | 25 ans       | 5 ans     | 5%                | 25%                   |
| <b>Huisseries</b>        |              |           |                   |                       |
| Menuiserie intérieure    | 20 ans       | 5 ans     | 6%                | 15%                   |
| Serrurerie               | 10 ans       | 2 ans     | 11%               | 15%                   |
| <b>Plomberie</b>         |              |           |                   |                       |
| Évier                    | 20 ans       | 4 ans     | 5%                | 20%                   |
| Cabine de douche         | 10 ans       | 2 ans     | 10%               | 10%                   |
| Meuble sous évier        | 10 ans       | 2 ans     | 10%               | 20%                   |
| <b>Chauffage</b>         |              |           |                   |                       |
| Chaudière                | 15 ans       | 3 ans     | 7%                | 15%                   |
| Radiateurs               | 20 ans       | 5 ans     | 6%                | 10%                   |
| Plomberie, canalisations | 15 ans       | 5 ans     | 9%                | 15%                   |

En cas de détérioration d'un équipement durant la période de franchise, le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement. Passé cette période, la valeur de remplacement est minorée chaque année d'un coefficient d'abattement.

Par exemple un locataire entré dans un appartement neuf il y a 4 ans, et dont le meuble sous évier doit être remplacé lors de sa sortie devra supporter 80% des frais de remplacement, en fonction du calcul suivant.

- base de calcul de l'abattement : 4 ans – 2 ans de franchise = 2 ans ;
- montant de l'abattement : 2 \* 10% = 20%.

Lorsqu'un élément a dépassé sa durée de vie, une quote-part résiduelle de la dépense reste à la charge du locataire.

## **Annexe 3 BIS – Nouvelle grille de vétusté proposée par Monsieur JOLIVE**

### **Appareils sanitaires – Plomberie (lavabos, éviers, baignoires, cabines de douche, wc...)**

| Durée d'occupation       | État lors de l'entrée dans les lieux |          |            |              |
|--------------------------|--------------------------------------|----------|------------|--------------|
|                          | État neuf                            | Bon état | État moyen | Mauvais état |
| < à 10 ans               | 100%                                 | 80%      | 50%        | 0%           |
| = à 10 ans et < à 15 ans | 90%                                  | 70%      | 30%        |              |
| = à 15 ans et < à 20 ans | 80%                                  | 50%      | 10%        |              |
| = à 20 ans et < à 25 ans | 60%                                  | 30%      |            |              |
| = à 25 ans et < à 30 ans | 40%                                  | 20%      |            |              |
| Au-delà de 30 ans        | 20%                                  | 10%      |            |              |

### **Peintures – Papiers peints – Moquette – Sols plastiques**

| Durée d'occupation      | État lors de l'entrée dans les lieux |          |            |              |
|-------------------------|--------------------------------------|----------|------------|--------------|
|                         | État neuf                            | Bon état | État moyen | Mauvais état |
| < à 2 ans               | 100%                                 | 80%      | 50%        | 0%           |
| = à 2 ans et < à 4 ans  | 85%                                  | 50%      | 30%        |              |
| = à 4 ans et < à 6 ans  | 70%                                  | 30%      | 10%        |              |
| = à 6 ans et < à 8 ans  | 50%                                  | 10%      |            |              |
| = à 8 ans et < à 10 ans | 30%                                  |          |            |              |
| Au-delà de 10 ans       | 10%                                  |          |            |              |

Calculs de vétusté proposés par Monsieur JOLIVE en utilisant la nouvelle grille :

- **moquette : état neuf** lors de l'entrée dans les lieux, durée d'occupation 6 ans, le locataire supporte 50% du remplacement, soit  $0.5 \times 409.2 = \mathbf{204.6 \text{ €}}$
- **cabine de douche : état moyen** lors de l'entrée dans les lieux, durée d'occupation 6 ans, le locataire supporte 50% du remplacement, soit  $1408 \times 0.5 = \mathbf{704 \text{ €}}$

## Annexe 4 – État de répartition

**Cabinet Hellas**  
**12 avenue de la liberté**  
**91150 Étampes**

Téléphone : 01 40 33 25 55

Fax : 01 40 33 25 56

SARL 7 500 euros – RCS Evry B 234 246 852

Garantie financière 150 000 euros Caisse de garantie CGAIM

### **Adresse de la copropriété**

Résidence du 15 rue de la Volga  
91150 Étampes

### **Propriétaire**

M. Jolive Robert  
3 allée de l'Église  
91410 Dourdan

### **État de répartition** **Du 01/01/2013 au 31/12/2013**

| Charges par clés de répartition                                                                        | Charges à répartir | Votre quote-part  | Part récupérable |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| <b>Charges communes</b><br>Base 24/1000                                                                | 45 471,77          | 1 091,32          | <b>722,05</b>    |
| <b>Charges ascenseur</b><br>Base 24/894                                                                | 2 111,23           | 56,68             | <b>49,31</b>     |
| <b>Chauffage</b><br>Base 24/970                                                                        | 8 600,05           | 212,78            | <b>212,78</b>    |
| <b>Eau</b><br>- eau chaude 15m <sup>3</sup> à 7,03 euros<br>- eau froide 47m <sup>3</sup> à 2,09 euros |                    |                   | <b>203,68</b>    |
| <b>Total de la répartition</b>                                                                         | <b>56 183,05</b>   | <b>1 360,78</b>   |                  |
| <b>Total provisions à déduire</b>                                                                      |                    | <b>- 1 426,56</b> |                  |
| <b>Report sur votre relevé de compte</b>                                                               |                    | <b>- 65,78</b>    |                  |

## Annexe 5 – Avis d'imposition de taxe foncière 2013

### TAXES FONCIÈRES - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : ESSONNE

Commune : ETAMPES

|                        |                           | Commune                                                    | Syndicat de communes | Inter-communalité | Département | Région                                | Taxe spéciale d'équipement ❶ |                              | Taxe ordures ménagères ❶                   | TOTAL des cotisations |
|------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| Propriétés bâties      | Taux 2012                 | 17,86%                                                     | %                    | %                 | 11,11%      |                                       |                              |                              | 13,56%                                     | 235                   |
|                        | Taux 2013                 | 17,86%                                                     | %                    | %                 | 11,59%      |                                       |                              |                              | 13,56%                                     |                       |
|                        | Adresse                   | 15 rue de la Volga                                         |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
|                        | Base                      | 546                                                        |                      |                   | 546         |                                       |                              |                              | 546                                        |                       |
|                        | Cotisation                | 98                                                         |                      |                   | 63          |                                       |                              |                              | 74                                         |                       |
|                        | Adresse                   |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
|                        | Base                      |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
| Cotisations            |                           |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
| 2012                   | 96                        |                                                            |                      | 60                |             |                                       |                              | 73                           |                                            |                       |
| 2013                   | 98                        |                                                            |                      | 63                |             |                                       |                              | 74                           |                                            |                       |
| Variation en % ❷       | +2,08 %                   | %                                                          | %                    | +5,00 %           | %           |                                       |                              | 1,37%                        |                                            |                       |
|                        |                           | Commune                                                    | Syndicat de communes | Inter-communalité | Département | Région                                | Taxe spéciale d'équipement ❶ |                              | Taxe ordures ménagères ❶                   |                       |
| Propriétés non bâties  | Taux 2012                 | %                                                          | %                    | %                 | %           | %                                     |                              | %                            | %                                          |                       |
|                        | Taux 2013                 | %                                                          | %                    | %                 | %           | %                                     |                              | %                            | %                                          |                       |
|                        | Base terres non agricoles |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
|                        | Base terres agricoles     |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
|                        | Cotisations               |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
| 2012                   |                           |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
| 2013                   |                           |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
| Variation en % ❷       | %                         | %                                                          | %                    | %                 | %           | %                                     |                              | %                            | %                                          |                       |
|                        |                           | Dégrevements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties |                      |                   |             |                                       | Base du forfait ❸ forestier  | Majoration base terr. Const. | Caisse d'assurance des accidents agricoles |                       |
| Base « Etat »          |                           |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
| Base « Collectivités » |                           |                                                            |                      |                   |             |                                       |                              |                              |                                            |                       |
|                        |                           |                                                            |                      |                   |             | Frais de fiscalité directe locale ❹   |                              |                              |                                            | 19                    |
|                        |                           |                                                            |                      |                   |             | Dégrevement « Habitation principale ❺ |                              |                              |                                            |                       |
|                        |                           |                                                            |                      |                   |             | Dégrevement JA « Etat » ❻             |                              |                              |                                            |                       |
|                        |                           |                                                            |                      |                   |             | Dégrevement JA « Collectivités ❼      |                              |                              |                                            |                       |
|                        |                           |                                                            |                      |                   |             | Montant de votre impôt                |                              |                              |                                            | 254                   |

## **Annexe 6 – Arrêté de compte locataire (à rendre avec la copie)**

| Dates      | Libellés                                                                          | Montants |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 01/01/2008 | Votre dépôt de garantie                                                           |          |
| 01/02/2014 | Montant forfaitaire retenu sur votre dépôt de garantie pour régularisation finale |          |
| 01/02/2014 | Retenue pour dégradations locatives                                               |          |
| 01/02/2014 | Montant restitué au 01/02/2014 :                                                  |          |

### Régularisation de charges locatives année 2013

|                                                          |  |
|----------------------------------------------------------|--|
| Vos provisions de charges                                |  |
| Charges de copropriété récupérables                      |  |
| Taxe d'enlèvement des ordures ménagères                  |  |
| Solde en notre faveur / en votre faveur <sup>(1)</sup> : |  |

### Arrêté de compte final

|                                                                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Montant forfaitaire retenu le 01/02/2014 sur votre dépôt de garantie pour régularisation finale |  |
| Régularisation de charges locatives                                                             |  |
| Solde en notre faveur / en votre faveur <sup>(1)</sup> :                                        |  |

<sup>(1)</sup> Rayer la mention inutile

## **Annexe 7 – Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 2 mars 2011**

Sur le premier moyen :

Attendu que la SCI Imezzo fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande d'annulation du point 4 de la décision IX de l'assemblée générale des copropriétaires qui rejetait sa demande de faire interdiction au conseil syndical de tenir ses réunions dans les locaux du syndic et en sa présence, alors, selon le moyen que dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion ; qu'en outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même ; qu'il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné copie au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété ; que le syndic ne peut être membre du conseil syndical ; que celui-ci doit donc pouvoir jouer pleinement son rôle de contrôle de la gestion du syndic et être en mesure de le faire effectivement, en sorte qu'en cas d'anomalie ou de difficulté grave, il n'hésite pas à convoquer l'assemblée générale conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967 ; que par suite, en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le fait que toutes les réunions du conseil syndical se déroulent chez le syndic et en présence de celui-ci n'étaient pas de nature à priver le conseil syndical de toute efficacité dans le fonctionnement de la copropriété, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que, si l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 interdit au syndic de faire partie du conseil syndical, aucun texte ne s'oppose à ce qu'il assiste aux séances et énonce que la mission du conseil syndical était d'assister et de contrôler la gestion du syndic et de donner son avis sur toutes les questions concernant le syndicat, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision [...]

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi [...].

|                                        |                  |              |
|----------------------------------------|------------------|--------------|
| BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES           |                  | Session 2014 |
| Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière | Code : 14PI52GIM | Page : 11/16 |

## **Annexe 8 – Références juridiques**

### **Décret du 17 mars 1967**

#### **Article 7**

Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

[...]

#### **Article 8**

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

[...]

#### **Article 10**

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

[...]

### **Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 27 avril 1988**

[...] Malgré la durée prévue, le mandat de syndic peut être révoqué à tout moment [...].

## Annexe 9 – Convocation à l'assemblée générale

### TRANSIMMO

12, avenue du Maréchal Joffre  
12 200 Villefranche-de-Rouergue

[Mme ou M \_\_\_\_\_]  
[\_\_\_\_\_] ]  
[\_\_\_\_\_]

Villefranche-de-Rouergue, le 10 septembre 2014

Objet : convocation assemblée générale

Référence : 123456/DE

Madame, Monsieur,

L'assemblée générale de la copropriété « Le village aveyronnais », 13 route de Peyrusse le roc, 12 200 Villefranche-de-Rouergue aura lieu le 12 octobre 2014 à partir de 19h30 dans nos locaux.

Nous pourrions débattre sur les résolutions suivantes :

Résolution 1 – Élection du président de séance

Résolution 2 – Élection du secrétaire de séance

Résolution 3 – Élection des scrutateurs

Résolution 4 – Rapport du conseil syndical

Résolution 5 – Approbation des comptes arrêtés au 31 mars 2014

Résolution 6 – Approbation du budget pour le prochain exercice

Résolution 7 – Quitus donné au syndic

Résolution 8 – Renouvellement du contrat de syndic pour un an

Résolution 9 – Élection des membres du conseil syndical pour cinq ans

Résolution 10 – Autorisation donnée au syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom de la copropriété

Résolution 11 – Autorisation donnée à Mme Constantin de changer le papier-peint de son appartement

Résolution 12 – Installation d'un ascenseur dans l'immeuble

Résolution 13 – Questions diverses (travaux de remplacement des boîtes aux lettres...).

Il est possible de vous faire représenter lors de l'assemblée générale par le copropriétaire de votre choix.

Tous les documents relatifs aux résolutions mises à l'ordre du jour, vous seront présentés lors de l'assemblée.

Veuillez agréer Madame, Monsieur l'expression de nos salutations distinguées.

[Signature]

|                                        |                  |              |
|----------------------------------------|------------------|--------------|
| BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES           |                  | Session 2014 |
| Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière | Code : 14PI52GIM | Page : 13/16 |

## **Annexe 10 – Feuille d'émargement**

| Lots | Nom du copropriétaire | Tantièmes | Signature | Mandataires |
|------|-----------------------|-----------|-----------|-------------|
| 1    | Clari                 | 47        |           |             |
| 2    | Guillevic             | 72        |           | Charvet     |
| 3    | Charvet               | 85        | Charvet   |             |
| 4    | Absalom               | 122       | Absalom   |             |
| 5    | Mechouar              | 58        | Mechouar  |             |
| 6    | Timéo                 | 92        | Timéo     |             |
| 7    | Fuertes               | 101       |           |             |
| 8    | Dasul                 | 50        |           |             |
| 9    | Nuicovi               | 154       | Nuicovi   |             |
| 10   | Halemao               | 64        |           |             |
| 11   | Seirine               | 71        | Seirine   |             |
| 12   | Liocas                | 84        |           | Seirine     |
|      |                       | 1000      |           |             |

## Annexe 11 – Tableau d'analyse des résolutions (à rendre avec la copie)

| Résolutions                               | Présents / représentés    |           | Abstentionnistes          |           | Opposants                 |           | Type de majorité et article correspondant | Nombre de voix nécessaires (1) | Nombre de voix obtenues (1)                           | Résolutions adoptées (oui ou non) | Second vote (oui ou non ou sans objet). |
|-------------------------------------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|-------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
|                                           | Nombre de copropriétaires | Tantièmes | Nombre de copropriétaires | Tantièmes | Nombre de copropriétaires | Tantièmes |                                           |                                |                                                       |                                   |                                         |
| N° 5<br>Approbation des comptes           | 8                         | 738       | 0                         | 0         | 0                         | 0         | Majorité simple<br>Article 24             | 370<br>tantièmes               | 738<br>tantièmes                                      | Oui                               | Sans objet                              |
| N°7<br>Quitus                             | 8                         | 738       | 1                         | 154       | 1                         | 92        |                                           |                                | 492<br>tantièmes                                      |                                   |                                         |
| N°8<br>Renouvellement du mandat du syndic | 8                         | 738       | 1                         | 154       | 1                         | 92        |                                           |                                | 492<br>tantièmes                                      |                                   |                                         |
| N°12<br>Installation d'un ascenseur       | 8                         | 738       | 0                         | 0         | 3                         | 368       |                                           |                                | 5<br>copropriétaires<br>représentant<br>368 tantièmes |                                   |                                         |

(1) Nombre de tantièmes et éventuellement nombre de copropriétaires.

## Annexe12 – Compte de gestion général

|                                                                                      |                              |                           |                                   |                                                                                                                             |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>TRANSIMMO</b><br>12 avenue du Maréchal Joffre<br>12 200 Villefranche sur Rouergue |                              |                           |                                   | <b>COMPTE DE GESTION GENERAL</b>                                                                                            |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
|                                                                                      |                              |                           |                                   | <b>Adresse Immeuble</b><br><b>Le village aveyronnais</b><br>13 route de Peyrusse le roc<br>12 200 Villefranche sur Rouergue |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| N° client : 156<br>N°Immeuble : 28                                                   |                              |                           |                                   | <b>Propriétaire</b><br>Monsieur Absolom<br>10 rue de la gare<br>94360 Bry sur Marne                                         |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| Période : du 01/04/13 au 31/03/14                                                    |                              |                           |                                   | Page : 1                                                                                                                    |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| <b>CHARGES POUR GESTION COURANTE</b>                                                 |                              |                           |                                   |                                                                                                                             |                             | <b>PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES</b>                  |                              |                           |                                   |                                   |                             |
|                                                                                      | Pour approbation des comptes |                           |                                   | Pour vote du budget prévisionnel                                                                                            |                             |                                                            | Pour approbation des comptes |                           |                                   | Pour vote du budget prévisionnel  |                             |
|                                                                                      | Exercice précédent approuvé  | Exercice clos budget voté | Exercice clos réalisé à approuver | Budget prévisionnel en cours voté                                                                                           | Budget prévisionnel à voter |                                                            | Exercice précédent approuvé  | Exercice clos budget voté | Exercice clos réalisé à approuver | Budget prévisionnel en cours voté | Budget prévisionnel à voter |
|                                                                                      | 12-13                        | 13-14                     | 13-14                             |                                                                                                                             |                             |                                                            | 12-13                        | 13-14                     | 13-14                             | 13-14                             | 14-15                       |
| 60 Achats de matières et fournitures                                                 |                              |                           |                                   |                                                                                                                             |                             | 701 Provisions Copropriétaires                             | 4700                         | 4644                      | 4644                              |                                   |                             |
| 6011 Eau ( parties communes)                                                         | 200                          | 200                       | 200                               |                                                                                                                             |                             | 711 Subventions sur frais de fonctionnement                |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 6020 Electricité ( parties communes)                                                 | 399,8                        | 400                       | 419,41                            |                                                                                                                             |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 61 Services extérieurs                                                               |                              |                           |                                   |                                                                                                                             |                             | 713 Indemnités d'assurances                                |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 611 Nettoyage des locaux                                                             | 1180                         | 1200                      | 1223,56                           |                                                                                                                             |                             | 715 Produits financiers                                    |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 615 Entretien et petites réparations                                                 | 520,35                       | 520                       | 620                               |                                                                                                                             |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 616 Primes d'assurance                                                               | 495                          | 500                       | 520                               |                                                                                                                             |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 62 Frais d'administration                                                            |                              |                           |                                   |                                                                                                                             |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 621 Rémunération du syndic sur gestion copropriété                                   | 1200                         | 1200                      | 1200                              |                                                                                                                             |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 622 Autres frais administratifs                                                      | 75                           | 80                        | 80                                |                                                                                                                             |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 63 Impôt et taxes                                                                    |                              |                           |                                   |                                                                                                                             |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 633 Taxe foncière                                                                    | 544                          | 544                       | 564                               |                                                                                                                             |                             |                                                            |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| <b>Sous -Total</b>                                                                   | <b>4614,15</b>               | <b>4644</b>               | <b>4826,97</b>                    |                                                                                                                             |                             | <b>Sous- Total</b>                                         | <b>4700</b>                  | <b>4644</b>               | <b>4644</b>                       |                                   |                             |
| Solde: excédent sur opérations courantes                                             | 85,85                        |                           |                                   |                                                                                                                             |                             | Solde : insuffisance sur opérations courantes              |                              |                           | 182,97                            |                                   |                             |
| <b>Total I</b>                                                                       | <b>4700</b>                  | <b>4644</b>               | <b>4826,97</b>                    |                                                                                                                             |                             | <b>Total I</b>                                             | <b>4700</b>                  | <b>4644</b>               | <b>4826,97</b>                    |                                   |                             |
| <b>CHARGES POUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>                            |                              |                           |                                   |                                                                                                                             |                             | <b>PRODUITS POUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b> |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| 671 à 673 Travaux                                                                    |                              | 15000                     | 15850                             |                                                                                                                             |                             | 701 Provisions pour travaux                                |                              | 15000                     | 15000                             |                                   |                             |
| 678 Charges exceptionnelles                                                          |                              |                           |                                   |                                                                                                                             |                             | 718 Produits exceptionnels                                 |                              |                           |                                   |                                   |                             |
| <b>Sous -Total</b>                                                                   |                              | <b>15000</b>              | <b>15850</b>                      |                                                                                                                             |                             | <b>Sous -Total</b>                                         |                              | <b>15000</b>              | <b>15000</b>                      |                                   |                             |
| <b>Solde (excédents)</b>                                                             |                              |                           |                                   |                                                                                                                             |                             | <b>Solde (Insuffisance)</b>                                |                              |                           | <b>850</b>                        |                                   |                             |
| <b>Total II</b>                                                                      |                              | <b>15000</b>              | <b>15850</b>                      |                                                                                                                             |                             | <b>Total II</b>                                            |                              | <b>15000</b>              | <b>15850</b>                      |                                   |                             |