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

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 : GESTON 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.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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 1er 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 abimée. Elle avait été posée lors de l'entrée dans les lieux de Monsieur BANIQUE (le 1er 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.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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 ?

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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 1er 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^2
  Prix unitaire : 8,00 euros
  Prix HT : 96,00 euros

- Étape 2 : fourniture et pose
  Fourniture et pose de moquette en lès collés en plein. La moquette est de type naturelle (laine, jonc…), de catégorie entrée de gamme.
  Quantité : 12m^2
  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 €

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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
Revêtements				
Peinture, papiers peints	7 ans	1an	15%	10%
Moquette	7 ans	2 ans	18%	10%
Carrelage, parquet	25 ans	5 ans	5%	25%
Huisseries				
Menuiserie intérieure	20 ans	5 ans	6%	15%
Serrurerie	10 ans	2 ans	11%	15%
Plomberie				
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%
Chauffage				
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.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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*409.2 = **204.6 €**
- **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*0.5 = **704 €**

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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
Charges communes Base 24/1000	45 471,77	1 091,32	**722,05**
Charges ascenseur Base 24/894	2 111,23	56,68	**49,31**
Chauffage Base 24/970	8 600,05	212,78	**212,78**
Eau - eau chaude 15m^3 à 7,03 euros - eau froide 47m^3 à 2,09 euros			**203,68**
Total de la répartition	**56 183,05**	**1 360,78**	
Total provisions à déduire		**- 1 426,56**	
Report sur votre relevé de compte		**- 65,78**	

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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%	
	Taux 2013	17,86%	%	%	11,59%			13,56%	
	Adresse	15 rue de la	Volga						
	Base	546			546			546	
	Cotisation	98			63			74	235
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisations 2012	96			60			73	
	Cotisations 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									
	Cotisations 2013									
	Variation en % ❷	%	%	%	%	%		%	%	

Dégrèvements 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 ❻	19
Dégrèvement « Habitation principale » ❼	
Dégrèvement JA « État » ❽	
Dégrèvement JA « Collectivités » ❽	
Montant de votre impôt	254

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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 [1] :	

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 [1] :	

[1] Rayer la mention inutile

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

Annexe 7 – Cass. 3ème 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 énoncé 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 […].

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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. 3ème, 27 avril 1988
[…] Malgré la durée prévue, le mandat de syndic peut être révoqué à tout moment […].

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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 pourrons 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 boites 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]

Base Nationale des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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		

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

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 Approbation des comptes	8	738	0	0	0	0	Majorité simple Article 24	370 tantièmes	738 tantièmes	Oui	Sans objet
N°7 Quitus	8	738	1	154	1	92			492 tantièmes		
N°8 Renouvellement du mandat du syndic	8	738	1	154	1	92			492 tantièmes		
N°12 Installation d'un ascenseur	8	738	0	0	3	368			5 copropriétaires représentant 368 tantièmes		

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

Bourse Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

Annexe12 – Compte de gestion général

TRANSIMMO 12 avenue du Maréchal Joffre 12 200 Villefranche sur Rouergue	**COMPTE DE GESTION GENERAL**
	Adresse Immeuble **Le village aveyronnais** 13 route de Peyrusse le roc 12 200 Villefranche sur Rouergue
N° client 156 **N°Immeuble** 28	**Propriétaire** Monsieur Absolom 10 rue de la gare 94360 Bry sur Marne
Période : **du 01/04/13 au 31/03/14**	***Page : 1***

CHARGES POUR GESTION COURANTE

	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**
	12-13	13-14	13-14		
60 Achats de matières et fournitures					
6011 Eau (parties communes)	200	200	200		
6020 Electricité (parties communes)	399,8	400	419,41		
61 Services extérieurs					
611 Nettoyage des locaux	1180	1200	1223,56		
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		
Sous -Total	4614,15	4644	4826,97		
Solde: excédent sur opérations courantes	85,85				
Total I	4700	4644	4826,97		

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES

	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**
	12-13	13-14	13-14	13-14	14-15
701 Provisions Copropriétaires	4700	4644	4644		
711 Subventions sur frais de fonctionnement					
713 Indemnités d'assurances					
715 Produits financiers					
Sous- Total	4700	4644	4644		
Solde : insuffisance sur opérations courantes			182,97		
Total I	4700	4644	4826,97		

CHARGES POUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

671 à 673 Travaux		15000	15850		
678 Charges exceptionnelles					
Sous -Total		**15000**	**15850**		
Solde (excédents)					
Total II		**15000**	**15850**		

PRODUITS POUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

701 Provisions pour travaux		15000	15000		
718 Produits exceptionnels					
Sous -Total		**15000**	**15000**		
Solde (Insuffisance)			**850**		
Total II		**15000**	**15850**		

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.