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 U52
GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2016

_____

Durée : 3 heures
Coefficient : 3

_____

AGENCE ARMORIMMO

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)

À rendre avec la copie :

- Annexe 7 ..... page 9
- Annexe 13 ..... page 14

CE SUJET COMPORTE DEUX DOSSIERS INDÉPENDANTS :

DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE	30 points
DOSSIER 2 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ	30 points
	60 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 15 pages, numérotées de 1/15 à 15/15.

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

Présentation du cas

L'agence ARMORIMMO est une agence familiale spécialisée dans la gestion de copropriété et l'administration de biens. Sa notoriété repose sur un professionnalisme sans faille et un personnel motivé et dont le turnover est très faible. Au 01/01/2015, l'agence comptait, outre la gérante Madame PRAPIC, 5 salariés dont une standardiste, deux gestionnaires expérimentés ainsi que deux assistantes. Caractéristique originale de l'agence, les employés ne sont pas spécialisés en gestion de copropriété ou en gestion locative et assument indifféremment ces deux activités. Le 26/09/2015, Madame PRAPIC a été informée que Madame NUMOE, gestionnaire depuis 15 ans dans l'agence, souhaitait quitter son poste à la fin de l'année. Madame PRAPIC a donc pris contact avec vous, titulaire d'un BTS professions immobilières obtenu en juillet 2015, en vous proposant un contrat à durée indéterminée que vous avez accepté.

Dans le cadre de votre mission de remplacement de Madame NUMOE, vous êtes chargé(e) de traiter plusieurs dossiers. Votre action se déroule lors d'une période d'intense activité. En effet, des comptes-rendus de gestion annuels coïncidant avec l'année civile sont établis pour tous les propriétaires bailleurs, et de nombreuses copropriétés gérées par ARMORIMMO clôturent leurs comptes au 31/12.

DOSSIER 1 – GESTION LOCATIVE

Vous avez en charge le dossier des époux REMOIR, qui détiennent les lots **4** (appartement) **et 18** (parking) dans la copropriété « Les Jardins de la mer ».
Ces lots sont loués à Monsieur VANNIER depuis le 01/09/2010 (voir annexe 2). Vous constatez en reprenant la gestion de ce dossier que la révision du loyer à la date anniversaire du bail le 01/09/2015 n'a pas été effectuée. Les révisions antérieures avaient été réalisées sans erreur par Madame NUMOE. Le loyer depuis le 01/09/2014 s'élève donc à 1005.35 € hors charges (voir annexe 3).

TRAVAIL À FAIRE :

1.1 – Chiffrez le préjudice subi au 31/12/2015 par les époux REMOIR du fait de cet oubli.

1.2 – Pouvez-vous récupérer cette somme auprès du locataire ? Justifiez.

1.3 – Quel est le délai maximum pour effectuer une révision de loyer ?

Peu de temps après l'assemblée générale, Monsieur et Madame REMOIR reçoivent leur arrêté de comptes. Vous disposez pour les lots 4 et 8 de l'arrêté des comptes au 31/12/2015 (annexe 4) et de l'avis d'imposition de taxe foncière de l'année 2015 (annexe 5).

TRAVAIL À FAIRE :

1.4 – Déterminez, à partir des annexes 2, 4 et 5, le montant dû ou à devoir de Monsieur VANNIER au titre de la régularisation des charges locatives pour l'année 2015.

NB : la provision pour charges n'a jamais été modifiée depuis le début du bail.

1.5 – Le locataire vous interroge sur la régularisation des charges. Rappelez-lui les principales règles juridiques en la matière (périodicité, justificatifs, prescription).

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'Enseignement Professionnel
Réseau Canopé

Jusqu'à présent, les époux REMOIR déclaraient leurs revenus fonciers sous le régime du micro-foncier. Vous profitez de leur venue pour leur conseiller le régime du réel-foncier (déclaration 2044), et ils décident d'opter pour cette option triennale.

TRAVAIL À FAIRE :

1.6 – Complétez la déclaration préparatoire de revenus fonciers pour l'année 2015 figurant en annexe 7 en utilisant notamment les informations issues des annexes 5 et 6.

NB : Attention, le loyer n'a pas été révisé le 01/09/2015.

1.7 – Calculez le montant du revenu foncier imposable des époux REMOIR dans le cadre du régime du micro-foncier. Concluez sur la pertinence de votre conseil.

Monsieur VANNIER vient de communiquer son congé au couple REMOIR. Ce dernier a quelques interrogations relativement aux démarches qu'il va devoir entreprendre pour gérer le départ de son locataire. Vous répondez à ses questions au moyen de la documentation juridique en **annexe 8**. On précise que le bien loué ne se situe pas dans une zone « tendue » au sens de la loi ALUR du 24/03/2014.

TRAVAIL À FAIRE :

1.8 – Dans son courrier M. VANNIER précise qu'il souhaite bénéficier d'un préavis de deux mois, car sa sœur qu'il héberge depuis quelques mois a perdu son emploi. Qu'allez-vous lui répondre ?

1.9 – Il n'a pas été fait d'état des lieux d'entrée. Cela peut-il pénaliser M. VANNIER ou les époux REMOIR ? Justifiez votre réponse.

1.10 – À l'occasion du départ de M. VANNIER, un état des lieux amiable n'a pu être effectué. Vous conseillez aux époux REMOIR de faire réaliser celui-ci par exploit d'huissier. Qui supportera les frais correspondants ? À quelles conditions ?

DOSSIER 2 – GESTION DE COPROPRIÉTÉ

La copropriété « Les Terrasses de Saint-Jean », est constituée d'un immeuble de standing livré en novembre 2007, comportant **4 niveaux plus le sous-sol**. Elle comprend un total de 14 appartements, 4 caves, 10 places de parking situées en sous-sol, et 14 places de parking extérieures, dont 4 sont à la disposition des visiteurs. Au sous-sol se trouvent un local à vélos ainsi qu'un local destiné aux ordures ménagères. Cet immeuble est équipé d'un ascenseur **qui dessert l'ensemble des niveaux, y compris le sous-sol**. Un gardien d'immeuble est employé à temps partiel par la copropriété.

Vous devez traiter plusieurs dossiers relatifs à cette copropriété.

TRAVAIL À FAIRE :

2 .1 – En vous appuyant sur les annexes 9, 10 et 11, vous expliquerez la différence entre le nombre de tantièmes indiqué pour la « SCI vent du large » dans l'état descriptif de division, tant pour les tantièmes généraux que les tantièmes ascenseurs, et dans la feuille de présence. Votre réponse devra être argumentée au plan juridique et faire apparaître les calculs effectués.

Base nationale sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

Lors de l'assemblée générale du 28/04/2016, les copropriétaires présents ou représentés ont approuvé l'ensemble des résolutions soumises au vote, à l'exception notable de **Monsieur RAVOINE qui s'est abstenu systématiquement et de la « SCI vent du large » qui s'est opposée aux résolutions 5 et 8.**

TRAVAIL À FAIRE :

2.2 – À partir de la feuille de présence de l'assemblée générale du 28/04/2016, vous indiquerez le nombre de tantièmes minimum nécessaire pour que soit adoptée une résolution votée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965 (majorité absolue), dans les hypothèses suivantes :

- Résolution relative à des charges ou travaux non liés à l'existence de l'ascenseur
- Résolution relative à des charges ou travaux liés à l'existence de l'ascenseur.

2.3 – Complétez l'annexe 13 relative aux résolutions soumises au vote lors de l'assemblée générale du 28/04/2016, en vous appuyant sur les annexes 10 et 11.

2.4 – Rédigez de manière détaillée la résolution 1 telle qu'elle figurera au PV de l'AG, en utilisant les informations issues des annexes 12 et 13.

À l'issue du vote des résolutions proposées à l'approbation de l'assemblée générale du 28/04/2016, un vif débat s'est fait jour entre les copropriétaires présents et le représentant de la « SCI vent du large », Monsieur Gruau.

Les copropriétaires disposant de lots au premier étage considèrent que l'état descriptif de division est trop favorable à la « SCI vent du large », le coefficient de progression des charges en fonction de l'étage leur paraissant trop faible ; Mademoiselle ANNEMASSET faisant même remarquer qu'elle n'utilise d'ailleurs jamais l'ascenseur. D'autre part, plusieurs copropriétaires, dont Monsieur GEYTIN, qui habitent le rez-de-chaussée ne voient aucune logique à payer une quote-part, même modique, des charges d'ascenseur au titre de leurs appartements.

Vous disposez des **documents de l'annexe 14** pour apporter une réponse argumentée à ces copropriétaires. En effet, ils menacent de demander l'inscription de la modification de l'état descriptif de division à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

TRAVAIL À FAIRE :

2.5 – Calculez, à l'aide des annexes 9 et 12, le montant de l'appel de fonds du 2ème trimestre 2016 des consorts GEYTIN pour le lot n°3. Vos calculs seront détaillés et présentés de manière explicite.

Comment pouvez-vous expliquer que le notaire ayant rédigé l'état descriptif de division ait affecté des tantièmes ascenseurs à ce lot ?

2.6 – Déterminez les coefficients de progression des charges d'ascenseur retenus pour les appartements situés en étage en vous appuyant sur les tantièmes indiqués en annexe 9.

Quels arguments opposeriez-vous aux copropriétaires du premier étage mécontents des coefficients retenus ?

2.7 – L'argumentation de Mademoiselle ANNEMASSET qui estime que l'ascenseur ne lui est d'aucune utilité pratique vous paraît-elle pertinente ? Justifiez votre réponse.

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

Base documentaire

Dossier 1

Annexe 1 : Fiche signalétique de l'agence

Annexe 2 : Extrait du contrat de bail de Monsieur VANNIER avec les époux REMOIR

Annexe 3 : Indices IRL publiés par l'INSEE

Annexe 4 : Arrêté des comptes 2015 de la copropriété « Les Jardins de la mer » pour les lots 4 et 18

Annexe 5 : Avis de taxe foncière 2015 des époux REMOIR pour les lots 4 et 18

Annexe 6 : Rappels fiscaux et données fiscales sur la situation des époux REMOIR

Annexe 7 : Déclaration préparatoire de revenus fonciers 2015 des époux REMOIR **(à rendre avec la copie)**

Annexe 8 : Documentation juridique

Dossier 2

Annexe 9 : Tableau de synthèse de l'état descriptif de division « Les Terrasses de Saint-Jean »

Annexe 10 : Feuille de présence à l'assemblée générale du 28/04/2016 « Les Terrasses de Saint-Jean »

Annexe 11 : Extraits de la loi du 10/07/1965 et du décret du 17/03/1967

Annexe 12 : Compte de gestion général de la copropriété « Les Terrasses de Saint-Jean »

Annexe 13 : Extrait du tableau récapitulatif des résolutions votées lors de l'assemblée générale annuelle du 28/04/2016 **(à rendre avec la copie)**

Annexe 14 : Documents juridiques sur les principes de répartition des charges applicables en copropriété

Base Nationale des Sujets d'Examen de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

Annexe 1 : Fiche signalétique de l'agence

- SARL au capital de 10 000 €, inscrite au R.C.S en 1966, n° 451 543 7
- Carte professionnelle gestion n° 6512 délivrée par la préfecture de Quimper
- Garantie financière CGAIM n° 1207 à hauteur de 1 000 000 €
- Au 01/01/2016, l'agence administrait 431 biens et 46 copropriétés totalisant 1 349 lots ainsi que 2 associations syndicales libres.

Annexe 2 : Extrait du contrat de bail de Monsieur VANNIER avec les époux REMOIR

(…)

Fixation du loyer

Le loyer est librement fixé entre les parties.

En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer de **950,00 €** hors charges locatives.

En toutes lettres : **Neuf cent cinquante euros**

…

INDEXATION

Le loyer sera indexé automatiquement à la hausse et sans préavis, à la date anniversaire du contrat le 01/09 de chaque année. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte l'indice INSEE **: Indice de Référence des Loyers** (**IRL)** publié chaque trimestre au Journal officiel. L'indice de base à retenir est celui du dernier indice connu à la signature du contrat.

Le dernier indice connu étant celui du **deuxième** trimestre **2010**.

CHARGES

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la loi.

Les charges sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement (notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à **125 € (cent vingt cinq euros)** payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année (…)

Base nationale des sujets d'examens de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

Annexe 3 : Indices IRL publiés par l'INSEE

Période	Date de parution au JO	IRL	Période	Date de parution au JO	IRL	Période	Date de parution au JO	IRL	Période	Date de parution au JO	IRL
1T 2015	17/04/2015	125,19	2T 2015	23/07/2015	125,25	3T 2015	15/10/2015	125,26			
1T 2014	11/04/2014	125,00	2T 2014	25/07/2014	125,15	3T 2014	22/10/2014	125,24	4T 2014	17/01/2015	125,29
1T 2013	12/04/2013	124,25	2T 2013	12/07/2013	124,44	3T 2013	23/10/2013	124,66	4T 2013	17/01/2014	124,83
1T 2012	18/04/2012	122,37	2T 2012	17/07/2012	122,96	3T 2012	13/10/2012	123,55	4T 2012	12/01/2013	123,97
1T 2011	16/04/2011	119,69	2T 2011	22/07/2011	120,31	3T 2011	15/10/2011	120,95	4T 2011	15/01/2012	121,68
1T 2010	16/04/2010	117,81	2T 2010	22/07/2010	118,26	3T 2010	16/10/2010	118,70	4T 2010	16/01/2011	119,17
1T 2009	17/04/2009	117,70	2T 2009	25/07/2009	117,59	3T 2009	16/10/2009	117,41	4T 2009	17/01/2010	117,47

Annexe 4 : Arrêté des comptes 2015 de la copropriété « Les Jardins de la mer » pour les lots 4 et 18

	Total immeuble	Vos tantièmes lots 4 et 18	Total tantièmes	Quote-part	Dont locatif
Charges communes générales					
Eau froide	4 586,52	51	1 000	233,91	233,91
Salaire gardien	13 301,82	51	1 000	678,39	508,79
Charges sociales gardien	5 665,74	51	1 000	288,95	216,71
Produits d'entretien	185,23	51	1 000	9,45	9,45
EDF	1 113,48	51	1 000	56,79	56,79
Assurance immeuble	696,21	51	1 000	35,51	0,00
Travaux courants	1 368,21	51	1 000	69,78	69,78
Espaces verts	1 189,54	51	1 000	60,67	60,67
Location salle	196,32	51	1 000	10,01	0,00
Rémunération syndic	4 892,36	51	1 000	249,51	0,00
Total	**33 195,43**		**Total lot**	**1 692,97**	**1 156,10**
Charges chauffage					
GAZ (abonnement)	186,31	47	1000	8,76	8,76
GAZ (combustible)	974,11	47	1000	45,78	45,78
Maintenance et réparations	3 047,20	47	1000	143,22	104,55
Total	**4 207,62**			**197,76**	**159,09**
Total immeuble	**37 403,05**		**Total lot**	**1 890,73**	**1 315,19**

Réseau Canopé

Annexe 5 : Avis de taxe foncière 2015 des époux REMOIR pour les lots 4 et 18

TAXES FONCIÈRES - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département :Finistère — **Commune : Locquirec**

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement ❹	Taxe ordures ménagères ❶	TOTAL des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2014	24,48%	%	%	6%	4%	0,155%	8,13%	
	Taux 2015	24,50%	%	%	6,50%	4,50%	0,159%	8,13%	
	Adresse	15 RUE	DU GENERAL	BOISHARDY					
	Base	4270			4270	4270	4270	4270	
	Cotisation	1046			278	192	7	347	1870
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisations 2014								
	Cotisations 2015								
	Variation en % ❷	+ 2,51 %	%	%	%	%	%	+2,33 %	

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement ❹		Taxe ordures ménagères ❶	
Propriétés non bâties	Taux 2014	%	%	%	%	%		%	%	
	Taux 2015	%	%	%	%	%		%	%	
	Base terres non agricoles									
	Base terres agricoles									
	Cotisations 2014									
	Cotisations 2015									
	Variation en % ❷	%	%	%	%	%		%	%	

	Dégrèvements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties				Base du forfait forestier ❸	Majoration base terr. Const.	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « État »								
Base « Collectivités »								

Frais de fiscalité directe locale ❻	150
Dégrèvement « Habitation principale ❼	
Dégrèvement JA « État » ❽	
Dégrèvement JA « Collectivités ❽	
Montant de votre impôt	**2020**

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

Annexe 6 : Rappels fiscaux et données fiscales sur la situation des époux REMOIR

Revenus Fonciers

Le régime du micro-foncier s'applique de plein droit lorsque les loyers hors charges de l'année sont inférieurs à 15 000 €. Le contribuable assujetti au régime du micro-foncier bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30% sur ses loyers encaissés. Il peut cependant opter pour le régime du réel foncier en complétant la déclaration fiscale de revenus fonciers 2044. Cette option l'oblige pour 3 ans.

La somme des mensualités versées en 2015 par les consorts REMOIR au titre de l'emprunt relatif au bien donné en location s'élève à 23 712.44, se répartissant ainsi :
- intérêts d'emprunt 8 828.72 €
- capital remboursé 14 883.72 €

Gestion des déficits fonciers :

Les déficits fonciers sont imputables sur le revenu global à concurrence de 10 700 €.

Annexe 7 : Déclaration préparatoire de revenus fonciers 2015 des époux REMOIR (à rendre avec la copie)

Ligne	LIBELLÉ	Montant	Justification
211	Loyers bruts encaissés	……	
212	Dépenses mises par convention à la charge des locataires		
213	Recettes brutes diverses (y compris subvention Anah, indemnités d'assurance)		
215	**Total des recettes**	……	
	Frais et charges		
221	Frais d'administration et de gestion (rémunération des gardes et concierges ; rémunération, honoraires et commissions versées à un tiers ; frais de procédure)	0	
222	Autres frais de gestion (20 € par lot principal)	……	
223	Primes d'assurances	0	
224	Dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration	0	
225	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire	0	
226	Indemnités d'éviction	0	
227	Taxe foncière	……	
	Immeubles en copropriété :		
229	Provisions pour charges payées en N	1 981	
230	Régularisation des provisions pour charges déduites l'année précédente	-334	
240	**Total des frais et charges**	……	
250	Intérêts d'emprunts	……	
263	**Bénéfice ou déficit**	……	

Base Nationale Sujets Examens de l'enseignement professionnel
Réservé aux membres du Canopé

Annexe 8 : Documentation juridique

Cass. Civ. 3, 21 mars 1990

[…]

Attendu qu'en retenant que le motif de perte d'emploi permettant la réduction à un mois du délai de congé doit être personnel au titulaire du bail, le tribunal d'instance a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi […]

Article 3-2 loi du 6 juillet 1989

[…]

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Annexe 9 : Tableau de synthèse de l'état descriptif de division « Les Terrasses de Saint-Jean »

N°de lot	Type	Localisation	Tantièmes généraux	Tantièmes ascenseurs
1	Appartement 2P	RDC	43	1
2	Appartement 2P	RDC	38	1
3	Appartement 2P	RDC	41	1
4	Appartement 2P	RDC	44	1
5	Appartement 2P	R+1	42	42
6	Appartement 3P	R+1	38	38
7	Appartement 3P	R+1	56	56
8	Appartement 3P	R+1	54	54
9	Appartement 3P	R+2	56	70
10	Appartement 3P	R+2	60	75
11	Appartement 4P	R+2	84	105
12	Appartement 5P	R+3	112	168
13	Appartement 4P	R+3	88	132
14	Appartement 5P	R+3	128	192
15	Parking souterrain	R-1	8	6
16	Parking souterrain	R-1	8	6
17	Parking souterrain	R-1	8	6
18	Parking souterrain	R-1	8	6
19	Parking souterrain	R-1	8	6
20	Parking souterrain	R-1	8	6
21	Parking souterrain	R-1	8	6
22	Parking souterrain	R-1	8	6
23	Parking souterrain	R-1	8	6
24	Parking souterrain	R-1	8	6
25	Cave	R-1	4	1
26	Cave	R-1	4	1
27	Cave	R-1	4	1
28	Cave	R-1	4	1
29	Parking extérieur		2	0
30	Parking extérieur		2	0
31	Parking extérieur		2	0
32	Parking extérieur		2	0
33	Parking extérieur		2	0
34	Parking extérieur		2	0
35	Parking extérieur		2	0
36	Parking extérieur		2	0
37	Parking extérieur		2	0
38	Parking extérieur		2	0
			1 000	**1 000**

Nb : Le total des tantièmes généraux de la SCI tel qu'il résulte de l'état descriptif de division est de 576, celui des tantièmes ascenseurs est de 758.

Base nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

Annexe 10 : Feuille de présence à l'assemblée générale du 28/04/2016 « Les Terrasses de Saint-Jean »

N° de lot	Propriétaire	Tantièmes généraux	Tantièmes ascenseurs	présents	représentés
1, 15	Mr Leblond	51	7	Leblond	
2, 16	Madame Traoré	46	7		
3, 17	Consorts Geytin	49	7	Geytin	
4, 18	Consorts Prieur	52	7		
5, 19	Mlle Annemasset	50	48	Annemasset	
6, 20	Madame Cardiéso	46	44		Annemasset
7, 21, 29	Consorts Blanchet	66	62		Annemasset
8, 22, 30	Mr Ravoine	64	60	Ravoine	
9 à14,23 à 28,31à 38	SCI vent du large	424	242	Gruau	
		848	**484**		

Annexe 11 : Extraits de la loi du 10/07/1965 et du décret du 17/03/1967

Extrait Article 22 de la loi du 10/07/1965 :

« Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires ».

Extrait de l'Article 16 du décret du17/03/1967 :

« Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du l'article 22 de ladite loi ».

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

Annexe 12 : Compte de gestion général de la copropriété « Les terrasses de Saint Jean »

CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES	POUR APPROBATION DES COMPTES		BUDGET PRÉVISIONNEL		PRODUITS POUR OPÉRATIONS COURANTES	POUR APPROBATION DES COMPTES			BUDGET PRÉVISIONNEL	
	EXERCICE 2014 Approuvé N-1	EXERCICE 2015 Budget voté N	EXERCICE 2015 Réalisé à approuver N	BUDGET 2016 Voté N+1	BUDGET 2017 À voter N+2		EXERCICE 2014 Approuvé N-1	EXERCICE 2015 Budget voté N	EXERCICE clos 2015 réalisé À approuver N	BUDGET 2016 Voté N+1	BUDGET 2017 A voter N+2
601 Eau	4 574,52	4 750	4 896,38	4 800	4 800	**701 Provisions copropriétaires**	**63 000**	**61 160**	**61 160**	**62 600**	**63 000**
602 Electricité	1 154,12	1 000	1 073,25	1 020	1 030	711 Subventions	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
603 Combustibles	14 792,10	14 000	14 902,37	14 500	14 600	712 Indemnités assurance	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
604 Produits d'entretien	209,67	200	155,78	200	200	714 Produits divers	**0**	**0**	**0**	**0**	
610 Entretien espaces verts	2 974,12	3 000	3 058,36	3 030	3 050	716 Produits financiers	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
6151 Entretien et petits travaux	2 847,28	1 500	1 489,65	1 530	1 540						
616 Assurances	739,58	750	756,21	750	750						
6211 Syndic gestion courante	5 402,92	5 500	5 441,94	5 500	5 550						
622 Syndic autres prestations	318,74	350	356,32	350	360						
63 Impôts et taxes	100	110	110	110	110						
64 Frais de personnel	25 144,96	25 000	25 087,65	25 750	25 900						
Total charges générales	***58 258,01***	***56 160***	***57 327,91***	***57 540***	***57 890***						
6021 Electricité ascenseurs	749,63	1 000	974,11	1 020	1 030						
6141 Maintenance ascenseur	2 000,00	2 000	2 000,00	2 020	2 040						
6152 Entretien ascenseur	2 015,47	2 000	2 017,41	2 020	2 040						
Total charges ascenseur	***4 765.10***	***5 000***	***4 991.52***	***5 060***	***5 110***						
TOTAL CHARGES :	**63 023,11**	**61 160**	**62 319,43**	**62 600**	**63 000**	**TOTAL PRODUITS :**	**63 000**	**61 160**	**61 160**	**62 600**	**63 000**
EXCÉDENT SUR OPÉRATIONS COURANTES						**INSUFFISANCE SUR OPÉRATIONS COURANTES**	**23,11**		**1 159,43**		

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

Annexe 13 : Extrait du tableau récapitulatif des résolutions votées lors de l'assemblée générale annuelle du 28/04/2016 (à rendre avec la copie)

	Majorité requise	Copropriétaires absents non représentés	Copropriétaires présents ou représentés	Tantièmes pour	Tantièmes contre	Tantièmes abstentions	Tantièmes à obtenir pour adopter la résolution	Résultat vote résolution Adoptée/rejetée
Résolution 1 (approbation des comptes pour la période du 01/01/2015 au 31/12/2015)	Art 24	98	750	686	0	64	Pour > Contre ou 344 pour	Adoptée
Résolution 5 (travaux effectués par un copropriétaire et affectant les parties communes)								
Résolution 8 (travaux de réfection de l'ascenseur)								

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

Annexe 14 : Documents juridiques sur les principes de répartition des charges applicables en copropriété

Extrait du journal « Le particulier »

J'habite au rez-de-chaussée de l'immeuble. Dois-je participer aux charges d'ascenseur ?

« Les charges de copropriété concernant l'ascenseur sont fixées en fonction de l'utilité que présente cet ascenseur pour chaque logement. Pour le calcul du montant des charges, le règlement de copropriété affecte à chaque lot un coefficient d'étage. Par exemple, pour un immeuble de hauteur moyenne, ce chiffre est généralement égal à 1 pour le premier étage, avec une progression de 20 % par niveau (1,20 pour le deuxième, 1,44 pour le troisième, etc.). Les copropriétaires du rez-de-chaussée n'ont rien à payer en principe. Mais ceux qui disposent au sous-sol d'un parking desservi par l'ascenseur sont tenus de contribuer aux charges.»

Article 5 de la loi du 10/07/1965 : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

Article 10 de la loi du 10/07/1965 : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges ».

Arrêt de la cour de cassation du 23/10/2012

Sur le moyen unique, vu l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 avril 2009), que M. et Mme X..., propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires dénommé ensemble immobilier 27 rue d'Italie en annulation de la décision n° 9 de l'assemblée générale du 3 novembre 2006 prévoyant des travaux de remplacement et de mise en conformité sur l'ascenseur de l'immeuble et déclarer non écrit l'article 12 du règlement de copropriété relatif à la répartition des charges de l'ascenseur, pour être contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, voir désigner un expert afin de déterminer une répartition des charges conforme à la loi ;

Attendu que pour rejeter leur demande, l'arrêt retient que s'il est justifié de ce qu'aux termes du règlement de copropriété les dépenses d'énergie électrique nécessaires au fonctionnement de l'ascenseur sont réparties proportionnellement à l'étage où se trouve chaque lot , mais il n'en demeure pas moins qu'une clause qui se contente de disposer que « Tous les frais de répartition, d'entretien concernant l'ascenseur et sa machinerie, seront supportés par les seuls copropriétaires des étages, ce qui en exclut les lots non desservis, au prorata de leurs droits dans les parties communes de l'immeuble », ne contrevient pas à l'article suscité.

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la répartition des charges de réparation et d'entretien de l'ascenseur au prorata des droits des copropriétaires dans les parties communes était conforme à l'utilité pour chaque lot de cet élément d'équipement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu le 10 avril 2009...

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.