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 E52 :
GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2018

_____

Durée : 3 heures

Coefficient : 3

_____

Bègles Immobilier

Matériel autorisé :

L'usage de tout modèle de calculatrice, avec ou sans mode examen, est autorisé.

Documents à rendre et à agrafer avec la copie :

- Annexes 5 et 6 à rendre avec la copie.

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.

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

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.

L'agence Bègles Immobilier est située 35 avenue du Général de Gaulle à Bègles, dans la région bordelaise, en France métropolitaine.

L'entreprise est une SARL au capital de 15 000 €, inscrite au R.C.S en 1987. Elle est titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3302 2016 000 000 231 délivrée par la CCI de la Gironde avec les mentions transaction, gestion locative et syndic.

Sa garantie financière est assurée par GALIAN (Transaction 125 000 €, Gestion locative 220 000 €, Syndic 600 000 €).

M. Maran est le directeur de l'agence. Celle-ci gère 345 lots en gestion locative et 1 563 lots en copropriété. Assistant de gestion immobilière, vous intervenez dans les deux services selon les besoins. Votre rôle consiste essentiellement à accueillir et à renseigner les clients bailleurs, locataires et copropriétaires.

Dossier 1. GESTION LOCATIVE

A. Dossier Langlois/Dupin

L'agence gère le bien de M. Langlois. Il s'agit d'un T4 situé à Bègles, loué depuis le 11 janvier 2017 à M. et Mme Dupin. Le loyer a été révisé en janvier 2018 et s'élève à 880,50 €. Vous avez réclamé à M. Langlois son avis d'imposition à la taxe foncière, il vous l'apporte ce jour. Vous avez également récapitulé les réparations faites dernièrement sur le bien.

1.1. Vous effectuez la régularisation des charges pour 2017 (annexe 5 à rendre avec la copie).
1.2. Vous établissez l'avis d'échéance des époux Dupin pour le mois de juin 2018 (annexe 6 à rendre avec la copie).

B. Dossier Clément

L'agence gère plusieurs appartements situés à Bordeaux appartenant à M. et Mme Clément. Ces derniers sont également propriétaires d'une très belle villa au Cap Ferret qu'ils envisagent de louer meublée durant l'été. Ils pensent pouvoir percevoir un loyer de 6 000 € par semaine pendant 8 semaines et 4 000 € pendant 8 autres semaines. Leurs charges étant relativement faibles, un régime fiscal forfaitaire semble plus adapté. Leur taux marginal d'imposition est de 45%. M. et Mme Clément se demandent dans quelle catégorie ces nouveaux revenus seront imposés.

1.3. Vous répondez à leur interrogation et leur donnez le conseil qui leur permettra de bénéficier du régime fiscal forfaitaire le plus avantageux.
1.4. Vous calculez le surplus d'impôt occasionné par la location de leur villa en appliquant le régime fiscal que vous leur avez conseillé.

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

C. Dossier Marchand

Vous recevez la visite de M. Marchand, propriétaire bailleur, qui souhaite que vous vous occupiez de la gestion de son bien. Il s'agit d'une petite maison de 75 m² de surface habitable. Elle est située sur le Bassin d'Arcachon et est en bon état. Celle-ci était à l'origine uniquement destinée à la location saisonnière, mais M. Marchand l'a finalement louée l'automne dernier en tant que résidence principale. Il vous confie être actuellement en difficulté avec son locataire. Celui-ci lui a envoyé une lettre recommandée et le menace de suspendre le paiement de son loyer jusqu'à l'installation du chauffage. M. Marchand précise que sa maison n'est pas équipée de radiateurs, mais il ajoute que cela était spécifié dans le bail et donc connu et accepté par le locataire.

1.5. Acceptez-vous de prendre le mandat dans les conditions actuelles ? Justifiez votre réponse en vous fondant sur des arguments juridiques.
1.6. Vous expliquez à M. Marchand les risques qu'il encourt dans cette situation.
1.7. Vous répondez à son interrogation concernant la possibilité pour son locataire de suspendre le paiement de son loyer.

Dossier 2. GESTION DE COPROPRIÉTÉ

L'agence gère la copropriété « Les Terrasses du Sud-Ouest » située rue Montesquieu à Bègles. Votre responsable vous confie plusieurs missions concernant cette copropriété.

A. Dossier Train

Vous avez reçu récemment un courrier électronique de M. Train. Il ne comprend pas le solde en faveur du syndicat de copropriétaires de 67,67 € de son compte copropriétaire à l'issue de l'exercice comptable 2017. Il vous rappelle qu'il a payé tous les appels de provisions au titre du budget prévisionnel 2017 que vous lui avez adressés pour une somme totale de 1 103,83 €.

2.1. Vous présentez les éléments chiffrés qui vous permettront de justifier à M. Train le solde de son compte.
2.2. Vous enregistrez au journal de la copropriété l'appel de provisions trimestriel de M. Train en date du 1er avril puis le règlement par chèque bancaire n°185 le 10 avril 2018.

B. Résolution n°14 concernant les travaux d'amélioration portant sur l'espace à vélos.

À l'occasion de la dernière assemblée générale de la copropriété « Les Terrasses du Sud-Ouest », la résolution n°14 portant sur le principe de couvrir l'espace à vélos a été soumise au vote des copropriétaires.
Vous disposez du tableau récapitulant les votes des copropriétaires pour cette résolution.

2.3. Vous présentez, en assemblée générale, aux copropriétaires les modalités dans lesquelles le vote de la résolution n°14 portant sur le principe des travaux d'amélioration de l'espace à vélos aura lieu.
2.4. Vous rédigez l'extrait du procès-verbal concernant la résolution n°14.

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

C. Dossier Lézin

M. et Mme Lézin sont de nouveaux copropriétaires récemment installés dans la résidence. Ils ne comprennent pas l'annexe comptable intitulée « compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles » jointe à leur convocation à l'assemblée générale.
Ils se demandent à quoi correspondent ces « travaux de l'article 14-2 » et ce que signifie le solde négatif concernant les travaux d'étanchéité de la toiture terrasse.

2.5. Vous renseignez M. et Mme Lézin à propos des travaux de l'article 14-2 et répondez à leur question concernant le solde de l'annexe comptable.

D. Dossier Legrand

Mme Legrand vous demande conseil. Son appartement est situé au bout d'un couloir. Les trois derniers mètres ne desservent aucun autre lot que le sien et n'ont donc d'utilité que pour elle. Elle souhaiterait acheter au syndicat des copropriétaires ce morceau de couloir afin d'agrandir son entrée.

2.6. Vous expliquez les démarches qu'elle doit entreprendre et dans quelles conditions elle pourrait effectuer cette acquisition. Justifiez votre réponse.

Base documentaire

Dossier 1 :

Annexe 1. Extrait du bail entre M. Langlois et les époux Dupin.
Annexe 2. Décompte de charges de copropriété de M. Langlois pour 2017.
Annexe 3. Avis d'imposition de taxe foncière 2017 de M. Langlois.
Annexe 4. Réparations concernant l'appartement de M. Langlois en mai 2018.
Annexe 5. Décompte des charges locatives du 11/01/2017 au 31/12/2017 de M. et Mme Dupin (à rendre avec la copie).
Annexe 6. Avis d'échéance du mois de juin 2018 de M. et Mme Dupin (à rendre avec la copie).
Annexe 7. Fiscalité des revenus locatifs (extrait).
Annexe 8. Références juridiques.

Dossier 2 :

Annexe 9. État descriptif de division de la résidence « Les Terrasses du Sud-Ouest ».
Annexe 10. Budget prévisionnel de la résidence « Les Terrasses du Sud-Ouest ».
Annexe 11. Appel de provisions sur opérations courantes de M. Train pour le 2ème trimestre 2018.
Annexe 12. Extrait du plan de comptes de la copropriété « Les Terrasses du Sud-Ouest ».
Annexe 13. Tableau récapitulatif des votes pour la résolution n°14.
Annexe 14. Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017.
Annexe 15. Arrêt de la Cour de Cassation 3ème Chambre civile du 23 novembre 1994.
Annexe 16. Acquisition d'une partie commune par un copropriétaire.

Base élaborée par des membres de l'enseignement professionnel

Annexe 1. Extrait du bail entre M. Langlois et les époux Dupin

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 huit cent quatre-vingts (880) euros, plus une provision sur charges de soixante-quinze (75) euros.
Durée du bail
Le présent contrat est consenti pour une durée de trois (3) ans commençant à courir le 11 janvier 2017 et se terminant le 10 janvier 2020 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.
Dépôt de garantie
Le dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer hors charges.
Révision du loyer
Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation à la hausse de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de référence à prendre en compte est celui du troisième trimestre 2016.

Annexe 2. Décompte de charges de copropriété de M. Langlois pour 2017

Bègles Immobilier **35 avenue du Général de Gaulle** **33130 Bègles**	**DÉCOMPTE DE CHARGES**				
N° compte copropriétaire : 82 **N° du lot :** 17 **Période :** du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017	**Destinataire :** M. Langlois **Adresse immeuble :** résidence « les Peupliers » 15 allée des Peupliers à Bègles				
Charges par catégories	**Montant à répartir**	**Tantièmes totaux**	**Vos tantièmes**	**Montant réparti**	**Charges locatives**
Charges communes générales					
Frais administratifs	272,65	10 000	635	17,31	
Honoraires syndic	2 200,00	10 000	635	139,70	
Électricité parties communes	225,31	10 000	635	14,31	14,31
Entretien parties communes	4 854,00	10 000	635	308,23	308,23
Petites réparations	863,25	10 000	635	54,82	54,82
Assurance immeuble	1 200,00	10 000	635	76,20	
Charges ascenseur					
Électricité ascenseur	339,35	10 000	905	30,71	30,71
Contrat d'entretien	1 400,00	10 000	905	126,70	126,70
Charges eau froide					
Consommation	4 386,50	1 392	84	264,70	264,70
Location compteurs individuels	240,00	12	1	20,00	20,00
Total du lot				1 052,68	819,47

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

Annexe 3. Avis d'imposition de taxe foncière 2017 de M. Langlois

TAXES FONCIÈRES 2017 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : 330 Gironde **Commune : 140 Bègles**

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Taxes spéciales	Ordures ménagères	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2016	36,73 %			15,70%	0,423%	12,00%	
	Taux 2017	36,73 %			**15,70%**	**0,649%**	**12,00%**	
	Adresse	15 allée des Peupliers						
	Base	1246			1246	1246	1246	
	Cotisation	**458**			**196**	**8**	**150**	**812**
	Adresse Base Cotisation							
	Cotisations							
	2016	454			194	5	148	
	2017	**458**			**196**	**8**	**150**	
	Variation en %	+0,88%			+1,03%	+60,00%	+1,35%	

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalités	Département	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	
Propriétés non bâties	Taux 2016	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2017	%	%	%	%	%	%	
	Base terres non agricoles Base terres agricoles							
	Cotisations							
	2016							
	2017							
	Variation en %	%	%	%	%	%	%	

	Dégrèvements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles commune	Majoration base terrains constructibles intercommunalité	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « Etat »								
Base « Collectivités »								

: Frais de gestion de la fiscalité directe locale Dégrèvement habitation principale Dégrèvement JA « État » Dégrèvement JA « Collectivités	32
Montant de votre impôt	**844**

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

Annexe 4. Réparations concernant l'appartement de M. Langlois en mai 2018

- Remplacement du ballon d'eau chaude percé du fait de la corrosion, 850 €.
- Remplacement du flexible de douche, 25 €.
- Réparation d'un store récemment posé et détérioré par maladresse par M. et Mme Dupin, 125 €.
-

Annexe 5. Décompte des charges locatives du 11/01/2017 au 31/12/2017 de M. et Mme Dupin
À rendre avec la copie

	Montant	Durée d'occupation	À payer
Charges locatives			
TEOM			
Total des charges locatives			
À déduire : provisions versées pour la période de référence			– **875,81**
Solde en notre faveur/en votre faveur* ***Rayer la mention inutile**			

Annexe 6. Avis d'échéance du mois de juin 2018 de M. et Mme Dupin
À rendre avec la copie

Loyer juin	
Provisions pour charges	
Régularisation de charges 2017	
Réparations locatives	
Total à régler	

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

Annexe 7. Fiscalité des revenus locatifs (extrait)

www.service-public.fr

(…)
La location d'un meublé de tourisme est le fait de louer un local d'habitation meublé de manière répétée et pour de courtes durées à une clientèle de passage.
Si vous êtes propriétaire d'un meublé et que vous souhaitez le louer, vous devez déclarer votre logement en mairie, qu'il soit classé ou non, par le biais du formulaire cerfa n°14004*02.
Si vous le souhaitez, vous pouvez demander le classement de votre meublé de tourisme dans une des catégories existantes (de 1 à 5 étoiles).
Pour cela, vous devez vous adresser à l'organisme évaluateur agréé de votre choix figurant sur les listes du site internet d'Atout France (coût du classement : environ 500 €, durée 5 ans).

Régime "micro-BIC"
Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 70 000 €, le régime "micro-BIC" (micro-entreprise) s'applique.
L'administration fiscale applique un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.
Si vous donnez en location un meublé de tourisme classé, le plafond de recettes annuelles est de 170 000 € et l'abattement forfaitaire pour frais est de 71 %.

Régime dit de bénéfice réel
Si vos recettes annuelles dépassent les seuils du régime "micro-BIC", le régime dit de *bénéfice réel* (qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique. Vous pouvez également opter pour le régime réel dans tous les cas s'il vous semble plus avantageux.

Vous devez alors déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.
(…)

Annexe 8. Références juridiques

1. Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Article 1
Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2
Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :
1. Il assure le clos et le couvert (…) ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

Base nationale des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements;
6. Les pièces principales (…) bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3
Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :
1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire (...) ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.
Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4
Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.
(…)

2. Arrêt n° 721 du 4 juin 2014 (13-17.289) - Cour de cassation - Troisième chambre civile -

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 19 février 2013), que Mme X..., locataire d'un logement appartenant à la Société dauphinoise pour l'habitat, a assigné la bailleresse afin, notamment, de l'entendre condamner à mettre en place une installation de chauffage ;
(…)
Attendu que la Société dauphinoise pour l'habitat fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen :
1°/ que le logement répond aux exigences de l'article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, cité par l'arrêt, dès lors qu'il dispose d'une alimentation en électricité ou gaz de ville, ainsi que d'un conduit d'évacuation des fumées ; que le décret n'impose pas l'installation des appareils de chauffage eux-mêmes ; qu'en décidant pourtant que le logement n'était pas conforme aux exigences du décret parce qu'il ne disposait pas d'appareils de chauffage, la cour d'appel, ajoutant au décret n° 2002-120 une condition qu'il n'exige pas, a violé ledit décret ;
2°/ que le contrat de bail prévoyait la mise à disposition d'un logement sans appareil de chauffage, moyennant un loyer adapté en conséquence ; qu'en obligeant le propriétaire à installer un tel appareil en violation des obligations convenues entre les parties, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble la convention des parties ;
Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que la seule alimentation en électricité ne

Banque Nationale de Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

pouvait être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement, la cour d'appel, qui a constaté que les lieux étaient dépourvus d'appareil de chauffage, en a déduit, à bon droit, que la bailleresse avait manqué à son obligation de délivrer un logement décent ;
Attendu, d'autre part, que l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent étant d'ordre public, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de prendre en compte les stipulations du bail prévoyant la livraison d'un logement sans appareil de chauffage en contrepartie d'un loyer réduit, a condamné à bon droit la bailleresse à mettre en place une installation de chauffage ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
(…)
PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi

3. Extrait de l'arrêt de la Cour d'Appel de Douai du 3 juin 2004 confirmant une position constante de la Cour de Cassation (3ème chambre civile) depuis son arrêt du 22 février 1994.

(…) "que si des dommages et intérêts peuvent être alloués au preneur en réparation du trouble de jouissance résultant du manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent et en bon état de réparation, en revanche le preneur ne saurait invoquer l'exception d'inexécution du bailleur dans son obligation de délivrance pour être exonéré de son obligation de paiement du loyer en l'absence d'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, le paiement du loyer étant fondé sur la mise à disposition du logement et non sur sa jouissance" (…) (CA Douai : 3.6.04).

4. Article 20-1 de la loi du 6.7.89
Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.
L'information du bailleur par l'organisme payeur [CAF] de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.
Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

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

Annexe 9. État descriptif de division de la résidence « Les Terrasses du Sud-Ouest »

Copropriétaires	N° de lot	Niveau	Nature du local	Tantièmes généraux	Tantièmes ascenseurs
Mme Legrand	1	0	T3	824	0
M. Train	2	0	T3	813	0
M. Vivier	3	0	T4	926	0
M. et Mme Dupond	4	1	T4	880	880
M. Roy	5	1	T4	860	860
M. et Mme Lézin	6	2	T4	840	1 017
M. Marchand	7	2	T2	410	497
M. et Mme Thierry	8	3	T5 + terrasse	1 260	1 790
M. et Mme Valet	9	3	T2	374	531
M. et Mme Bertrand	10	4	T5 + terrasse	1 176	1 917
Mme Dufeau	11	4	T2	407	663
Mme Pafy	12	5	T2	390	718
M. Lamblin	13	5	T1	250	460
M. et Mme Solou	14	5	T1	240	442
M. Marchand	15	0	Parking extérieur	20	0
M. et Mme Thierry	16	0	Parking extérieur	20	0
Mme Dufeau	17	0	Parking extérieur	20	0
Mme Pafy	18	0	Parking extérieur	20	0
Mme Legrand	19	0	Parking extérieur	20	0
M. Train	20	0	Parking extérieur	20	0
M. Vivier	21	0	Parking extérieur	20	0
M. et Mme Dupond	22	0	Parking extérieur	20	0
M. et Mme Valet	23	0	Parking extérieur	20	0
M. et Mme Bertrand	24	-1	Box	34	45
M. Roy	25	-1	Box	34	45
M. et Mme Lézin	26	-1	Box	34	45
M. Lamblin	27	-1	Box	34	45
M. et Mme Solou	28	-1	Box	34	45
Totaux				10 000	10 000

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

Annexe 10. Budget prévisionnel de la résidence « Les Terrasses du Sud-Ouest ».

Charges pour opérations courantes					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	2016	**2017**	**2017**	**2018**	**2019**
Charges communes générales					
Électricité parties communes	428,32	430,00	435,12	440,00	450,00
Entretien parties communes	1 675,55	1 700,00	1 698,67	1 700,00	1 700,00
Petites réparations	197,62	200,00	225,31	240,00	250,00
Eau parties communes	862,78	900,00	954,98	960,00	970,00
Honoraires du syndic	2 220,00	2 250,00	2 250,00	2 300,00	2 300,00
Assurance	1 154,55	1 200,00	1 200,00	1 250,00	1 300,00
Taxe foncière	455,00	465,00	472,25	480,00	500,00
Frais administratifs	321,12	320,00	347,65	350,00	360,00
Total charges communes générales	7 314,94	7 465,00	7 583,98	7 720,00	7 830,00
Charges ascenseur					
Électricité ascenseur	620,15	630,00	639,35	650,00	660,00
Contrat entretien	1 300,10	1 400,00	1 400,55	1 450,00	1 500,00
Total charges ascenseur	1 920,25	2 030,00	2 039,90	2 100,00	2 160,00
Charges eau froide					
Consommation	6 451,80	6 468,00	6 412,35	6 468,00	6 500,00
Location compteurs individuels	280,00	280,00	280,00	308,00	308,00
Total charges eau froide	6 731,80	6 748,00	6 692,35	6 776,00	6 808,00
Totaux	**15 966,99**	**16 243,00**	**16 316,23**	**16 596,00**	**16 798,00**

Charges d'eau froide :

La consommation d'eau est estimée à 40 m^3 par personne et par an.
Les prévisions de consommation sont réalisées en considérant qu'il y a 1 personne dans un T1, 2 personnes dans un T2, 3 personnes dans un T3, etc…
Le prix de l'eau reste inchangé entre les prévisions faites en 2017, les charges réelles constatées en 2017 et les prévisions faites en 2018. Il s'élève à 3,85 € le m^3.

La répartition se fait à l'unité pour la location des compteurs (14 lots principaux).

La consommation d'eau réelle de M. Train en 2017 a été de 135 m^3.

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

Annexe 11. Appel de provisions sur opérations courantes de M. Train pour le 2ème trimestre 2018.

Bègles Immobilier **35 avenue du Général de Gaulle** **33130 Bègles**		**APPEL DE PROVISIONS**			
N° des lots :	2 et 20	Destinataire : M. Train 14 rue Montesquieu 33130 Bègles			
Date :	1er avril 2018	Adresse de l'immeuble : 14 rue Montesquieu 33130 Bègles			
Désignation des charges		Montant à répartir	Tantièmes totaux	Vos tantièmes	Montant réparti
Charges communes générales		7 720,00	10 000	833	643,08
Charges ascenseur		2 100,00	10 000	0	0,00
Consommation eau froide		6 468,00	1 680	120	462,00
Location compteurs		308,00	14	1	22,00
Total de la répartition :					1 127,08
				Débit	Crédit
Solde exercice comptable 2017				67,67	
Provisions du 2ème trimestre 2018				281,77	
Montant à payer au 1/04/2018				**349,44**	

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

Annexe 12. Extrait du plan de comptes de la copropriété « Les Terrasses du Sud-Ouest ».

CLASSE 1 : PROVISIONS ET AVANCES
10 Provisions et avances
- 102 Provisions pour travaux décidés
- 103 Avances

(…)

CLASSE 4 : COPROPRIÉTAIRES ET TIERS
45 Collectivité des copropriétaires
- 450 Copropriétaires individualisés
  - 450-1 Copropriétaires - budget prévisionnel
    - 450-1-1 Legrand
    - 450-1-2 Train
    - (…)
    - (…)
  - 450-2 Copropriétaires - travaux de l'article 14-2 de la loi susvisée et opérations exceptionnelles
    - 450-2-1 Legrand
    - 450-2-2 Train
    - (…)
    - (…)

(…)

CLASSE 5 : COMPTES FINANCIERS
50 Fonds placés
51 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat
- 512 Banque
- (…)

53 Caisse.
(...)

CLASSE 6 : COMPTES DE CHARGES
(...)

CLASSE 7 : COMPTE DE PRODUITS
70 Appels de fonds
- 701 Provisions sur opérations courantes
- 702 Provisions sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles

(...)

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

Annexe 13. Tableau récapitulatif des votes pour la résolution n°14

Noms des copropriétaires	Lots	Tantièmes généraux	Absents non représentés	Pour	Contre	Abstention
Mme Legrand	1, 19	844		X		
M. Train	2, 20	833			X	
M. Vivier	3, 21	946		X		
M. et Mme Dupond	4, 22	900	X			
M. Roy	5, 25	894			X	
M. et Mme Lézin	6, 26	874		X		
M. Marchand	7, 15	430			X	
M. et Mme Thierry	8, 16	1 280	X			
M. et Mme Valet	9, 23	394			X	
M. et Mme Bertrand	10, 24	1 210	X			
Mme Dufeau	11, 17	427		X		
Mme Pafy	12, 18	410		X		
M. Lamblin	13, 27	284				X
M. et Mme Solou	14, 28	274				X
Totaux		**10 000**	**3 390**	**3 501**	**2 551**	**558**

Annexe 14. Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017.

	Exercice clos Dépenses votées	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		Dépenses	Provisions appelées	Solde
Travaux de l'article 14-2				
Assurance dommage ouvrage	535,00	535,00	535,00	
Travaux d'étanchéité de la toiture terrasse	7 885,00	8 225,64	7 885,00	
Total des travaux de l'article 14-2	8 420,00	8 760,64	8 420,00	- 340,64
Total des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles	**8 420,00**	**8 760,64**	**8 420,00**	**- 340,64**

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

Annexe 15. Arrêt de la Cour de Cassation 3ème Chambre civile du 23 novembre 1994

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 octobre 1992), que l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble en copropriété ayant autorisé deux copropriétaires à acquérir des parties communes, la société civile immobilière Les Jardins de Chaillot (SCI), copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de ces décisions ;
Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande, alors, selon le moyen, que l'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ; qu'il est constant que les deux acquisitions projetées avaient pour conséquence de modifier la distribution des couloirs, paliers et portes d'accès, et de réduire la superficie des parties communes concernées dans des conditions non conformes à la classe de l'immeuble et à l'usage que sont en droit d'en attendre les copropriétaires directement concernés par les projets ; qu'il est également constant que les parties communes aliénées n'étaient pas utilisées par les seuls candidats à l'acquisition, mais également par d'autres copropriétaires, puisqu'elles constituent l'accès à l'escalier ; d'où il suit qu'en jugeant pourtant que les aliénations ne portaient pas atteinte à la destination de l'immeuble et qu'elles pouvaient par conséquent être décidées à la majorité et non à l'unanimité, bien qu'il y eût nécessairement modification des conditions de jouissance initiales, la cour d'appel a violé l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;
Mais attendu qu'ayant souverainement relevé que les parties communes aliénées présentaient une utilité pour les seuls copropriétaires au profit desquels la cession était envisagée, et que leur aliénation n'étaient de nature à porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble, la cour d'appel a exactement retenu que les décisions attaquées pouvaient être valablement prises à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi
(…)

Annexe 16. Acquisition de parties communes par un copropriétaire

www.fnaim.fr

(…)
Le plus difficile sera bien souvent de convaincre les autres copropriétaires de consentir la vente de la partie convoitée. Il n'est pas inutile de discuter avec chacun. Le dossier pourra tenir compte de leur avis. Il devra être le plus complet possible et contenir :

- Une description de l'opération : conséquences sur le logement du propriétaire et sur celui des autres copropriétaires ;
- Une évaluation des mètres carrés de la partie commune réalisée par un géomètre ;
- Un projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ; (Attention : les frais de rédaction de ces documents seront à la charge de l'acquéreur).
- Eventuellement, la consultation de l'architecte de l'immeuble ;
- Une proposition de prix.

(…)

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

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.