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 2019

Durée : 3 heures
Coefficient : 3

AGENCE BATIK

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

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

Ce sujet comporte deux parties **indépendantes**.
1re partie - Aide à la décision pour un investissement locatif en copropriété...35 points
2e partie - Conseil en gestion locative.....25 points
Total .....60 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés ; toutes vos réponses argumentées.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 20 pages, numérotées de 1/20 à 20/20.

Agence Batik

L'agence est située 17, avenue de Colmar à Strasbourg (67).
SAS au capital de 100 000 € - RCS de Strasbourg B 312 478 246
SIRET 312 478 241 000068
APE 6832 A
N° d'identification TVA FR62 312 478 274
Carte professionnelle n°CPI67 02 2017 000 000 024 ; Mentions : Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion Immobilière, Syndic.
Carte délivrée par la CCI de Strasbourg
Garantie assurée par CGI Assurances – 89 rue de la Boétie – 75008 PARIS

Créée en 1994 par Jean-Paul Tanacher, l'agence Batik offre à sa clientèle une gamme complète de services : transaction, gestion locative et syndic. L'activité d'administration de biens se développe doucement depuis 2 ans ; l'agence cherche encore à augmenter son portefeuille de clients.

Titulaire du BTS « Professions immobilières », vous avez intégré l'agence Batik tout de suite après vos études. Vous partagez votre temps entre la gérance locative et l'administration de copropriétés.

Les services sont peu cloisonnés, aussi est-il courant que vos collègues du service transaction vous adressent certains clients, lorsque ceux-ci s'apprêtent à réaliser un investissement locatif ou à acquérir un bien en copropriété. L'objectif est de les rassurer quant à leur achat, mais également d'obtenir opportunément un mandat de gestion locative, source de revenus réguliers pour l'agence.

Fin avril 2019, votre collègue du service transaction, Mme Arbogast, vous présente le couple Kaplan. Déjà propriétaire de leur résidence principale (en maison individuelle), ce couple, marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, s'apprête à réaliser son premier investissement locatif. Les négociations sont bien avancées, la signature du compromis de vente devrait se faire dans la semaine. Ils ignorent à peu près tout des obligations du bailleur ainsi que des aspects financiers du fonctionnement d'une copropriété.

Votre collègue compte sur la qualité de vos conseils pour accompagner les clients dans leur projet d'acquisition et obtenir le mandat de gestion.

1ère partie - Aide à la décision pour un investissement locatif en copropriété

Situation financière

La résidence Victor Schœlcher dans laquelle se trouve le bien est une copropriété gérée par un confrère, le cabinet Schmitt. En vue de la signature du compromis de vente, Mme Arbogast a réuni les documents qui seront annexés à l'avant-contrat (une partie d'entre eux constitue les annexes de ce sujet).

Votre collègue vous avait dressé un rapide portrait de la copropriété mais vous en prenez plus précisément connaissance lors de l'entretien du 29 avril 2019 avec le couple Kaplan.

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

S'ils ont globalement compris le fonctionnement de la copropriété, quelques interrogations sur sa situation financière et sur leur participation aux charges demeurent.

1.1. Vous donnez votre avis au couple Kaplan sur la situation financière de cette copropriété.

1.2. Vous justifiez le montant des charges porté par Mme Arbogast dans la fiche descriptive du bien en reconstituant les calculs pour le couple Kaplan. Au moment de sa réalisation, seules les données 2017 étaient disponibles.

1.3. Les futurs acquéreurs souhaitent mettre ce bien en location. Vous les aidez à identifier et à évaluer les postes de dépenses qui resteront effectivement à leur charge. Vous informez aussi le couple Kaplan de l'impact qu'auront ces charges sur leur fiscalité.

1.4. L'état des soldes des copropriétaires au 31/12/2018 fait apparaître un solde débiteur dans le compte de M. Parish, l'actuel propriétaire. Vous rassurez les époux Kaplan à l'égard de cette dette.

Travaux en copropriété

Des questions restent en suspens concernant les dépenses liées aux travaux envisagés par le syndicat de copropriétaires d'une part et par les candidats acquéreurs d'autre part.

Le fonds de travaux a été évoqué par Mme Arbogast mais la négociatrice est restée très évasive dans ses explications.

Par ailleurs, en examinant l'ordre du jour de la convocation à l'assemblée générale du 20 mai 2019, le couple Kaplan a constaté qu'un projet d'installation de caméras de surveillance allait être soumis au vote ; il souhaite prendre part à la décision.

Enfin, lors de la visite de l'appartement, le négociateur leur a indiqué que la chaudière individuelle était d'origine (1996) et devait être changée. Le couple envisage l'installation d'un système air-air (climatisation réversible), plus économe en énergie, qui nécessite la présence d'un module extérieur sur la terrasse.

1.5. Vous renseignez les époux Kaplan sur le fonds de travaux et vous les rassurez à ce sujet.

1.6. Vous proposez une solution pour qu'ils puissent participer au vote relatif à l'installation de caméras de surveillance, si le compromis est signé le 3 mai. Vous évaluez l'impact financier de ces travaux pour le couple Kaplan si l'assemblée générale adopte les résolutions concernant l'installation des caméras.

1.7. Vous renseignez les époux Kaplan sur le statut juridique de la terrasse et sur la faisabilité de leur projet de changement de système de chauffage. Vous faites abstraction des éventuelles autorisations d'urbanisme nécessaires.

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

2ème partie - Conseil en gestion locative.

La vente s'est bien déroulée, le couple Kaplan, satisfait du travail de l'agence, revient vers vous au cours du mois de juillet. Le moment est venu de proposer un mandat de gestion.

Les époux Kaplan se posent de nombreuses questions. Mme Kaplan souhaite avant tout connaître le coût annuel d'une gestion locative assurée par l'agence.

2.1. Vous développez une argumentation succincte en faveur d'une gérance assurée par vos services. En vous appuyant sur le loyer auparavant pratiqué, vous effectuez une simulation des honoraires annuels de gestion, assurance « loyers impayés », option 1, incluse.

Malgré le potentiel du bien, ils ne souhaitent pas faire de location saisonnière touristique. Ils veulent également empêcher le futur locataire de sous-louer le bien à des touristes afin d'éviter une dégradation trop rapide de leur bien.

2.2. Vous les rassurez sur le problème lié à la sous-location et vous exposez les risques encourus par le locataire indélicat.

Par ailleurs, inquiets quant à la rentabilité de leur investissement ils souhaitent augmenter le loyer de 200 € par mois par rapport à celui antérieurement pratiqué.

2.3. Vous justifiez l'impossibilité de pratiquer cette hausse de loyer. Vous calculez le montant maximum du nouveau loyer.

Enfin, ils ont eu l'occasion de relire le règlement de copropriété et se demandent dans quelles conditions ils pourront mettre en œuvre l'article 12.

2.4. Vous faites part au couple de votre analyse juridique de l'article 12 du règlement de copropriété.

Vous leur présentez le mandat de gestion proposé par l'agence. Ils s'interrogent sur la clause de reddition des comptes. Afin d'illustrer vos propos, vous vous munissez d'un exemple de compte rendu de gestion après avoir pris soin de le rendre anonyme. Vous entourez certaines parties du document qui vous paraissent importantes.

2.5. Vous expliquez la logique de ce document. Aucun calcul n'est demandé.

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

Liste des annexes

Annexes 1-1 à 1-3 - Extraits des annexes financières de la copropriété V. Schœlcher au 31/12/2018

Annexe 2 - Fiche descriptive du bien et renseignements

Annexe 3-1 et 3-2 - Extraits du règlement de la copropriété V. Schœlcher

Annexe 4 - Consommations d'eau de la copropriété

Annexe 5 - Extrait de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Annexe 6 - Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Annexe 7 - Projets de résolutions de l'AG du 20 mai 2019

Annexe 8 - Extraits de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Annexe 9 - Honoraires de l'agence Batik

Annexe 10 - Caractéristiques du contrat de bail signé par M. Parish avec l'ancienne locataire, Mme Sappa

Annexe 11 - Tableau INSEE – Indice de révision des loyers

Annexe 12 - Décret du 28 juin 2018 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989

Annexe 13 - Article 8 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Annexe 14 - Extrait du mandat de gestion locative proposé par l'agence

Annexe 15 - Un exemple de relevé de gestion

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

Annexe 1-1 - Extraits des annexes financières de la copropriété V. Schœlcher au 31/12/2018

Syndicat des Copropriétaires
Résidence Victor Schoelcher
18 rue Schubert

État financier après répartition au 31/12/18

Cabinet SCHMITT
20/04/2019

I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			**Provisions et avances**		
50 Fonds placés	2 000,00 €	4 100,00 €	105 Fonds de travaux	2 000,00 €	4 100,00 €
51 Banques ou fonds disponibles en banque	8 341,22 €	8 152,59 €	1031 Avances de trésorerie	6 800,00 €	6 800,00 €
			1032 Avances travaux		
53 Caisse			1033 Autres avances		
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible total (I)	10 341,22 €	12 252,59 €	Total (I)	8 800,00 €	10 900,00 €

II - CRÉANCES

DETTES

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir	575,05 €	1 535,31 €	45 Copropriétaires - excédents versés	399,63 €	207,13 €
459 Copropriétaires - Créances douteuses	0,00 €	0,00 €			
			Comptes de Tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs	1 716,64 €	2 680,77 €
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers			46 Créditeurs divers		
47 Compte d'attente			47 Compte d'attente		
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers		
Total (II)	575,05 €	1 535,31 €	Total (II)	2 116,27 €	2 887,90 €
Total général (I) + (II)	10 916,27 €	13 787,90 €	Total général (I) + (II)	10 916,27 €	13 787,90 €
			Emprunts : montant restant dû		

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

Annexe 1-2 - Extraits des annexes financières de la copropriété V. Schœlcher au 31/12/2018

Syndicat des Copropriétaires
Résidence Victor Schoelcher
18 rue Schubert
67000 Strasbourg

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé 2018 (N)
et budgets prévsionnels des exercices N+1 et N+2

Cabinet SCHMITT
20/04/2019

	CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget	Exercice des soldes à approuver	Budget prévisionnel à voter	Budget prévisionnel à voter
	2017	2018	2018	2019	2020
PC1 - Charges communes générales					
602 EDF	264,14 €	300,00 €	312,78 €	300,00 €	310,00 €
615 Petits travaux d'entretien	647,65 €				
615 Entretien courant espaces verts	7 009,75 €	7 700,00 €	7 294,14 €	7 700,00 €	7 700,00 €
616 Assurance	1 569,63 €	1 674,00 €	1 673,30 €	1 797,00 €	1 920,00 €
621 Honoraires de Syndic	6 987,50 €	7 200,00 €	7 200,00 €	7 200,00 €	7 350,00 €
6213 Affranchissement	182,00 €	180,00 €	179,30 €	180,00 €	180,00 €
TOTAL - PC1	**16 660,67 €**	**17 054,00 €**	**16 659,52 €**	**17 177,00 €**	**17 460,00 €**
PC2 - Charges spécifiques Escalier A					
602 EDF	654,45 €	800,00 €	702,65 €	800,00 €	800,00 €
611 Nettoyage des locaux	2 129,64 €	2 600,00 €	2 600,00 €	2 700,00 €	2 700,00 €
615 Petits travaux	112,19 €	200,00 €	76,94 €	200,00 €	200,00 €
TOTAL - PC2	**2 896,28 €**	**3 600,00 €**	**3 379,59 €**	**3 700,00 €**	**3 700,00 €**
PC3 - Charges spécifiques Escalier B					
602 EDF	597,03 €	700,00 €	703,46 €	700,00 €	700,00 €
611 Nettoyage des locaux	2 129,64 €	2 600,00 €	2 600,00 €	2 700,00 €	2 700,00 €
615 Petits travaux	18,64 €	200,00 €	203,42 €	200,00 €	200,00 €
TOTAL - PC3	**2 745,31 €**	**3 500,00 €**	**3 506,88 €**	**3 600,00 €**	**3 600,00 €**
PC4 - Charges spécifiques Ascenseur A					
602 EDF	225,84 €	300,00 €	237,74 €	300,00 €	300,00 €
614 Contrats de maintenance (récupérable)	1 347,18 €	1 210,00 €	1 445,09 €	1 320,00 €	1 450,00 €
TOTAL - PC4	**1 573,02 €**	**1 510,00 €**	**1 682,83 €**	**1 620,00 €**	**1 750,00 €**
PC5 - Charges spécifiques Ascenseur B					
602 EDF	214,39 €	200,00 €	165,68 €	200,00 €	280,00 €
614 Contrats de maintenance (récupérable)	1 380,02 €	1 240,00 €	1 479,25 €	1 390,00 €	1 460,00 €
615 Fournitures	6,30 €				
TOTAL - PC5	**1 600,71 €**	**1 440,00 €**	**1 644,93 €**	**1 590,00 €**	**1 740,00 €**
PC6 - Charges spécifiques Parking					
602 EDF	477,77 €	500,00 €	483,64 €	500,00 €	500,00 €
615 Petits travaux	117,35 €	200,00 €	80,65 €	150,00 €	150,00 €
TOTAL - PC6	**595,12 €**	**700,00 €**	**564,29 €**	**650,00 €**	**650,00 €**
Charges d'eau froide					
601 Eau individuelle	12 993,75 €	13 000,00 €	14 643,31 €	13 200,00 €	13 500,00 €
TOTAL - Eau Froide	**12 993,75 €**	**13 000,00 €**	**14 643,31 €**	**13 200,00 €**	**13 500,00 €**
PARTS EGALES APPARTEMENTS					
613 Location compteurs eau	765,00 €	790,00 €	788,35 €	790,00 €	800,00 €
TOTAL PARTS EGALES APPARTEMENTS	**765,00 €**	**790,00 €**	**788,35 €**	**790,00 €**	**800,00 €**
TOTAL CHARGES NETTES	**39 829,86 €**	**41 594,00 €**	**42 869,70 €**	**42 327,00 €**	**43 200,00 €**
Provisions copropriétaires	40 500,00 €	41 594,00 €	41 594,00 €		
Solde (excédent ou insuffisance d'opérations courantes affecté aux copropriétaires)	**670,14 €**		**-1 275,70 €**		

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

Annexe 1-3 - Extraits des annexes financières de la copropriété V. Schœlcher au 31/12/2018

Syndicat des Copropriétaires
Résidence Victor Schoelcher
18 rue Schubert
67000 Strasbourg

Etat des soldes des copropriétaires au 31/12/2018 (extrait)

Cabinet SCHMITT
20/04/2019

Nom du copropriétaire	Solde du copropriétaire à la date de fin d'exercice		Solde charges en attente d'imputation		Solde en tenant compte du solde des charges (sous réserve d'approbation par l'AG)	
	Solde débiteur	Solde créditeur	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
…	…	…	…	…	…	…
Parish	17,23 €		255,55 €		272,78 €	
…	…	…	…	…	…	…
TOTAL	**259,61 €**	**207,13 €**	**1 275,70 €**	**- €**	**1 535,31 €**	**207,13 €**

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

Annexe 2 - Fiche descriptive du bien et renseignements complémentaires

Texte pour l'annonce

Bien exceptionnel ! - Appartement récent –Strasbourg – Orangerie – 96 m²

Cet appartement de trois pièces situé dans le quartier de l'Orangerie est en très bon état. Au quatrième et dernier étage d'une résidence de standing, il comporte un salon avec terrasse (60 m²), vous offrant une vue dégagée plein sud, une cuisine entièrement équipée, et deux chambres. Une cave vient compléter ce bien. N'hésitez pas à nous contacter pour venir le visiter, et découvrir son environnement très agréable. Bien soumis au statut de la copropriété, l'ensemble comprenant 25 lots principaux (sur un total de 75).

Montant des charges : ***2 339,69 €/an***

Année de construction : 1996	Étage : 4, Escalier : A, Ascenseur : A
Chambres : 2	Pièces : 3
Cave : oui	Salle de bains : 1
Type de chauffage : individuel au gaz.	Terrasse : 1 (60 m²)
Orientation : Sud	Vue : oui
Émissions de gaz à effet de serre : 11 kgeqCO2/m²/an – Classement C	Consommations énergétiques : 224 kWhEP/m²/an – Classement D

Informations complémentaires

La copropriété est constituée de 25 lots à usage exclusif d'habitation. La copropriété est formée d'un seul bâtiment mais dispose de deux entrées distinctes desservant les cages d'escalier A et B. Tous les appartements ainsi que les caves sont accessibles par ascenseur. Les garages sont situés dans des box individuels extérieurs. Les lots sont tous équipés de compteurs individuels d'eau froide, l'eau chaude sanitaire est produite à l'aide de ballons électriques individuels.

Les lots, objets de la mutation, portent les numéros **12, 37.**

Arguments vendeur

Appartement aux belles dimensions, dans une résidence de standing, un marché locatif dynamique, la proximité des institutions européennes. Une location meublée en tant que résidence principale paraît assez pertinente.

La ville de Strasbourg et ce quartier en particulier sont aussi très prisés des touristes. Ils affluent par milliers chaque année lors du marché de Noël et ils peinent alors à se loger. Comme dans beaucoup d'autres villes, la location de courte durée entre particuliers via des sites de mise en relation en ligne s'est développée.

Pour mémoire : le bien se trouve dans l'agglomération strasbourgeoise, en **zone tendue**.

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

Annexe 3-1 - Extraits du règlement de la copropriété V. Schœlcher

SECTION II – DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

1°) PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

[…]

Article 3.

Constituent des parties communes générales, les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (sous réserve de ce qui est dit ci-après au II), ainsi que les droits qui leur sont accessoires.
Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I.

La totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au chapitre I ci-dessus.
S'il y a lieu, les clôtures en tant qu'elles dépendent de la copropriété.
Les mitoyennetés d'avec les immeubles voisins.

[…]

III.

[…]

4. Les couvertures, toitures, dalle en plate-forme, terrasses (même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire) sous réserve de ce qui est dit ci-après à la Section IV - article 6 - II ;
5. Les ornementations, décorations, éléments extérieurs des façades, les balcons (même s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire) sous réserve de ce qui est dit ci-après à la Section IV - article 6 - II, les balustrades, barres d'appui, garde-corps ou parapets des fenêtres, balcons ou terrasses en béton, pierre, briques ou métal ;
6. Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;

[…]

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 6.

[…]

II. Les terrasses, balcons et, s'il y a lieu, loggias, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes.
Seuls, les revêtements superficiels des sols des terrasses, balcons et assimilés constitueront des parties privatives pour les espaces réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, leurs autres éléments (y compris ceux assurant, éventuellement, leur étanchéité), constituant des parties communes. Les dépenses relatives aux terrasses parties communes à usage privatif exclusif seront à la charge des copropriétaires bénéficiaires à la seule exception des “frais de grosses réparations”.

[…]

Article 12 - Locations

Le bailleur donnera à son locataire connaissance du règlement de copropriété et lui fera souscrire l'engagement de s'y conformer à peine de résiliation du bail de plein droit après une mise en demeure restée sans effet plus de quinze jours.

[…]

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

Annexe 3-2 - Extraits du règlement de la copropriété V. Schœlcher

Extrait de l'état descriptif de division annexé au règlement de copropriété

N°lot	Description du lot	Tantièmes généraux PC1	Tantièmes Escalier A PC2	Tantièmes Escalier B PC3	Tantièmes ascenseur A PC4	Tantièmes ascenseur B PC5	Tantièmes parking PC6
1	Appartement	340	34		510		
…	…	…	…	…	…	…	…
12	Appartement	700	70		1 700		
13	Appartement	250		25		250	
14	Appartement	300		30		300	
15	Appartement	560		56		560	
…	…	…	…	…	…	…	…
25	Appartement	650		82		812	
26	Cave	40	4		40		
…	…	…	…	…	…	…	…
35	Cave	40	4		40		
36	Cave	40	4		40		
37	Cave	40	4		40		
38	Cave	40		4		40	
39	Cave	40		4		40	
…	…	…	…	…	…	…	…
60	Parking - Box	10					40
61	Parking - Box	10					40
62	Parking - Box	10					40
63	Parking - Box	10					40
64	Parking - Box	10					40
…	…	…	…	…	…	…	…
Totaux		10 000	1 000	1 000	8 000	8 000	1 000

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

Annexe 4 - Consommations d'eau de la copropriété

Les consommations d'eau de la copropriété V. Schœlcher sont les suivantes :

	Pour l'immeuble			Pour le lot n°12		
	Réalisé 2017	**Prévu 2018**	**Réalisé 2018**	**Réalisé 2017**	**Prévu 2018**	**Réalisé 2018**
En m^3	3 375	3 400	3 384	135	135	153

Remarque : seuls les lots à usage d'habitation disposent d'un compteur d'eau individuel.

Annexe 5 - Extrait de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État.
[…]

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

Annexe 6 - Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

I.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

Base de données de sujets d'examens de l'enseignement professionnel

Annexe 7 - Projets de résolutions de l'AG du 20 mai 2019

Projets de résolutions (extrait)

[…]

Neuvième résolution
Mise en place d'une caméra de vidéosurveillance dans les parties communes.

9.1. Réalisation des travaux
Les copropriétaires concernés, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis ALSACE TÉLÉSÉCURITÉ notifié, ainsi que l'avis du conseil syndical :

- ⇨ décident de procéder à la mise en place d'une caméra de vidéosurveillance dans les parties communes ;
- ⇨ retiennent la proposition présentée par l'entreprise ALSACE TÉLÉSÉCURITÉ s'élevant à 2 160 € TTC (Taux de TVA normal : 20%).

9.2 Honoraires sur travaux hors du budget prévisionnel et de la gestion courante
Les copropriétaires concernés décident conformément à l'article 18-1-a de la loi du 10/07/1965, que les honoraires du Syndic pour le suivi, la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 3% TTC du montant des travaux votés en Assemblée Générale.

9.3 Répartition de la dépense
Les copropriétaires concernés décident que le coût des travaux sera réparti selon les tantièmes généraux attachés aux lots concernés par la dépense.

9.4 Appel de fonds et date d'exigibilité
Les copropriétaires concernés autorisent le syndic à procéder aux appels de fonds correspondants au 3e trimestre 2019, de telle manière qu'il soit en mesure de régler la situation de l'entreprise, et conviennent que la provision correspondante sera exigible au 01/07/2019.

Dixième résolution
Mise en place d'une caméra de vidéosurveillance dans le hall d'entrée A.

10.1. Réalisation des travaux
Les copropriétaires concernés, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis ALSACE TÉLÉSÉCURITÉ notifié, ainsi que l'avis du conseil syndical :

- ⇨ décident de procéder à la mise en place d'une caméra de vidéosurveillance dans le hall d'entrée A ;
- ⇨ retiennent la proposition présentée par l'entreprise ALSACE TÉLÉSÉCURITÉ s'élevant à 1296€ TTC (Taux de TVA normal : 20%).

10.2 Honoraires sur travaux hors du budget prévisionnel et de la gestion courante
Les copropriétaires concernés décident conformément à l'article 18-1-a de la loi du 10/07/1965, que les honoraires du Syndic pour le suivi, la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 3% TTC du montant des travaux votés en Assemblée Générale.

10.3 Répartition de la dépense
Les copropriétaires concernés décident que le coût des travaux sera réparti selon les tantièmes « Escalier A » attachés aux lots concernés par la dépense.

10.4 Appel de fonds et date d'exigibilité
Les copropriétaires concernés autorisent le syndic à procéder aux appels de fonds correspondants au 3e trimestre 2019, de telle manière qu'il soit en mesure de régler la situation de l'entreprise, et conviennent que la provision correspondante sera exigible au 01/07/2019.

[…]

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

Annexe 8 - Extraits de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Chapitre I : Définition et organisation de la copropriété.

Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

[…]

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

[…]

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

Annexe 9 - Honoraires de l'agence Batik

À la charge du Mandant :

- **Honoraires de gestion courante** (prélevés sur chaque relevé de compte) :
  5 % HT (6 % TTC) des montants encaissés (loyers + charges).

- **Prestations supplémentaires** (selon tarifs du cabinet et régulièrement révisables)
  - **Aide aux déclarations des revenus fonciers**, sur demande du Mandant :
    - Envoi de l'état récapitulatif annuel relatif à la déclaration des revenus fonciers : OFFERT
    - Réception du mandant à l'agence ½ heure : 25.20 TTC

  - **Assurance « loyers impayés »** : selon modalités du contrat d'assurance Locapolis +
    - Option 1 : Loyers impayés, dégradations et protection juridique : 1,90 % du montant du loyer et des charges.
    - Option 2 : Garanties option 1 + vacance locative : 3,60 % du montant du loyer et des charges.

  - **Assurance « Propriétaire Non Occupant »** (PNO)
    Prime annuelle : 76 € (prorata mensuel pour toute adhésion en cours d'année)

- **Honoraires de location et de rédaction du bail** (en cas de locations nouvelles)
  9 % HT (10.80 % TTC) du loyer annuel (hors charges)
  Partagés par moitié entre le bailleur et le locataire pour les locations assujetties à la loi n°89-462 du 06/07/1989. Dans la limite des plafonds fixés par la loi ALUR.

Annexe 10 - Caractéristiques du contrat de bail signé par M. Parish avec l'ancienne locataire, Mme Sappa

- Locataire : Mme Marie Sappa
- Date de signature du contrat de bail : 18 avril 2010
- Location nue à titre de résidence principale
- Date de résiliation du bail : 15 juin 2018
- Montant du dernier loyer mensuel pratiqué : 1 750 €
- Montant des provisions pour charges : 230 €/mois
- Le bail contenait une clause de révision des loyers. Date de la révision annuelle : 1er mai, IRL de référence du 1er trimestre
- Date de la dernière révision pratiquée : 1er mai 2017

Remarques : L'agglomération strasbourgeoise se situe en zone tendue au sens de l'article 18 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le loyer pratiqué n'est pas manifestement sous-évalué par rapport au marché. Monsieur Parish n'a réalisé aucun travaux d'amélioration ces derniers mois.

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

Annexe 11 - Tableau INSEE – Indice de révision des loyers

Référence 100 au 4e trimestre 1998

	Valeur	Évolution annuelle (T/T-4) en %
2016 T1	125,26	+0,06
2016 T2	125,25	0,00
2016 T3	125,33	+0,06
2016 T4	125,50	+0,18
2017 T1	125,90	+0,51
2017 T2	126,19	+0,75
2017 T3	126,46	+0,90
2017 T4	126,82	+1,05
2018 T1	127,22	+1,05
2018 T2	127.77	+1,25
2018 T3	128,45	+1,57
2018 T4	128,90*	+1,64*
2019 T1	129.24*	+1.59*

**données estimées par les auteurs du sujet.*

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

Annexe 12 - Décret du 28 juin 2018 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989(1)

(1) Cet article 18 définit les zones locatives dites « tendues ».

Article 2

La présente section est applicable aux logements vacants définis, au sens du présent décret, comme étant des logements inoccupés proposés à la location.
Sont toutefois exclus du champ d'application de la présente section les logements vacants suivants :

a) Les logements faisant l'objet d'une première location ;
b) Les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois.

Article 3

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location, le loyer appliqué au nouveau locataire ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée. La date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat de location.

Article 4

Par dérogation aux dispositions de l'article 3, le loyer du nouveau contrat de location peut être réévalué dans les conditions et les limites suivantes :

1° Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;

2° Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues à l'article 3 ;

3° Le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

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

Annexe 13 - Article 8 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Article 8

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Annexe 14 - Extrait du mandat de gestion proposé par l'agence

Reddition des comptes

Conformément à l'article 66 du décret n°72 687 du 20 juillet 1972, le compte-rendu de la gestion devra être délivré au mandant dans les conditions prévues ci-dessous, et au moins une fois l'an, en un relevé détaillé des opérations de gestion. Les comptes seront soldés, déduction faite des avances et frais occasionnés pour l'exécution du présent mandat, lesquels restent à la charge du mandant.

Fréquence des comptes-rendus de gestion : tous les trimestres.

Le mandant souhaite consulter son compte client via l'Extranet : OUI – ~~NON~~ rayer la mention inutile

Modalités de règlement : virement mensuel du montant restant.

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

Annexe 15 - Un exemple de relevé de gestion

Relevé de gestion

Monsieur XXX
5 rue XXX
681XX

N° de compte
Libellé
Période du 01/04/2018 au 30/06/2018

IMMEUBLE - XXXX		Détail	Dépenses	Recettes
	Lot 003 Appartement			
	Entrée le 14/05/2015 révisé le 01/05/2018			
	Dépôt de garantie détenu par vos soins : 510 €			
11/04/2018				
	Loyer avril 2018	510,00 €		
	Provisions/Charges Avril 2018	60,00 €		
	Sous-total des mouvements			**570,00 €**
10/05/2018				
	Loyer mai 2018	510,29 €		
	Provisions/Charges Mai 2018	59,71 €		
	Sous-total des mouvements			**570,00 €**
10/06/2018				
	Loyer juin 2018	510,29 €		
	Provisions/Charges juin 2018	59,71 €		
	Sous-total des mouvements			**570,00 €**
	Dépenses de l'immeuble			
04/04/2018	Syndicat de copropriété Appel de fonds 2e trimestre 2018		266,93 €	
30/04/2018	Honoraires de gestion Avril 2018 (570 * 5%)		28,50 €	
30/04/2018	TVA sur honoraires de gestion Avril 2018		5,70 €	
30/04/2018	Assurance Opt2 - L.I. Avril 2018(570*3,60%)		20,52 €	
31/05/2018	Honoraires de gestion Mai 2018 (570 * 5%)		28,50 €	
31/05/2018	TVA sur honoraires de gestion Mai 2018		5,70 €	
31/05/2018	Assurance Opt2- L.I. Mai 2018(570*3,60%)		20,52 €	
30/06/2018	Honoraires de gestion Juin 2018 (570 * 5%)		28,50 €	
30/06/2018	TVA sur honoraires de gestion Juin 2018		5,70 €	
30/06/2018	Assurance Opt2 - L.I. Juin 2018 (570*3,60%)		20,52 €	
	TOTAL immeuble		**431,09 €**	**1 710,00 €**
		Solde	**1 278,91 €**	

RECAPITULATIF DU COMPTE		Détail	Dépenses	Recettes
	Récapitulatif par immeuble			
	IMMEUBLE XXX			1 278,91 €
	Versements effectués et autres mouvements			
12/04/2018	Virement BATIK Gestion		248,35 €	
12/05/2018	Virement BATIK Gestion		515,28 €	
15/06/2018	Virement BATIK Gestion		515,28 €	
	Pour mémoire, récapitulatif dépôt de garantie			
	Détenu par vos soins	510,00 €		
	TOTAL du compte		**1 278,91 €**	**1 278,91 €**
		Solde	**0,00 €**	

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.