BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE U52
GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2015

Durée : 3 heures
Coefficient : 3

AGENCE DES VIGNES

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)

Documents à rendre et à agrafer avec la copie :
- Annexes 4 et 5 ..... page 6/12
- Annexe 10 ..... page 10/12

CE SUJET COMPORTE TROIS DOSSIERS **INDÉPENDANTS** : Barème indicatif

DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE - RÉGULARISATION DE PROVISIONS ET CONSEIL JURIDIQUE	24 points
DOSSIER 2 : COPROPRIÉTÉ - RÉPARTITION DES CHARGES	16 points
DOSSIER 3 : COPROPRIÉTÉ - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	20 points
Total :	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 12 pages, numérotées de 1/12 à 12/12.

Vous travaillez à l'agence des Vignes implantée dans la ville de Lyon.
Cette agence emploie huit personnes : une secrétaire à l'accueil, cinq responsables de copropriétés et deux personnes chargées de l'activité de gestion locative.
Votre compétence en gestion conduit le responsable d'agence Monsieur MELLERESSE à vous confier plusieurs dossiers.

DOSSIER 1 – GESTION LOCATIVE : RÉGULARISATION DE PROVISIONS ET CONSEIL JURIDIQUE

Vous disposez en **annexe 1** de l'extrait de bail du locataire MOREY. Vous devez procéder à la révision annuelle des loyers en vous aidant de l'**annexe 2** relative aux indices IRL.

TRAVAIL À FAIRE :

1.1 – À quelle condition est-il possible de réviser un loyer ?

1.2 – Calculez le montant du loyer dû à partir du mois de juillet 2014 (les révisions précédentes ont été régulièrement effectuées).

Vous disposez de l'**annexe 3** relative au décompte de charges de copropriété fourni par le syndic « Régie BONNEFOND ».
La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, régularisée annuellement avec les autres charges, s'élève à 60 €.
On vous demande de procéder à la régularisation de charges locatives.

TRAVAIL À FAIRE :

1.3 – Complétez l'annexe 4 (à rendre avec la copie) relative à la régularisation annuelle des charges locatives.

1.4 – Complétez l'avis d'échéance en annexe 5 (à rendre avec la copie) pour le mois de juin 2015.

1.5 – Le locataire a réglé son loyer, il vous demande de lui envoyer une quittance. Quelle est la fonction de ce document ? Pouvez-vous facturer la transmission de cette quittance ? Justifiez votre réponse.

Vous gérez l'appartement de Monsieur GIBRY occupé par Madame DUBREUIL. A l'occasion de la mise à jour des dossiers le 5 mai 2015, vous constatez que Madame DUBREUIL ne vous a pas adressé son attestation d'assurance des risques locatifs pour l'année 2015. Vous disposez des **annexes 6 et 7**.

TRAVAIL À FAIRE :

1.6 – Quels sont les risques devant être obligatoirement couverts par une assurance locative ?

1.7 – À quels titres, dans cette situation, la responsabilité de l'agence pourra-t-elle être engagée ?

1.8 – Quelles sont les solutions que vous pouvez proposer à Monsieur GIBRY ?

DOSSIER 2 – COPROPRIÉTÉ : RÉPARTITION DES CHARGES

Vous participez également à la gestion de copropriété dans l'agence.
Vous êtes chargé(e) du suivi de la copropriété LE SAINT AUBIN, et à ce titre vous devez effectuer diverses activités.
Vous disposez en **annexe 8** de l'état descriptif de division de la copropriété et en **annexe 9** du compte de gestion pour opérations courantes.

TRAVAIL À FAIRE :

2.1 – À quel(s) étage(s) se situent les lots n°1, 2 et 3 ?

2.2 – Pour le lot n°2, calculez le montant annuel des provisions qui ont été appelées au cours de l'exercice 2014.

2.3 – Pour le lot n°4, calculez les charges réelles annuelles de l'exercice 2014 qui sont affectées à ce lot.

Vous disposez en **annexe 10** de l'arrêté des comptes 2014 et de l'appel de charges du 3ème trimestre 2015 pour le lot n°2 de Monsieur BEDEL.

TRAVAIL À FAIRE :

2.4 – Indiquez l'utilité de mentionner :
- **le montant des charges déductibles,**
- **le montant des charges locatives.**

2.5 – En utilisant notamment la réponse à la question 2.2., complétez :
- **l'arrêté des comptes de l'exercice 2014,**
- **l'appel à provision du 3ème trimestre 2015.**

L'annexe 10 est à rendre avec la copie

2.6 – Vous recevez un appel téléphonique de Monsieur BEDEL. Il ne comprend pas à quoi correspond le solde de l'arrêté des comptes de l'exercice 2014. Donnez-lui les explications nécessaires.

DOSSIER 3 – COPROPRIÉTÉ : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

À l'occasion de l'assemblée générale de la copropriété LE SAINT AUBIN du vendredi 27 mars 2015, plusieurs missions vous ont été confiées.

Vous disposez des annexes suivantes :

Annexe 11 : Extrait du résultat des votes à l'assemblée générale.

Annexe 12 : Extrait des projets de résolutions.

Annexe 13 : Documentation juridique

TRAVAIL À FAIRE :

3.1 – Les convocations ont été envoyées par LRAR le 3 mars 2015. Ce délai vous paraît-il suffisant ? Justifiez votre réponse.

3.2 – L'un des copropriétaires est un majeur sous tutelle. À qui avez-vous adressé la convocation ?

3.3 – Quel est le résultat du vote des résolutions n°3 et n°5 ? Justifiez votre réponse par le calcul. Précisez les conséquences juridiques du résultat du vote de la résolution n°3 ?

3.4 – Rédigez le procès verbal de l'assemblée générale concernant la résolution n°3.

3.5 – Établissez la liste des copropriétaire(s) auxquels vous devez adresser le procès-verbal de l'assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception. Justifiez votre réponse au regard du résultat des votes aux résolutions n°3 et n°5.

3.6 – Madame Kopf, propriétaire du lot n°3, est arrivée en retard à l'assemblée générale, juste après le vote de la résolution n°2. Quelles dispositions devez-vous prendre en tant que syndic pour tenir compte de cette arrivée ?

3.7 – À la fin de l'assemblée générale, M FAIVELEY, copropriétaire (lot n°9), vient vous demander des informations. En effet, il veut réunir une des chambres de son appartement avec le salon pour faire un vaste espace de vie. La séparation entre le salon et la chambre est un mur porteur. En vous aidant de l'annexe 13, énoncez quels conseils juridiques et techniques vous devez lui donner.

ANNEXE 1

Extrait du bail signé par Monsieur MOREY

DATE DE PRISE D'EFFET

Le contrat prendra effet le : 1er juillet 2011.

FIXATION ET RÉVISION DU LOYER

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

REVISION DU LOYER *Art. 17 - d) de la Loi du 6-7-89 :*
L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E.
La valeur à porter au paragraphe *Révision de Loyer* est l'IRL *à la date de référence indiqué ci dessous.*

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivantes :
- Loyer : 730,00 €
- Provision sur charges : 32,50 €

TERMES DE PAIEMENT

Cette somme sera payable terme à échoir et en totalité, le **premier jour** de chaque **mois** entre les mains de **la régie des Vignes.**

RÉVISION DE LOYER

Le loyer sera révisé chaque année le **1er juillet** sur la base de l'IRL à la date de référence du **1er trimestre 2011** et dont la valeur est : 119,69.

ANNEXE 2
INDICES IRL

Tableau des valeurs de l'indice de référence des loyers base 100 au 4ème trimestre 1998

Trimestre de référence	IRL	Variation annuelle	Date de publication
2ème trimestre 2014	125,15	+0,57%	25 juillet 2014
1er trimestre 2014	125,00	+0.60%	11 avril 2014
4ème trimestre 2013	124,83	+0,69 %	17 janvier 2014
3ème trimestre 2013	124,66	+ 0,90 %	23 octobre 2013
2ème trimestre 2013	124,44	+ 1,20 %	12 juillet 2013
1er trimestre 2013	124,25	+ 1,54 %	12 avril 2013
4ème trimestre 2012	123,97	+ 1,88 %	12 janvier 2013
3ème trimestre 2012	123,55	+ 2,15 %	12 octobre 2012
2ème trimestre 2012	122,96	+ 2,20 %	13 juillet 2012
1er trimestre 2012	122,37	+ 2,24 %	13 avril 2012
4ème trimestre 2011	121,68	+ 2,11 %	13 janvier 2012
3ème trimestre 2011	120,95	+ 1,90 %	13 octobre 2011
2ème trimestre 2011	120,31	+ 1,73 %	13 juillet 2011
1er trimestre 2011	119,69	+ 1,60 %	14 avril 2011
4ème trimestre 2010	119,17	+ 1,45 %	14 janvier 2011
3ème trimestre 2010	118,70	+ 1,10 %	14 octobre 2010
2ème trimestre 2010	118,26	+ 0,57 %	12 juillet 2010
1er trimestre 2010	117,81	+ 0,09 %	14 avril 2010
4ème trimestre 2009	117,47	- 0,06 %	14 janvier 2010

ANNEXE 3
Charges de COPROPRIÉTÉ

Régie BONNEFOND Syndic
25 rue des roses
69236 Limonest

Immeuble 2086 IMM
CC Charges courantes

Période du 01/01/2014 au 31/12/2014

Rubrique	Montant TTC	Montant HT	Montant TVA	Récupérable
01 CH. GÉNÉRALES	26 206,01	21 838,34	4 367,67	13 478,43
40 CH. ASCENSEUR	1 696,93	1 414,11	282,82	1 696,93
	27 902,94	**23 252.45**	**4 650,49**	15 175,36

ANNEXE 4 (à rendre avec la copie)
Régularisation de charges

Agence DES VIGNES
9 rue de la Paix 69006 LYON
Carte Gestion G3456 délivrée par la préfecture du Rhône
RCS LYON 34567439
Garantie financière Banque du Rhône 1 rue Zola LYON 69002
N° De TVA intracommunautaire FR673434567439

Lyon, le 20 mai 2015

Monsieur Alain MOREY
5, rue Diderot
69006 LYON

Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous le détail de la régularisation de vos charges locatives pour l'année 2014.

Nature des charges	Montant annuel à répartir	Total tantièmes	Tantièmes du lot loué	Débit	Crédit
Charges générales		1000	29		
Ascenseur		1000	48		
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères				60	
Montant des provisions appelées					480
TOTAUX					

Solde en notre faveur	
Solde en votre faveur	

Le montant de votre nouvelle provision de charges locatives s'élèvera à 45 euros par mois.
Ces montants seront repris sur votre prochain avis d'échéance.

ANNEXE 5 (à rendre avec la copie)
Avis d'échéance

AVIS D'ECHEANCE de Monsieur Alain MOREY Période du 01/06/2015 au 30/06/2015		
Détail de votre avis d'échéance	**Débit**	**Crédit**
Solde antérieur **Loyer** **Provision sur charges** **Régularisation de charges du 20/05/2015**	**0,30**	
Total à régler avant le 05/06/2015		

ANNEXE 6

Arrêt cour de cassation, chambre civile 2, 4 octobre 1995

Sur le moyen unique pris en sa première branche :
Attendu, selon l'arrêt attaqué qu'une explosion de gaz, consécutive à une tentative de suicide de M. X... qui avait loué un appartement appartenant à M. Y... par l'intermédiaire de la société cabinet Lepouse (la société) a causé des dégâts à l'immeuble et blessé des voisins ; que ces derniers [...] ont assigné la société en réparation de leurs dommages [...] faute par la société d'avoir exigé du locataire, lors de la remise des clefs, la souscription d'un contrat d'assurance ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir retenu la responsabilité de la société, alors, selon le moyen, qu'à supposer même que le bailleur ait le droit de subordonner l'entrée dans les lieux du locataire à la justification, par ce dernier, d'une assurance couvrant les risques locatifs, il n'en a pas, en tout cas, l'obligation ; qu'en retenant que le cabinet Lepouse avait engagé sa responsabilité en négligeant de réclamer à son locataire une justification d'assurance lors de la remise des clefs et dans les 15 jours suivant celle-ci, la cour d'appel a violé l'article 1383 du Code civil ;

Mais attendu que par motifs adoptés l'arrêt retient qu'en sa qualité d'administrateur de biens la société avait l'obligation de vérifier l'accomplissement des obligations imposées au locataire, en particulier la souscription, par ce dernier, d'une assurance couvrant les dommages pouvant résulter de l'occupation de l'appartement ;

Que de ces constatations et énonciations, la cour d'appel a exactement déduit que dans l'exécution de ses obligations contractuelles la société avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité délictuelle en raison des dommages qui en étaient résultés pour les tiers [...]

ANNEXE 7

Article 7 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014–art. 1.

Le locataire est obligé :
[...]
g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.
A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.
Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.
Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.
Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.
Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.
[...]

ANNEXE 9

Compte de gestion pour opérations courantes

Copropriété LE SAINT AUBIN 69007 LYON

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2013	Exercice clos budget voté 2014	Exercice clos réalisé à approuver 2014	Budget prévisionnel en cours voté 2015	Budget prévisionnel à voter 2016
Charges communes générales					
Eau commune	69,33	100,00	72,34	100,00	100,00
Electricité compteur 558	277,22	300,00	297,93	350,00	350,00
Achats produits d'entretien	154,91	100,00		100,00	100,00
Location bacs roulants	155,03	160,00	158,10	170,00	170,00
Contrats Façades nettes	40,84	50,00	40,84	50,00	50,00
Contrat ramonage	481,89	500,00	492,74	510,00	510,00
Entretien petites réparations		200,00	94,00	100,00	100,00
Entretien canalisation	268,15				
Entretien électricité	417,96	150,00	1 641,81	200,00	200,00
Entretien serrurerie	73,85	100,00		100,00	100,00
Entretien vitrerie	328,34				
Entretien divers	127,66	100,00		100,00	100,00
Assurance immeuble	1 755,00	1 900,00	1 995,85	2 150,00	2 150,00
Honoraires Syndic	2 916,71	3 200,00	3 200,00	3 280,00	3 280,00
Autres honoraires syndic	344,52		70,00		
Diagnostics	225,00				
Salaire employé immeuble	1 688,10	1 800,00	1 843,36	1 900,00	1 900,00
Autres charges sociales	11,72	20,00			
Charges sociales employé imm.	729,90	800,00	1 010,97	1 100,00	1 100,00
Autres (médecine, mutuelles)		100,00		100,00	100,00
Produits exceptionnels			-120,17		
total charges communes générales	**10 066,13**	**9 580,00**	**10 797,77**	**10 310,00**	**10 310,00**
Charges d'ascenseurs					
EDF ascenseur	297,65	350,00	270,75	300,00	300,00
Téléphone ascenseur	106,74	150,00	322,04	270,00	270,00
Contrat entretien ascenseur	1 285,86	1 290,00	1 276,56	1 350,00	1 350,00
Entretien serrurerie ascenseur	316,50				
Rémunération tiers intervenants	209,30				
Travaux urgents ascenseur	760,99		211,00		
TOTAL charges ascenseur	**2 977,04**	**1 790,00**	**2 080,35**	**1 920,00**	**1 920,00**
TOTAL Général	**13 043,17**	**11 370,00**	**12 878,12**	**12 230,00**	**12 230,00**
Provisions copropriétaires			**11 370,00**		
Solde (excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)			**1 508,12**		

ANNEXE 10 (à rendre avec la copie)
Arrêté des comptes et appel de provisions

Lyon Le 20/06/2015

Charges de copropriété
Exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014

Référence 5674

Monsieur BEDEL
13 rue de la Corniche
69234 Rilleux-la-Pape

Copropriété LE SAINT AUBIN
9, rue de Paradis
69007 LYON

Lot n°2

Arrêté des comptes exercice 2014

Nature des charges	Montant à répartir	Tantièmes ou consommation	Base de répartition	Quote-part
Charges communes générales	10 797,77	23	1 000	248,35
Charges d'ascenseur	2 080,35	0	78 000	0
			Montant des charges du lot	**248,35**
			Dont charges locatives	*125,42*
			Dont charges déductibles	*122,93*
			Total des charges réelles de votre lot :	**248,35**

	Débit	Crédit
Dépenses de l'exercice		
Provisions appelées		
Solde en votre/notre *(1)* faveur		

Lot n°2

Appel de provisions du 3ème trimestre 2015

Nature des charges	Montant à répartir	Tantièmes ou consommation	Base de répartition	Quote-part
Charges communes générales	2 577,50	23	1 000	59,28
Charges d'ascenseur	480,00	0	78 000	0
			Total appel de provision 3ème trimestre :	**59,28**

Extrait de compte

Date	Nature des opérations	Débit	Crédit
01/01/2015	Appel provision 1er trimestre	59,28	
15/01/2015	Votre règlement		59,28
01/04/2015	Appel provision 2ème trimestre	59,28	
08/04/2015	Votre règlement		59,28
01/07/2015	Appel provision 3ème trimestre		
01/07/2015	Solde de la répartition 2014		
Totaux :			
	Solde en votre/notre *(1)* faveur :		

(1) *Rayer la mention inutile.*

ANNEXE 11

Extrait du résultat des votes à l'assemblée générale

Numéros de lots	Nom des copropriétaires	Tantièmes charges générales	Tantièmes charges ascenseur	Résolution n°3	Résolution n°5
1	M et Mme CLAIRET	72	0	Abstention	oui
2	M BEDEL	23	0	Non	oui
3	Mme KOPF	98	0	Non	oui
4	M BOUSCAU	31	4 918	Absent non représenté	Absent non représenté
5	Mme BOISSET	111	1 755	Non	oui
6	M ALAYAN	97	14 336	Abstention	oui
7	Mme FOURTET	123	1 116	Oui	oui
8	M HEBINGER	29	4 255	Non	oui
9	M FAIVELEY	165	23 225	Abstention	Abstention
10	Mme CUILLERON	118	17 563	Abstention	Non
11	Mme LEJEUNE	58	9 523	Abstention	Non
12	M et Mme JOBLOT	75	1 309	Abstention	Abstention
Total tantièmes des lots		**1 000**	**78 000**		

ANNEXE 12

Extrait des projets de résolutions

Résolution n°3 (art 24) : Quitus à donner au syndic.
L'assemblée générale donne quitus au syndic, l'agence des Vignes, pour l'ensemble de ses actes de gestion au cours de l'exercice courant du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Résolution n°5 (art 25) : Élection du syndic.
L'assemblée générale élit l'agence des Vignes en tant que syndic dans le cadre de l'article 28 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965 et ce, pour une durée de 1 an et missionne le(a) président(e) pour ~~le~~ signer le contrat de syndic.

ANNEXE 13

Extraits de la loi du 10 juillet 1965

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 :

[...]

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 [...]

Extrait du décret du 17 mars 1967

Article 10

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. [...]

[...] Lorsque le projet de résolution porte sur l'application [...] du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.