

CORRIGE

Ces éléments de correction n'ont qu'une valeur indicative. Ils ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité des autorités académiques, chaque jury est souverain.

CORRIGÉ

ANNEXE 3 (à rendre)

Syndicat des copropriétaires "Les Terrasses de Bellevue"

3 chemin de Dardagna - 31400 TOULOUSE

BUDGET PREVISIONNEL

Période du 01/03/2002 au 28/02/2003

RUBRIQUES	Montant T.T.C. en euros	Justification
Charges générales		
Assurance	600,00	
Honoraires syndic	1 435,20	12x100x1,196
Frais administratifs	183,00	12x15,25
Entretien espaces verts	5 469,87	
Entretien abords + pkgs aériens	5456,74	
Eclairage extérieur	420,00	840/2
Eau commune (arrosage)	2 500,00	5000/2
Location compteurs eau individuels	300,00	
Entretien portail	583,45	
Travaux divers	305,00	610/2
Total charges générales	17 253,26	
Charges spéciales Bâtiment A		
Nettoyage	1 000,00	250x4
Electricité	125,00	31,25x4
VMC	460,00	(437,59+490,79+429,38)/3
Total charges spéciales Bât A	1 585,00	
Charges spéciales Bâtiment B		
Nettoyage	2 000,00	250x8
Electricité	250,00	31,25x8
VMC	460,00	
Total charges spéciales Bât B	2 710,00	
TOTAL hors eau individuelle	21 548,26	
Eau individuelle	4 508,40	(3x50x2)+(8x50x3)+(50x4)x2,6x1,02
TOTAL GENERAL	26 056,66	

10 POINTS (- 0,5 point par erreur)

CODE EPREUVE : XXXXXX		EXAMEN : BTS	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES	
SESSION 2002	CORRIGE- BARÈME	EPREUVE : GESTION IMMOBILIERE		
Durée : 2 h 30	Coefficient : 2,5	N° sujet : 11 yd 02	Page : 1 / 5	

CORRIGÉ

ANNEXE 4 (à rendre avec la copie)

5 points

RONNET-LACROIX
43/45 Avenue Saint Exupéry
31 400 TOULOUSE

Les Terrasses de Bellevue
3 chemin de Dardagna
31 400 TOULOUSE

Lot 4
Lot 6
Lot 19

M. ou Mme DURANDOU Paul
14 rue Louis Blériot
81 000 ALBI

Toulouse, le

APPEL DE FONDS

Veillez trouver ci-dessous votre appel de fonds pour la période du 01/03/2002 au 31/05/2002.

Nature des charges	Budget à répartir	Total des tantièmes	Vos tantièmes	Montant dû	<u>POINTS</u>
<u>Lot 4 T3 Bât A</u>					
Charges générales	17 253,26	10 000	761	1 312,97	<u>0,5</u>
Charges spéciales Bât A	1 585,00	3 414	761	353,31	<u>0,5</u>
Eau individuelle	4 508,40	1 700	150	397,80	<u>0,5</u>
Total lot		(3x50x2)+(8x50x3)+(50x4)	3x50	ou 3x50x2,6x1,02 2 064,08	
<u>Lot 6 parking sours-sol</u>					
Charges générales	17 253,26	10 000	70	120,77	<u>0,25</u>
Charges spéciales Bât A	1 585,00	3 414	70	32,50	<u>0,25</u>
Total lot				153,27	
<u>Lot 19 pkg aérien</u>					
Charges générales	17 253,26	10 000	30	51,76	<u>0,5</u>
Total lot				51,76	
<u>Appel fonds de roulement</u>					
lot 4	6 514,17	10 000	761	495,73	<u>0,25</u>
lot 6	6 514,17	10 000	70	45,60	<u>0,25</u>
lot 19	6 514,17	10 000	30	19,54	<u>0,25</u>
Total	(26056,66/4)			560,87	

TOTAL GENERAL

2 829,98

(=560,87+567,27)

1^{er} trimestre : du 01/03/02 au 31/05/02 : **1 128,15**

3^{ème} trimestre : du 01/09/02 au 30/11/02 : **567,27**

2^{ème} trimestre : du 01/06/02 au 31/08/02 : **567,27**

4^{ème} trimestre : du 01/12/02 au 28/02/03 : **567,27**

(=(2064,08+153,27+51,76)/4)

1,75 points 1 point pour le 1^{er} trimestre ; 0,25 pour chacun des trois autres

CORRIGÉ

Corrigé dossier 2

2-1 : pas de délai imposé par la loi car les travaux sont urgents.

2 points

2-2 : lettre :

8 points

RONNET LACROIX
Gestion de copropriétés
45 avenue Saint Exupéry
31400 TOULOUSE
Tél : 05 34 56 97 98
Fax : 05 34 56 97 96

mentions obligatoires :
- 1 par mention manquante
dans la limite de 5

Mr et Mme "Nom"
18 rue de Limayrac
31400 TOULOUSE

Objet : remplacement de la chaudière

Toulouse, le 14 janvier 2002 0,5 pt
Date correspondant
au critère d'urgence

CONVOCATION

1 pt

Une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de votre résidence aura lieu

0,5 pt

Le 22 janvier 2002 à 20 heures,

0,5 pt

Dans les locaux de l'agence Ronnet Lacroix, 43,45 avenue Saint Exupéry à Toulouse.

Les points abordés à l'ordre du jour seront les suivants :

1 pt

- remplacement de la chaudière collective et approbation de la mise en œuvre du début des travaux à l'initiative du syndic.

1 pt

- mise en place d'un appel de fonds exceptionnel pour le financement de la nouvelle chaudière (voir devis joints).

0,5 pt

Votre présence est vivement souhaitée.

2 pt

Si vous ne pouvez pas vous déplacer ce jour là, vous pouvez confier votre pouvoir (voir document joint) à une autre personne qui vous représentera.

1 pt

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos sentiments dévoués.

Votre syndic
M. LACROIX

PJ : 2 devis
1 pouvoir

CORRIGÉ

Dossier 3 : régularisation de charges

6 points

<u>points</u>	Nom locataire	Provisions totales appelées	Charges réelles	A payer	Trop payé
<u>2</u>	Mr Roméo	420	605	185	
<u>2</u>	Mlle Juliette	420	410		10
<u>2</u>	Mr Me Montaigu	540	595	55	

Non, il n'y a pas lieu de revoir le montant des provisions sur charges ; la seule différence importante est due à une cause exceptionnelle (fuite d'eau).

1 point

Dossier 4 : départ d'un locataire :

La dégradation est imputable au locataire qui doit conserver le bien en bon état.

2 points

ANNEXE 5 (à rendre)

RONNET LACROIX
43/45 Avenue Saint Exupéry
31 400 TOULOUSE

Mr Pierre LORENT
6 Place de la Comédie
34 000 MONTPELLIER

Toulouse, le 1^{er} février 2002

0,5 point

à compléter

<u>Date</u>	<u>Journal</u>	<u>Libellé</u>	<u>Loyer</u>	<u>Provisions</u>	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>	<u>POINTS</u>
01/11/01	Quit	Novembre 01	550	54	604		
12/11/01	Banq	règlt Lorent	550	50		600	
01/12/01	Quit	Décembre 01	550	54	604		
		Dépôt de garantie				1 020	<u>1,5</u>
31/12/01		Dégradation			25		<u>1</u>
28/02/02		Conserve charges			60		<u>1</u>
		Totaux			1 293	1 620	<u>1</u>
		Solde à restituer				327	<u>1</u>

CORRIGÉ

Corrigé dossier 5

5-1 : Assure les tiers copropriétaires et locataires et propriétaires des fonds détenus par le syndic. 2 points

5-2 réponse donnée à Mme Lacroix

Le montant de la garantie financière doit être étendu dès le mois de mars car le volume des fonds détenus s'accroît, aussi bien en gestion locative qu'en syndic. 2 points

Détail des calculs :

Sommes supplémentaires encaissées tous les mois en gestion locative pour les 2 nouvelles résidences :

3 T1 : $(319 + 24) \times 3 = 1\,029 \text{ €}$	}	<u>1 point</u>
10 T2 : $(380 + 35) \times 10 = 4\,150 \text{ €}$		
12 T3 : $(540 + 60) \times 12 = 7\,200 \text{ €}$		
5 T4 : $(610 + 75) \times 5 = 3\,425 \text{ €}$		
Sous total gestion = 15 804 €		<u>1 point</u>

Appels de fonds trimestriels pour la résidence "les terrasses de Bellevue" : $26\,056/4 = 6\,514 \text{ €}$	}	<u>1 point</u>
Appels de fonds de roulement : 6 514 €		
Appels de fonds trimestriels pour la résidence "le clos des acacias" : 17 080 €		
Appels de fonds de roulement : 17 080 €		
Sous total syndic = 47 188 €		<u>1 point</u>

Total des sommes supplémentaires encaissées : 62 992 € 1 point

Il paraît souhaitable de demander une extension de garantie de 65 000 € soit un montant global de **597 700** (532 700 + 65 000). 1 point (accepter tout montant logique)

BAREME

Dossier 1 :	15 points
1-1	10 points
1-2	5 points
Dossier 2 :	10 points
2-1	2 points
2-2	8 points
Dossier 3 :	7 points
3-1	6 points
3-2	1 points
Dossier 4 :	8 points
4-1	2 points
4-2	6 points
Dossier 5	10 points
5-1	2 points
5-2	8 points