

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.

BAREME ET CORRIGE EPREUVE GESTION - U52

PREMIER DOSSIER 25 points

A - 18 points

B - 7 points

DEUXIEME DOSSIER 5 points

TROISIEME DOSSIER 20 points

Dossier Ravoire 5 points

Dossier Sampietri 15 points

| | | | | |
|-----------------|--------------------|---|--|------------|
| GIM PIE5TIM | | EXAMEN : BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR | SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES | |
| SESSION 2004 | CORRIGE BAREME | EPREUVE : TRANSACTION ET GESTION IMMOBILIERES SOUS-EPREUVE : GESTION IMMOBILIERE | | |
| DUREE : 2H 30 | COEFFICIENT : 2,50 | | CODE SUJET : 23NB04 | PAGE : 1/6 |

GESTION - CORRIGE

PREMIER DOSSIER : GESTION DE LA COPROPRIETE (25 points)

ANNEXE 4

A - 1.1 Analyse des charges 5 points

| CHARGES | CATEGORIE DE CHARGES |
|----------------------------|--|
| EAU COMMUNE | Charges générales |
| RELEVÉ COMPTEUR EAU | Charges par lot |
| EDF ESCALIERS BAT. A ET B | Charges spéciales Hall, escaliers, minuterie |
| ENTRETIEN PARTIES COMMUNES | Charges générales |
| REPARATION BAT A ET BAT B | Charges bâtiment |
| ENTRETIEN ESPACES VERTS | Charges générales |
| LOCAL 2 ROUES | Charges spéciales entretien local |
| ENTRETIEN PORTAIL | Charges spéciales portail électrique |
| ASSURANCE | Charges générales |
| FRAIS ADMINISTRATIFS | Charges générales |
| HONORAIRES SYNDIC | Charges générales |

A - 1.2 Détermination du nombre de tantièmes, par catégorie de charges, pour les propriétaires des lots 1, 51 et 88 3 points

| Catégories de charges | Lot n° 1 | Lot n° 51 | Lot n° 88 | TOTAL |
|---|----------|-----------|-----------|-------|
| Charges communes générales | 235 | 10 | 6 | 251 |
| Charges communes particulières Bât A | 472 | 21 | | 493 |
| Charges spéciales Hall, escaliers, minuterie Bât A | 554 | | | 554 |
| Charges communes particulières Bât B | 2 | | | 2 |
| Charges spéciales Hall, escaliers, minuterie Bât B | | | | 0 |
| Charges spéciales entretien local 2 roues | 262 | | | 262 |
| Charges spéciales entretien voiries, portail électrique | | | 180 | 180 |

PREMIER DOSSIER (Corrigé)

1.3 - Appel de fonds (10 points)

CABINET IMMO JURA
6, rue des Cordeliers
39000 LONS LE SAUNIER
Tél : 03 84 86 12 66

Copropriété : 117 CLOS DE NANS

Mademoiselle LEMAIRE Annie
17, rue du Puits Salé
39000 LONS LE SAUNIER

1er APPEL DE FONDS

Le 18 septembre 2003

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous votre appel de fonds pour la période référencée.

| NATURE DES CHARGES | Budget à répartir | Base de répartition | Vos tantièmes | Votre quote-part |
|---|-------------------|---------------------|---------------|------------------|
| Lot n° 28 et 65 Appel budget trimestriel du 1/09/2003 au 30/11/2003 | | | | |
| CHARGES COMMUNES GENERALES | 3 594 | 10 000 | 323 | 116,09 |
| CHARGES PARTICULIERES BATIMENT | 45 | 10 000 | 671 | 3,02 |
| CH. SPECIALES HALL, ESC et MINUTERIE | 170 | 10 000 | 597 | 10,15 |
| CH.SPECIALES ENTRETIEN LOCAL 2 ROUES | 75 | 10 000 | 315 | 2,36 |
| CH.SPECIALES ENTRETIEN VOIRIE, PORTAIL ELE | 210 | 10 000 | 194 | 4,07 |
| RELEVÉ COMPTEUR D'EAU | 150 | 40 | 1 | 3,75 |
| | | | TOTAL | 139,44 |

Hall... : 170 = 340 / 2
Bât. : 45 = 90 / 2

A régler avant le 1/10

323 = 281 + 42
671 = 582 + 89

JUSTIFICATION :

3 594 = 215 + 1825 + 375 + 215 + 84 + 880

PREMIER DOSSIER (Corrigé indicatif)

B - 1.4 - Convocation première assemblée générale (7 points)

Cabinet IMMO JURA
6, rue des Cordeliers
39000 LONS LE SAUNIER

CONVOCAATION A L'ASSEMBLEE
GENERALE DE LA COPROPRIETE
CLOS DE NANS

Lons le Saunier, le 12 Septembre 2003

LRAR

Nous vous invitons à participer à l'assemblée générale de votre copropriété, qui se tiendra le :

MARDI 30 SEPTEMBRE 2003 à 18 H00

dans nos locaux situés au 6, rue des Cordeliers.

Cette assemblée aura pour objet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 - Constitution du bureau
- 2 - Election du syndic
- 3 - Approbation des budgets prévisionnels 2003-2004 et 2004-2005
- 4 - Ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.
- 5 - Election des membres du Conseil syndical
- 6 - Autorisation à donner au Conseil syndical de choisir les divers contrats de maintenance

DEUXIEME DOSSIER (Corrigé) (5 points)

2.1 V.M.C : Ventilation Mécanique Contrôlée

Elle consiste, pour un logement, à assurer un renouvellement permanent de l'air par aspiration d'air frais, grâce à des ouvertures spécifiques situées dans les pièces principales, au niveau des coffres des volets roulants ou des menuiseries extérieures, et circulant dans le logement, pour être aspiré par des bouches d'extraction, situées en partie haute des gaines techniques des pièces humides (cuisine, salle de bains, W.C).

2.2 Réglementation acoustique. Elle distingue :

- les bruits extérieurs au bâtiment : trafics routier, ferroviaires ou aérien ;
- les bruits intérieurs au bâtiment :
 - * Bruits aériens (conversation, musique, ...)
 - * Bruits d'impact (choc sur le sol, perceuse à percussion, ...)
 - * Bruits d'équipement (ascenseur, plomberie, ...)

2.3 UPEC : Résistance à l'Usure, au Poinçonnement, à l'Eau et aux agents Chimiques de nettoyage.

TROISIEME DOSSIER (CORRIGE) (20 points)

DOSSIER RAVOIRE 5 points

3.1 - Indice retenu : 1er trimestre 2000 : 1 075,50

Loyer au 1er octobre 2003 : 380 X 1172/1075,50 = 414.10 euros

Provision de charges : 35 euros X 1,04³ = 39.37 euros

Montant du chèque remis à l'agence 453,47 euros

DOSSIER SAMPIETRI 15 points

3.2 - Conditions à respecter : 4 points

- Réévaluation à la fin du bail seulement.
- Evaluation du loyer par rapport aux loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables.
- Hausse à ventiler sur 3 ans ou 6 ans.
- Fournir 3 références (dont une location inférieure à 3 ans).

3.3 - Montant du loyer réévalué : 7 points Références à retenir :

→ Location inférieure à 3 ans :

A retenir :

- BROCHIER 534 euros

→ Locations supérieures à 3 ans :

A retenir :

- MARTIN : 558 euros

- GARDOIT : 510 euros

Loyer à proposer à M. et Mme adame Lisoire : (534 + 558 + 510) / 3 = 534 euros

3.4 - Montant de la hausse et avis d'échéance 4 points

Hausse : 534 - 480 = 54 euros

Pourcentage de hausse : (54 / 480) X 100 = 11,25 %

Hausse supérieure à 10 % donc à répartir sur 6 ans

Hausse mensuelle chaque année pendant 6 ans : 54 / 6 = 9 euros