

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 + 80

PREMIER DOSSIER (Corrigé indicatif)

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

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

CONVOCATION 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