

EPREUVE EPI

B – PARTIE ORALE

LISTE DE SITUATIONS

(Sujets à découper)

SUJET n°1

Nous sommes à la fin du mois, les avis d'échéances ont été distribués. Le gardien d'immeubles a ouvert sa loge pour accueillir les locataires :

Un locataire mécontent refuse de payer son loyer. Il soutient que la chaudière de son logement est tombée en panne. Il a fallu plusieurs jours pour venir réaliser les travaux de remise en état.

- Indiquer la procédure de recouvrement des loyers
- Expliquer à ce locataire les conséquences du non paiement de loyer

SUJET n°2

Mme Denise vient payer son loyer et annonce au gardien que les murs de façade de son bâtiment ont été l'objet de graffiti.

Elle demande à ce que les auteurs de ces dégradations volontaires soient punis. Elle n'accepte pas d'être directement ou indirectement garante de tels agissements.

- Traiter la situation
- Indiquer les démarches à suivre et les précautions à prendre

SUJET n°3

Mme Aola ne comprend pas son avis d'échéance, depuis l'opération de désinsectisation, de désinfection et de débouchage des vide-ordures, ses charges ont beaucoup augmenté.

- Vous l'accueillez et lui expliquez les raisons de cette augmentation.

SUJET n°4

M. Alouche se plaint de troubles de jouissance.

La présence d'un chantier près de son logement produit des bruits insupportables, des poussières, des tremblements...

- Traiter la situation

SUJET n°5

Un locataire a conclu un contrat de bail pour son habitation principale.

Par la suite, il a pratiqué une ouverture lui permettant de faire communiquer son logement avec le garage qu'il loue.

- Traiter la situation.

SUJET n°6

Vous faites une visite d'appartement pour une famille de 3 enfants ayant 8, 11 et 15ans.

Traiter la situation :

- Accueil de la famille
- Relationnel d'ambiance
- Visite générale du logement.

SUJET n°7

Il s'agit d'un état des lieux sortant avec un constat des dégradations.

- Répondre par OUI ou par NON selon qu'il s'agit ou non d'un état d'usage normal:

| | |
|---|--|
| Spectres de meubles sur le papier peint salle de séjour | |
| 7 trous avec chevilles dans mur de la salle de bains | |
| Bac évier inox rayé | |
| Papier peint sur un plafond peint | |
| 4 dalles de sol manquantes dans la chambre 1 | |

- Citer au moins une transformation faite par le locataire.

Traiter la situation :

- Accueil de la famille
- Relationnel d'ambiance
- Visite générale du logement.

SUJET n°8

Il y a quinze jours, j'ai informé M. Aldrin, gardien d'immeubles de la résidence « Les roses », de la présence d'insectes dans son logement.

Une opération de désinsectisation a été programmée.

- Préparer cette intervention
- Le coût de cette intervention n'est pas une charge récupérable. Expliquer pourquoi?

SUJET n° 9

M. Elapol, locataire de votre résidence, se présente à la loge très en colère: « vous me comptez le chauffage collectif sur mon avis d'échéance, or non seulement le contrat de bail ne mentionne pas la présence d'un tel chauffage, mais de plus je n'ai pas l'usage de cette installation ».

- vous l'accueillez et répondez aux interrogations de ce locataire.

SUJET n°10

M. Leurio attend l'arrivée du gardien d'immeubles devant la loge.

Il conteste fermement le montant des charges réclamées. Il compte ne pas payer ses charges.

- Accueillir le locataire
- Ecouter
- expliquer les conséquences du non paiement des charges

SUJET n°11

Vous devez expliquer à de nouveaux habitants le fonctionnement et l'usage des équipements individuels et collectifs, le Livret d'accueil, le règlement intérieur, les consignes concernant l'entrée des locataires dans les lieux.

SUJET n° 12

Mme Ebio titulaire du contrat de bail vous demande si elle peut valablement quitter son logement afin qu'il soit habité par sa fille et ses petits enfants.

Elle vous lit un article du bail qui dit « que l'occupation du logement peut se faire par lui-même (le locataire) et sa famille et les personnes qui sont à son service ».

Vous l'accueillez et répondez à ses interrogations.

SUJET n°13

M. Salut souhaite procéder à la sous-location du logement qu'il occupe jusqu'à présent.

Vous l'accueillez et vous répondez à sa demande.

SUJET n°14

Un époux a conclu un contrat de location alors qu'il se trouvait en instance de divorce.

Il connaît des difficultés pour régler son loyer régulièrement. Sa femme ne veut pas l'aider.

Il demande d'échelonner son paiement.

- Vous l'accueillez.
- Vous le conseillez et l'informez des possibilités offertes.