



SERVICES CULTURE ÉDITIONS
RESSOURCES POUR
L'ÉDUCATION NATIONALE

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Campagne 2009

Ce fichier numérique ne peut être reproduit, représenté, adapté ou traduit sans autorisation.

CRDP Aquitaine

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.

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE
Éléments indicatifs de corrigé et de barème

DOSSIER 1 – GESTION LOCATIVE : RÉGULARISATION DE CHARGES

Sur 12 points

1.1.- Complétez la colonne « charges locatives » de l'annexe 1 à rendre avec la copie. (4 points)

Annexe 1 : Décompte de charges de copropriété de Madame BLAT.

Agence Royan immo
2 rue Courteline
17 200 ROYAN

Adresse Immeuble :
Les Moissans
1, rue de Puiveil
17 110 Saint Georges de Didonne

Propriétaire : Isabelle BLAT
14 Rue de la Ferme à Fontenay-sous-Bois

Période du 1/01/2008 au 31/12/2008

Types de charges	Tantièmes du lot	Tantièmes pour toute la copropriété	
Charges générales	245	10 000	
Chauffages	85	980	
Eau en m ³	9 000	60	
Prix m ³	3,21	3,21	
Charges	Dépenses à répartir	Quote-part	Charges locatives
A - Charges communes générales			
Entretien parties communes			
Produits entretien	1 198,27	29,36	29,36
Employé d'immeuble	4 400,54	107,81	107,81
Électricité	1 845,43	45,21	45,21
Gardien de l'immeuble			
Salaires	12 340,43	302,34	226,76
Charges sociales	7 404,26	181,40	136,05
Administration			
Honoraires syndic	2 334,93	75,21	
Convocation assemblée générale	276,79	6,78	
Assurance immeuble	559,63	13,71	
Procédure et contentieux			
Honoraires avocats	1 586,86	38,88	
Honoraires huissiers	677,18	16,59	
Frais de procédure	8 955,10	219,40	
Total charges générales	41 579,41	1 018,70	
B – Chauffage			
- Garantie totale P3	1 574,68	136,58	
Combustible consommé	2 911,90	259,50	259,50
Total chauffage	4 566,58	396,08	
C – Eau			
Consommation d'eau	28 890,00	192,60	192,60
	Total des dépenses	Votre quote part	Charges locatives
	75 035,99	1 607,38	997,29

1.2.- Quel est le montant de charges de copropriété payé par Madame BLAT ? Sur ce montant, combien pourra-t-elle récupérer sur le locataire ? (1 point)

Le montant de charges de copropriété payé par Madame BLAT est de 1 607,38 € (Quote-part de charges) Elle pourra récupérer 997,29 € sur le locataire.

1.3.- Calculez les charges locatives récupérables auprès du locataire pour l'année 2008. (2 points)

Éléments	Montant
Charges locatives de copropriété	997,29 €
Taxe sur les ordures ménagères	62,00 €
Charges locatives récupérables	1 059,29 €

- 1.4.- Régularisez les charges locatives 2008 sachant que les provisions mensuelles versées en 2008 sont de 80 €. (2 points)

Éléments	Montant
Charges locatives récupérables	1 059,29 €
Provisions versées (80 x 12)	960,00 €
Complément à réclamer au locataire	99,29 €

- 1.5.- Calculez les prochaines provisions mensuelles 2009. Vous retiendrez l'hypothèse d'une augmentation des charges de 3%. Le montant sera arrondi à l'euro le plus proche. (2 points)

Éléments	Montant
Charges locatives récupérables 2008	1 059,29 €
Charges locatives récupérables estimées en 2009	1 091,07 € (1 059,29 X 1,03)
Provisions mensuelles pour 2009	89,92 €
Provisions mensuelles pour 2009 avec arrondi	90,00 €

- 1.6.- Quel est le montant des charges de copropriété déductibles des revenus fonciers 2008. Justifiez votre réponse (1 point)

Le montant déductibles correspond aux provisions versées ici 1520 (annexe 1)

DOSSIER 2 – GESTION LOCATIVE : BAUX COMMERCIAUX

Sur 8 points

- 2.1.- Calculez le loyer trimestriel révisé au 01 septembre 2008 du salon TOUT POIL. (4 points)

$$\text{Loyer annuel révisé} : \frac{7\,340 \times 1\,497}{1\,270} = 8651,95 \text{ €}.$$

$$\text{Loyer trimestriel révisé} : 8651,95 / 4 = 2162,99 \text{ €}.$$

- 2.2.- Dans quels cas le loyer révisé pourra-t-il dépasser la variation de l'indice du coût de la construction ? (2 points)

Pour que le loyer lors de la révision contractuelle dépasse la variation de l'indice, il faut une variation de plus de 10% de la valeur locative et une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

- 2.3.- Que risque le couple Day s'il refuse le renouvellement du bail ? (2 points)

En principe le propriétaire peut ne pas renouveler le bail, mais il devra en contrepartie verser au locataire un dédommagement important.

Le bailleur qui refuse le renouvellement du bail doit au locataire une **indemnité d'éviction égale** à la valeur de son fonds de commerce plus les frais accessoires (déménagement notamment). En pratique, le montant de ce dédommagement est tel que la liberté de refuser le renouvellement reste des plus théoriques. En revanche, si le refus de renouveler le bail est motivé par une faute grave du locataire (défaut de paiement des loyers, sous-location sans autorisation...), aucune indemnité n'est due.

DOSSIER 3 – GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ : APPELS DE FONDS ET ENREGISTREMENTS COMPTABLES

Sur 15 points

3.1.- Complétez l'appel provisionnel à envoyer à Monsieur Robert BRUN pour le lot 15 (annexe 9 à rendre avec la copie). (7 points)

IMMOBILIÈRE SUD-EUROPE
Compte de charges de copropriété
Immeuble Les RIEUSES
158 rue Saint Dominique 17200 Royan

Royan, le 2 janvier 2009

Monsieur Robert BRUN
5, rue Alphonse Daudet
94 300 Nogent sur Marne

M.

Nous vous adressons ci-dessous, votre appel provisionnel de copropriété de votre appartement (lot 15)

Nature des charges	Montant annuel à répartir	Tantièmes pour toute la copropriété	Tantièmes de vos lots	Votre quote-part annuelle
Charges générales	3935	10 000	430	169,21 €
Chauffage	2768	1 000	83	229,74 €
Ascenseur	1547	1 000	81	125,31 €
Total de votre quote-part annuel				524,26 €

	Montant à répartir	Tantièmes généraux	Tantièmes de vos lots	Votre quote-part
Avance de trésorerie permanente	1 375	10 000	430	59,13 €

Sommes appelées :

PÉRIODE	Montant
PREMIER TRIMESTRE	190,19 €
SECOND TRIMESTRE	131,06 €
TROISIEME TRIMESTRE	131,06 €
QUATRIEME TRIMESTRE	131,06 €

Nous vous demandons de bien vouloir nous verser la somme de 190,19 € correspondant au premier trimestre, sous quinzaine par chèque à notre ordre.

Remarques :

L'avance de trésorerie permanente (ou fonds de roulement) correspond au maximum légal. Elle est appelée lors du premier trimestre.

Les appels provisionnels sont répartis équitablement sur les quatre trimestres.

Nota : accepter 190,19 ou 190,20.

3.2.- Enregistrez les opérations suivantes dans le journal de la copropriété les Mouettes (4,5 points)

		D	C
603 40102	30/01/2009 Chauffage, énergie et combustible Fournisseur Pierre Facture 5456 Combustible	1475,86	1475,86
621 40103	30/01/2009 Rémunération du syndic Royan Immo Honoraires syndic Facture 34012009	1 196	1 196
40103 512	03/02/08 Royan Immo Banque Paiement Facture 34012009 chèque 1246454	1 196	1 196

3.3.- Enregistrez l'appel provisionnel du premier trimestre de Monsieur David JOUAN. (2 points)

		D	C
45013 1031 701	02/01/2009 Copropriétaire JOUAN Avances de trésorerie Provision sur opérations courantes Appel provisionnel du premier trimestre	634,87	86,33 548,54

3.4.- Enregistrez le règlement de l'appel provisionnel du premier trimestre de Monsieur David JOUAN, paiement par chèque N°34587 pour un montant de 634.87 € le 15/01/2009. (1,5 point)

		D	C
512 45013	15/01/2009 Banques Copropriétaire JOUAN chèque n°34587	634,87	634,87

DOSSIER 4 – GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Sur 10 points

4.1.- Complétez le tableau d'analyse des résolutions (annexe 14 à rendre avec la copie) (7 points)

Annexe 14 : Tableau d'analyse des résolutions (à rendre avec la copie)

Résolutions	Présences		Abstentions		Votes contre		Type de majorité et article correspondant	Nombre de voix nécessaires (1)	Nombre de voix obtenues (1)	Résolutions adoptées (oui ou non)	Second vote (oui ou non). Justifier et préciser le moment du second vote.
	Nombre de copropriétaires	Tantièmes	Nombre de copropriétaires	Tantièmes	Nombre de copropriétaires	Tantièmes					
1 Approbation des comptes	5	910	1	320	0	0	Majorité simple Article 24	296 tantièmes	590 tantièmes	Oui	Sans objet
2 Quitus	5	910	0	0	0	0	Majorité simple Article 24	456 tantièmes	910 tantièmes	Oui	Sans objet
3 Renouvellement du mandat du syndic	5	910	0	0	2	430	Majorité absolue Article 25	501 tantièmes	480 tantièmes	Non	Oui, possibilité de second vote immédiatement à l'art 24 car la résolution obtient plus du tiers des tantièmes 334.
4 Installation d'un ascenseur	5	910	0	0	1	320	Double majorité Article 26	667 tantièmes et 4 copropriétaires	590 tantièmes et 4 copropriétaires	Non	Non car la résolution obtient la majorité (4/6) des copropriétaires mais pas 2/3 des tantièmes présents ou représentés (607)
5 Suppression du chauffage collectif	5	910	0	0	3	500	Unanimité	Tous les copropriétaires	410 tantièmes et 2 copropriétaires	Non	Sans objet

(1) Nombre de tantièmes et éventuellement nombre de copropriétaires.

4.2.- Citez le nom des propriétaires auxquels il faudra envoyer obligatoirement le procès-verbal par lettre recommandée avec accusé de réception. Justifiez votre réponse. (2 points)

Il faut obligatoirement envoyer, par lettre recommandée avec accusé de réception, le PV aux copropriétaires absents et opposants.

<i>Copropriétaires absents</i>	AURELIANE
<i>Opposants aux résolutions adoptées</i>	<i>Aucun</i>
<i>Opposants (vote pour) aux résolutions rejetées</i>	
<i>Ascenseur</i>	<i>Tous sauf LAURAIN ; donc : AMELIN, ALISEA, CONCORDE, ROME.</i>
Renouvellement du mandat de syndic	Tous sauf AMELIN ET LAURAIN ; donc : ALISEA, CONCORDE, ROME.
Chauffage collectif	Tous sauf CONCORDE, ROME et LAURAIN donc : ALISEA et AMELIN.

Il faut donc obligatoirement envoyer le PV à AURELIANE, AMELIN, ALISEA, CONCORDE ET ROME. Autrement dit, LAURAIN est le seul copropriétaire pour lequel l'envoi en lettre recommandée n'est pas obligatoire.

DOSSIER 5 – TECHNIQUES DU BÂTIMENT

Sur 5 points

5.1.- Expliquez ce qui est désigné par les termes suivants appliqués à un ascenseur :

- cabine (1 point)
- cage (1 point)
- porte palière (1 point)
- parachute (1 point)

Cabine : Élément mobile recevant les usagers.

Cage : Élément fixe guidant la cabine.

Porte palière : Porte d'accès à la cabine à chaque étage.

Parachute : Dispositif de sécurité empêchant la chute libre de la cabine dans la cage.

5.2.- Pour assurer la sécurité de l'ascenseur, quelles sont les visites que le syndic devra demander ? (1 point)

Visites périodiques pour le bon fonctionnement des organes de sécurité et de commande et contrôle technique tous les cinq ans.