



SERVICES CULTURE ÉDITIONS  
RESSOURCES POUR  
L'ÉDUCATION NATIONALE

**Ce document a été numérisé par le CRDP de Bordeaux pour la  
Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel.**

**Campagne 2013**

# BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

## ÉPREUVE U5.2 GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2013

\_\_\_\_\_

Durée : 2 heures 30  
Coefficient : 2,5

\_\_\_\_\_

### **Matériel autorisé :**

- Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique, à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (Circulaire n°99-186, 16/11/1999)

### **Documents à rendre et àagrafer avec la copie :**

- Annexe 1 ..... page 6/16
- Annexe 8 ..... page 13/16
- Annexe 10 ..... pages 15/16 et 16/16

CE SUJET COMPORTE TROIS DOSSIERS **INDÉPENDANTS** :

DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE	20 points
DOSSIER 2 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ	25 points
DOSSIER 3 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT	5 points
Total :	50 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet se compose de 16 pages, numérotées de 1/16 à 16/16.**

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Session 2013
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM
	Page : 1/16

Vous venez d'être embauché(e) par l'agence IMMO-TEP (15, avenue Saint-Dizier à Nancy), agence implantée depuis plus de 20 ans et bénéficiant d'une bonne notoriété.

Monsieur PIERRE, directeur, a des perspectives d'avenir à votre égard puisqu'il souhaite prendre prochainement sa retraite et envisage de vous associer à sa succession. Il vous demande donc de gérer des dossiers tant en gestion locative qu'en syndic afin de vous familiariser avec les différents services et connaître le portefeuille de l'agence.

## DOSSIER 1 – GESTION LOCATIVE

### A - Renouvellement de bail et revalorisation des loyers

Nous nous situons au début du **mois de septembre 2012**.

En qualité de mandataire de Monsieur DERVIÈRE, propriétaire, vous êtes chargé(e) de gérer le renouvellement du bail consenti à Christiane VITAL le 1<sup>er</sup> avril 2010. Le bailleur souhaite en effet profiter du développement du quartier où est situé son appartement pour augmenter son loyer, d'autant que depuis deux ans il a entrepris de nombreux travaux pour améliorer l'isolation thermique du logement.

Le **loyer actuel** est de 600 € auquel s'ajoutent 35 € de provisions sur charges. Il s'agit d'un appartement Type 3 de 60 m<sup>2</sup>, au deuxième étage de la résidence « Arc en Ciel » à Nancy, ville située dans une agglomération de 300 000 habitants. Cet appartement comprend deux chambres, séjour, cuisine, cave et place de parking.

Dans la perspective de ce renouvellement, vous avez recueilli des références de loyers d'appartements similaires. Ces références sont présentées ci-dessous :

#### Les 3 références de loyers collectés pour l'appartement de Monsieur DERVIÈRE

Type	Nom	Étage	Date d'entrée	Superficie	Loyer/mois	Prix au m <sup>2</sup>
3	CASTA	2	04/08/2005	58	680	11,72
3	DALI	3	01/02/2007	65	700	10,77
3	LEGRAND	2	15/05/2011	62	720	11,61

Vous avez noté qu'en application de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, si l'augmentation est supérieure à 10 %, la hausse s'applique au contrat renouvelé par sixième annuel, à la date anniversaire de la souscription du bail initial.

#### TRAVAIL À FAIRE :

- 11 – **Calculez le nouveau loyer que pourra proposer Monsieur DERVIÈRE à son locataire (loyer que vous arrondirez à l'euro le plus proche).** Vous prendrez comme référence la moyenne des prix au m<sup>2</sup> des biens référencés ci-dessus.
- 12 – **Complétez la clause 4 de l'extrait du contrat de renouvellement de bail présenté en annexe 1 (à rendre avec la copie).**
- 13 – **Dans quel délai et sous quelle forme faudra-t-il adresser le courrier au locataire pour l'informer de la proposition du nouveau loyer ?**

### B - Supplément de loyer de solidarité (SLS) : arbitrage secteur social/secteur privé

Patrice PICARD, un ami d'enfance, se présente à votre agence au début du mois de décembre 2012 pour vous demander un conseil. Locataire à Metz (57) depuis de nombreuses années dans un logement loué par un organisme HLM, il vous présente un article concernant le supplément de loyer de solidarité (**annexe 2**). Ayant vu ses ressources sensiblement progresser depuis une promotion obtenue en 2010, il craint une forte hausse de son loyer.

Il réfléchit donc sur l'opportunité de louer un logement dans le secteur privé. Il vous transmet toutes les informations (**annexe 3**) qui vous permettront de lui remettre votre conclusion :

- situation actuelle de M. PICARD (**annexe 3A**) ;
- plafond de ressources au 1<sup>er</sup> janvier 2012 (**annexe 3B**) ;
- caractéristiques du logement du parc privé proposé à M. PICARD (**annexe 3C**).

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Session 2013
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM Page : 2/16

**TRAVAIL À FAIRE :**

- 14 – Calculez le supplément de loyer de solidarité qui s'appliquera à M. PICARD.
- 15 – Calculez le nouveau loyer qu'il risque de payer à compter de l'année prochaine.  
Qu'en concluez-vous ?

**C - Régularisation annuelle des charges**

Le 15 mars 2013, vous venez de rencontrer Monsieur GRÉGOIRE, locataire depuis 2 ans au sein de la copropriété « Au Pré Fleuri », et plus précisément dans un T2 (lot 230) situé au rez-de-chaussée du Bâtiment B. Muni de sa régularisation annuelle des charges locatives, il vient vous demander des explications quant au solde de **141.44 €** qu'il doit vous régler.

À partir du dossier locataire, vous disposez des informations suivantes :

- son loyer s'élève à 480 € et 90 € de provisions sur charges,
- le décompte de charges, dont un extrait est présenté en **annexe 4**, vous a été adressé par le syndic de l'immeuble pour le compte de Madame TOUSSAINT, votre mandant,
- la copropriété est composée d'un syndicat principal et de trois syndicats secondaires, correspondant aux bâtiments A, B et C,
- pour la consommation d'eau, le relevé de l'index de sortie indique le chiffre de 348 contre 286 l'an passé, le prix du m<sup>3</sup> étant de 3.50 € T.T.C.,
- enfin la taxe foncière s'élève à 684 € dont 118 € de taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

**TRAVAIL À FAIRE :**

- 16 – Justifiez au locataire GRÉGOIRE le montant du solde de la régularisation annuelle des charges locatives qu'il vient de recevoir, en calculant :
- le montant des charges locatives réelles en 2012 ;
  - le montant des provisions versées en 2012.

**D - Attestation d'assurance**

L'article 7 g de la loi du 6 juillet 1989 précise que tout locataire doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre et adresser au bailleur ou son mandataire une attestation.

À ce titre, vous avez récemment reçu le courrier de Monsieur PAUL, locataire, qui vous a adressé le courrier qu'il a reçu de son assureur comme justificatif (**annexe 5**).

**TRAVAIL À FAIRE :**

- 17 – Pouvez-vous conclure que Monsieur Paul a rempli son obligation ? Justifiez votre réponse.

## DOSSIER 2 – GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Le 10 mars 2013 doit avoir lieu l'Assemblée Générale de la résidence « Les Tulipes ». La convocation a été envoyée à l'ensemble des copropriétaires dans les délais légaux.

### A - Interrogations d'un copropriétaire

Le 15 février, Monsieur BOURSON, copropriétaire élu président du conseil syndical, se présente dans votre service car il souhaite obtenir des explications sur le compte de gestion général (**annexe 6**) joint à la convocation afin d'informer les copropriétaires avant l'Assemblée Générale.

#### TRAVAIL À FAIRE :

- 21 – Quelle est l'évolution en pourcentage des dépenses réelles de la copropriété entre N-1 et N ?
- 22 – Comment expliquez cette évolution ?
- 23 – Que signifie le solde « 513,06 € » ? Quelle en sera la conséquence directe pour les copropriétaires ? Chiffrez-en l'impact pour Monsieur BOURSON en vous aidant de l'annexe 7.

Quelques semaines plus tard, vous animez l'Assemblée Générale du 10 mars et faites le point sur les copropriétaires présents et représentés à partir de la feuille de présence (**annexe 7**). À nouveau, Monsieur Bourson, copropriétaire, se présente à vous car, ayant reçu de nombreux pouvoirs des copropriétaires bailleurs, il se pose la question de la validité de son vote avec l'ensemble de ses pouvoirs.

L'article 22 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 précise : « Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat ».

#### TRAVAIL À FAIRE :

- 24 – Quelle réponse allez-vous donner à Monsieur BOURSON ? Justifiez celle-ci.

### B - Travaux de couverture

Lors de cette Assemblée Générale, les copropriétaires ont décidé de procéder à la réfection de toiture par un vote de la résolution n° 7 de la convocation.

Le règlement de la copropriété prévoit que tous les travaux d'entretien sont répartis en fonction des tantièmes de charges générales.

#### TRAVAIL À FAIRE :

- 25 – Après avoir rappelé la majorité requise pour le vote de la réfection de la toiture et en sachant que seul Monsieur RICHARD s'est opposé à la résolution et qu'il n'y a eu aucune abstention, justifiez l'approbation de la résolution n° 7.

Après une mise en concurrence, l'entreprise BRETON a été retenue par les copropriétaires. Le devis est estimé à la somme de 35 000 € à laquelle il faudra ajouter le coût de la police d'assurance « dommages ouvrage » d'un montant de 1 400 € et les honoraires du syndic d'un montant de 700 €.

Les copropriétaires ont décidé de ne pas utiliser l'avance de trésorerie permanente de 5 000 € dont dispose la copropriété. N'ayant pas constitué de provision spéciale pour travaux, les copropriétaires ont décidé lors de l'Assemblée générale du 10 mars dernier de recourir à un emprunt pour un montant de 15 000 €. Ce montant viendra en déduction du coût total des travaux et le solde sera financé par les 4 appels de provisions votés en Assemblée Générale aux dates d'exigibilité suivantes : 15/04/2013, 15/06/2013, 15/08/2013, 15/10/2013.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2013
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM	Page : 4/16

**TRAVAIL À FAIRE :**

**26 – Établissez le premier appel de provisions pour travaux adressé à Monsieur RICHARD (annexe 8 à rendre avec la copie), en vous aidant de l'annexe 7.**

À la suite de la réception de son appel de provisions pour travaux, Monsieur RICHARD vous contacte par téléphone pour savoir s'il peut déduire de ses revenus fonciers 2012 les appels de provisions pour travaux. Vous savez qu'il n'a pas opté à ce jour pour le régime réel de la déclaration N° 2044.

**TRAVAIL À FAIRE :**

**27 – Quelle réponse allez-vous lui donner ?**

**C - Vente d'un lot**

Le 5 mai 2013, vous venez de recevoir l'état daté (**annexe 10**) de la part de Maître COUSON, à la suite de la signature par Monsieur et Madame RICHARD, copropriétaires, d'un compromis de vente. La date de signature de l'acte authentique est prévue pour le 20 juillet 2013.

Vous savez que Monsieur RICHARD n'a pas réglé :

- son 2<sup>ème</sup> appel de provisions sur budget prévisionnel d'un montant de 437,75 € ;
- son 1<sup>er</sup> appel de provisions pour travaux.

Il est rappelé que la copropriété « Les tulipes » dispose d'une avance de trésorerie permanente de 5 000 €.

**TRAVAIL À FAIRE :**

**28-1 – Justifiez par le calcul en vous aidant des annexes 6 et 7, le montant de cet appel trimestriel de provision de 437,75 €**

**28-2 – Compte tenu des informations précédentes et à partir de l'annexe 9, complétez les cases blanches de l'annexe 10 (à rendre avec la copie).**

**DOSSIER 3 – TECHNIQUES DU BÂTIMENT**

Monsieur KART a constaté dans le devis relatif à la réfection de la toiture que les matériaux utilisés sont des tuiles en terre cuite.

**TRAVAIL À FAIRE :**

**31 – Présentez-lui les principaux avantages et inconvénients des tuiles en terre cuite et des tuiles « béton ».**

Madame Richard veut vendre son appartement, elle demande un DPE.

**TRAVAIL À FAIRE :**

**32 – Précisez la signification du terme DPE et au moins deux grandes caractéristiques de celui-ci.**

Madame CHOPIN s'interroge sur l'opportunité de poser des capteurs solaires en toiture et elle vous demande votre avis.

**TRAVAIL À FAIRE :**

**33 – Quelles sont les conditions nécessaires au fonctionnement optimal de panneaux photovoltaïques ?**

**ANNEXE 1**  
**Extrait du contrat de renouvellement de bail**  
**(à compléter et à rendre avec la copie)**

**4 - Loyer**

Le montant du loyer mensuel en principal est porté mensuellement à .....  
dans ..... ans.

Toutefois, en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, la hausse convenue entre les parties s'appliquera par ..... comme suit :

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

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

## ANNEXE 2

### Supplément de loyer de solidarité

#### Qu'est-ce que le SLS, supplément de loyer de solidarité ?

Lorsque vos revenus dépassent d'au moins 20% le plafond de ressources, le bailleur social a l'obligation de vous réclamer une somme supplémentaire : c'est ce qu'on appelle le SLS. Ce supplément s'ajoute chaque mois au loyer principal et aux charges locatives.

#### Comment sont appréciées vos ressources ?

Les ressources prises en compte sont celles de l'ensemble des personnes occupant le logement au 1er janvier 2012.

Pour 2012, elles sont calculées en fonction du montant du revenu fiscal de référence de l'année 2010.

Pour savoir si vous êtes assujéti au SLS, le montant de ces ressources est comparé à des plafonds officiels correspondant au financement de votre logement. Le courrier qui vous est envoyé avec l'enquête annuelle SLS, indique les plafonds applicables et la nature juridique du financement de votre immeuble.

#### Comment est déterminé le montant du SLS ?

- Le montant du supplément de loyer de solidarité que peut vous demander votre propriétaire bailleur social est calculé selon une formule réglementée

$$\text{SLS} = \text{CDPR (coefficient de dépassement du plafond des ressources)} \times \text{SLR (supplément de loyer de référence)}$$

#### Le coefficient de dépassement du plafond des ressources

Il est égal à :

- 0,27 si le dépassement est égal à 20 % ;
- pour chaque dépassement supplémentaire de 1 %, est ajouté une valeur de :
  - 0,06 pour les seuils au-dessus de 20 % jusqu'à 59 % de dépassement ;
  - 0,08 pour les seuils de 60 % jusqu'à 149 % ;
  - 0,1 pour les seuils de 150 % et plus (le décret initial comporte une erreur, rectifiée par le décret rectificatif publié au JO du 30.8.08, la valeur indiquée initialement étant de 40.1).

#### Le supplément de loyer de référence

La valeur du supplément de loyer de référence est fixée par mètre carré habitable mensuel à :

- 2,51 € pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes (zone 1 bis) ;
- 2,01 € pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris et dans les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Île-de-France (zone 1) ;
- 1,00 € pour les logements situés dans le reste de la région d'Île-de-France, dans les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, dans les communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat regroupant plus de 100 000 habitants au dernier recensement partiel connu et dans les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Île-de-France (zone 2) ;
- 0,25 € pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et dans le reste du territoire national (zone 3).

#### Le plafonnement du montant du SLS

Le loyer (hors charges) et le SLS cumulés ne peuvent excéder 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant dans votre foyer.

Source : ANIL

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2013
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM	Page : 7/16



## ANNEXE 3

### Diverses informations transmises par Monsieur PICARD

#### Annexe 3 A

F4 - 100 m<sup>2</sup> - Loyer 550 € et 30 € de provisions sur charges.

Marié 2 enfants.

Revenu fiscal de référence 2010 : 65 880 €.

#### Annexe 3B – Plafonds de ressources au 01/01/2012

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	île-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	22 334	22 334	19 417
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	33 378	33 378	25.930
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	43 756	40 124	31 183
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	52 242	48 061	37 645
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	62 157	56 895	44 284
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	69 943	64 024	49 908
Personne supplémentaire	7 792	7 134	5 567

#### Annexe 3C – Caractéristiques du logement identifié et proposé à M. PICARD au sein du parc privé

##### **Location Appartement Metz :**

##### **Appartement 5 pièces Metz centre**

Au 1<sup>er</sup> étage, très bel appartement de 5 pièces en centre ville, proche mairie de Metz comprenant une entrée, un séjour, un bureau, trois chambres, une cuisine aménagée et équipée, une salle de bains, un WC séparé, dressing.

113 m<sup>2</sup> – 890 € de loyer – 35 € de provisions sur charges

## ANNEXE 4 DÉCOMPTES DE CHARGES

IMMO-SYNDIC 15, rue stanislas 54000 NANCY		DECOMPTE DE CHARGES				
S.A.R.L. 7500 € - RCS Nancy B 331 121 892 Carte professionnelle Gestion N° 158 Préfecture M et Moselle Garantie financière 115 000 € Caisse de garantie FNAIM		<b>Adresse Immeuble</b> <b>Résidence "Au Pré Fleuri"</b> <b>Syndicat Principal</b> 20, avenue Thiers 54000 NANCY				
<b>N°Immeuble</b> <b>N° Lot</b> 230		<b>Propriétaire</b> MADAME TOUSSAINT 1, rue du Général Leclerc 54000 NANCY				
Période : Du 01/01/2012 au 31/12/2012		Page : 1				
Désignation des charges	Montant à répartir	Total tantièmes	Vos tantièmes	Montant dû	Locatif	
<b>A - Charges communes générales</b>	<b>2 801,60</b>	10000	15	<b>4,20</b>	<b>2,89</b>	
* EDF - Services généraux	658,65			0,99	0,99	
* Entretien Réparation	1 265,32			1,90	1,90	
* Rémunération syndic	720,65			1,08		
* Frais administratifs	156,98			0,24		
<b>B -Parkings souterrains</b>	<b>4836,80</b>	100	1	<b>48,37</b>	<b>41,06</b>	
* EDF- Services généraux	4106,4			41,06	41,06	
* Contrat sécurité	730,40			7,30		
<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>52,57</b>	<b>43,95</b>	
<b>SITUATION DU COMPTE</b>				<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>	
Total des charges ci-dessus				52,57		
Solde au 31/12/2011				9,32		
10/01/2012 Votre chèque					23,32	
06/04/2012 Votre chèque					14,00	
27/07/2012 Votre chèque					14,00	
02/10/2012 Votre chèque					14,00	
<b>Total à payer</b>					<b>-3,43</b>	

IMMO-SYNDIC 15, rue stanislas 54000 NANCY		DECOMPTE DE CHARGES				
S.A.R.L. 7500 € - RCS Nancy B 331 121 892 Carte professionnelle Gestion N° 158 Préfecture M et Moselle Garantie financière 115 000 € Caisse de garantie FNAIM		<b>Adresse Immeuble</b> <b>Résidence "Au Pré Fleuri"</b> <b>Syndicat secondaire Bâtiment B</b> 20, avenue Thiers 54000 NANCY				
<b>N°Immeuble</b> <b>N° Lot</b> 230		<b>Propriétaire</b> MADAME TOUSSAINT 1, rue du Général Leclerc 54000 NANCY				
Période : Du 01/01/2012 au 31/12/2012		Page : 1				
Désignation des charges	Montant à répartir	Total tantièmes	Vos tantièmes	Montant dû	Locatif	
<b>A - Charges communes générales</b>	<b>1 847,25</b>	1000	70	<b>129,31</b>	<b>47,76</b>	
* EDF	225,65			15,80	15,80	
* Entretien Réparation Bât. et Communs	456,65			31,97	31,97	
* Rémunération syndic	750,65			52,55		
* Assurance multirisques	370,65			25,95		
* Frais administratifs	43,65			3,06		
<b>B -Charges chauffage</b>	<b>9934,10</b>	1000	80	<b>794,73</b>	<b>794,73</b>	
* Combustibles	9568,65			765,49	765,49	
Entretien	365,45			29,24	29,24	
<b>C- Ascenseur</b>	<b>689,3</b>	1000	0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
- EDF Ascenseur	232,65			0,00	0,00	
- Entretien ascenseur	456,65			0,00	0,00	
<b>TOTAL DU LOT</b>	<b>12470,65</b>			<b>924,04</b>	<b>842,49</b>	
<b>SITUATION DU COMPTE</b>				<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>	
Total des charges ci-dessus				924,04		
Solde au 31/12/2011				45,65		
10/01/2012 Votre chèque					265,65	
06/04/2012 Votre chèque					220,00	
27/07/2012 Votre chèque					220,00	
02/10/2012 Votre chèque					220,00	
<b>Total à payer</b>					<b>44,04</b>	

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Code : PIE5GIM	Session 2013
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière		Page : 9/16

**ANNEXE 5**  
**Justificatif adressé par Monsieur PAUL**

**Votre assurance :**

→ Habitation

**Votre agent général :**

Madame Laurence Marchal  
61 rue de Gergovie  
88000 Epinal

# **Assur-Cap**

REF :034034034

Nancy, le 20 mars 2013

Monsieur PAUL Olivier  
657, rue de la Croix.Vosgienne  
54000 Nancy

Madame, Monsieur

Vous avez souscrit un contrat d'assurance habitation et nous vous remercions de votre confiance.

Votre cotisation arrive à échéance le 30 mars 2013. Aussi nous vous invitons à nous adresser dans les dix prochains jours le règlement de la somme de 186 € correspondant à votre cotisation pour la période du 01 avril 2013 au 30 mars 2014.

Nous sommes heureux de vous compter parmi nos clients et vous prions d'agréer Madame, Monsieur nos salutations distinguées.

Votre agent général

V  
O  
T  
R  
E  
  
A  
V  
I  
S  
  
D  
,  
É  
C  
H  
É  
A  
N  
C  
E

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Session 2013
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM
	Page : 10/16

## ANNEXE 6

### Compte de gestion général

<p style="text-align: center;">IMMO-TEP 15, Avenue Saint Dizier 54000 NANCY</p> <p style="text-align: center;">S.A.R.L. 7500 € - RCS Nancy B 331 121 892 Carte professionnelle Gestion N°160 Préfecture M et Moselle</p> <p>Garantie financière 300 000 € Caisse de garantie FNAIM</p>	<p><b>COMPTE DE GESTION</b></p> <hr/> <p><b>Adresse Immeuble</b></p> <p><b>Résidence Les Tulipes</b> <b>9 avenue des Tulipes</b> <b>54000 NANCY</b></p> <hr/> <p><b>Propriétaire</b></p> <p>Monsieur BOURSON 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY</p>
<p>N° client 220</p> <p>N°Immeuble 18</p>	

Période : du 01/01/ 2012 au 31/12/2012

Page : 1

Désignation des charges et tantièmes	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel à voter	Budget prévisionnel à voter
	N-1	N	N	N+1	N+2
<b>A - Charges communes générales</b>					
* Eau	1 257,16	1 315,00	1 018,97	1 330,00	1 445,00
* Électricité	641,69	860,00	713,58	750,00	780,00
* Entretien réparation bâtiment	1 416,91	1 480,00	1 472,67	1 500,00	1 560,00
* Contrats de maintenance	1 651,44	1 700,00	1 772,28	1 750,00	1 800,00
* Entretien et petites réparations	3 050,99	1 500,00	1 065,84	1 200,00	1 300,00
* Assurance multirisques	1 353,63	1 400,00	1 437,69	1 500,00	1 600,00
* Taxe foncière :	455,60	460,00	463,50	470,00	480,00
* Rémunération syndic	2 694,58	2 700,00	2 775,00	2 800,00	2 850,00
* Frais administratifs	482,85	200,00	390,58	220,00	250,00
<b>CHARGES GÉNÉRALES À RÉPARTIR EN 1000 PARTS</b>	<b>13 004,85</b>	<b>11 615,00</b>	<b>11 110,11</b>	<b>11 520,00</b>	<b>12 065,00</b>
<b>B- Charges ascenseurs</b>					
* Contrat ascenseur	978,09	1 010,00	972,18	1 050,00	1 100,00
* EDF Ascenseur	720,56	730,00	759,65	760,00	780,00
<b>ASCENSEUR à répartir en 1000 parts</b>	<b>1 698,65</b>	<b>1 740,00</b>	<b>1 731,83</b>	<b>1 810,00</b>	<b>1 880,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 703,50</b>	<b>13 355,00</b>	<b>12 841,94</b>	<b>13 330,00</b>	<b>13 945,00</b>
<b>Provisions copropriétaires</b>	<b>13 500,00</b>		<b>13 355,00</b>		
<b>Solde (excédent ou insuffisance affectés aux copropriétaires)</b>	<b>- 1 203,50</b>		<b>513,06</b>		

**ANNEXE 7**  
**Feuille de présence**

NOMS & DOMICILES des copropriétaires, associés, sociétaires	NOMS & DOMICILES DES MANDATAIRES	Tantièmes Généraux	Tantièmes ascenseurs	SIGNATURE des copropriétaires, associés, sociétaires ou mandataires
Monsieur BOURSON Pierre 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY		100	0	Monsieur Bourson
Monsieur et Madame CHOPIN 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY		140	140	Madame Chopin
Monsieur GODET François 1 place Carnot 88000 ÉPINAL	Monsieur BOURSON Pierre 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY	85	90	Monsieur Bourson
Monsieur et Madame Massonet 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY		140	145	Monsieur Massonet
Madame SCRABOT Sophie 5 Faubourg de Champagne 57000 METZ	Monsieur BOURSON Pierre 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY	80	90	Monsieur Bourson
Monsieur ROUSSELOT René 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY		80	90	
Monsieur et Madame RICHARD 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY		130	140	Madame Richard
Monsieur GUILLOU Sophie 52 avenue de Bellevue 10500 ROSNAY L'HÔPITAL	Monsieur BOURSON Pierre 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY	80	95	Monsieur Bourson
Monsieur KART Laurent 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY		85	100	Monsieur Kart
Monsieur POIVRE 22 Bis rue de Chaumont 52310 BOLOGNE		80	110	
	<b>Total</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	
Certifiée exacte la présente feuille de présence arrêtée à (..... heures)				
<b>Le Président de l'assemblée générale</b>				

**ANNEXE 8**  
**Appel de provisions de Monsieur et Madame RICHARD**  
**(à compléter et à rendre avec la copie)**

<b>IMMO-TEP</b> 15, Avenue Saint Dizier 54000 NANCY	<b>APPEL DE PROVISIONS POUR TRAVAUX</b>			
S.A.R.L. 7500 € - RCS Nancy B 331 121 892 Carte professionnelle Gestion N°160 Préfecture M et Moselle  Garantie financière 300 000 € Caisse de garantie FNAIM	<b>Adresse Immeuble</b> <b>Résidence " Les Tulipes</b> 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY			
<b>N° client</b> 215 <b>N°Immeuble</b> 18 <b>N° Lot</b> 1	<b>Propriétaire</b> Monsieur RICHARD 9 avenue des Tulipes 54000 NANCY			
<i>Page : 1</i>				
<b>Désignation des charges</b>	<b>Montant à répartir</b>	<b>Total tantièmes</b>	<b>Vos tantièmes</b>	<b>Montant dû</b>
Travaux de couverture  Police Dommages Ouvrages  Honoraires de syndic  <b>Total coût des travaux</b>  - <b>Emprunt</b>				
<b>Total à payer</b>				

Modalités de règlement	
Exigibilité	Montant
15/04/2013	
15/06/2013	
15/08/2013	
15/10/2013	

A l'ordre de l'agence Immo-Stanislas

**ANNEXE 9**  
**Extrait du contrat de syndic**

PRESTATIONS	De gestion courante		Variables		
	Incluses dans le forfait annuel définies l'arrêté du 19 mars 2010	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel		
			Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
<b>Mutation de lots :</b>					
Établissement de l'état daté				•	2 heures de vacation
Opposition, privilège immobilier spécial				•	2 heures de vacation

- Honoraires de vacation : 71,07 € H.T.

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

## ANNEXE 10 (1/2)

### Extrait état daté (à compléter et à rendre avec la copie)

1 – ÉTAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)

#### 1<sup>ERE</sup> PARTIE :

Sommes dues par le COPROPRIETAIRE CEDANT pour les lots objets de la mutation

#### A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

**1- des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)

- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)

**2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs**  
(D. art 5. 1° c)

**3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)

**4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)**

**4.1.** avance constituant la réserve (avance de trésorerie permanente)  
(D. art. 35. 1°)

**4.2.** avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)

**4.3.** avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

**5 - des autres sommes exigibles ou devenues exigibles du fait de la vente**

- intérêts, condamnations  
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

**B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION**

**TOTAL ( A/ + B/ )**

#### 2<sup>EME</sup> PARTIE :

Sommes dont le Syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

#### AU TITRE :

#### A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :

**AI** - avances constituant la réserve  
(avance de trésorerie permanente)

**A2** - avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)

**A3** - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

#### B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant

**TOTAL ( A/ + B/ )**



**ANNEXE 10 (2/2)**  
**Extrait état daté (à compléter et à rendre avec la copie)**

**3<sup>EME</sup> PARTIE :**

Sommes incombant au nouveau copropriétaire  
pour les lots objets de la mutation

**A/ AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1 °).....	<input type="text"/>
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	<input type="text"/>
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	<input type="text"/>

**2- des provisions non encore exigibles**

**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>

**- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)**

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
<b>TOTAL</b>			<input type="text"/>

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement Professionnel  
Réseau SCEREN