

# PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

## GESTION IMMOBILIÈRE – E52

### SESSION 2024

—————  
**Durée : 3 heures**  
**Coefficient : 3**  
—————

**Matériel autorisé :**

L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.

L'usage de la calculatrice sans mémoire « type collègue » est autorisé.

**Document à compléter et à rendre obligatoirement avec la copie :**

**DOCUMENT 1..... page 17/17**

**CE SUJET COMPORTE DEUX PARTIES INDÉPENDANTES :**

PARTIE 1 : ..... 30 points

PARTIE 2 : ..... 30 points

TOTAL 60 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés et toutes les réponses doivent être argumentées.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet se compose de 17 pages, numérotées de 1/17 à 17/17.**

|                              |                  |              |
|------------------------------|------------------|--------------|
| BTS Professions immobilières |                  | Session 2024 |
| Gestion immobilière – U52    | CODE : 24PI52GIM | Page 1/17    |

## Cabinet HAÉROT Immobilier<sup>1</sup>

Vous êtes employé(e) au sein du cabinet HAÉRO Immobilier implanté à Blagnac, près de Toulouse (31).

Blagnac, capitale européenne de l'aéronautique, compte plus de 27 000 habitants. Après une baisse de l'activité industrielle pendant deux ans, la ville et sa périphérie bénéficient à nouveau du dynamisme de l'industrie aéronautique. Blagnac, qui propose par ailleurs à ses habitants un cadre de vie agréable, a vu sa population augmenter de près de 20 % en dix ans. La demande de logements est donc forte.

Blagnac se situe en **zone tendue**.

Créé en 1994 par monsieur Francis HAÉRO, le cabinet a été repris en 2017 par sa fille Élodie. Spécialiste depuis 30 ans du secteur nord-ouest toulousain, HAÉRO Immobilier dispose d'une solide expérience, particulièrement dans l'administration de biens.

Élodie HAÉRO, directrice de l'agence, est entourée de douze collaboratrices et collaborateurs :

- un responsable du service gestion de copropriété et deux assistantes de copropriété ;
- une responsable du service gestion locative et son assistant ;
- une responsable du service transaction, trois négociateurs en transaction-vente et deux conseillères en transaction-location ;
- un chargé d'accueil téléphonique et physique.

Madame HAÉRO vous a recruté(e) pour vos compétences et votre polyvalence.

### PARTIE 1 – GESTION LOCATIVE

#### Dossier 1 - Appartement de madame CARET

Vous avez rendez-vous ce jour avec madame Inès CARET. Ses parents lui ont légué un appartement au sein de la résidence « LE MIRANDA », construite en 1972 et située dans le centre-ville de Blagnac. L'appartement n'a jamais été loué. Madame CARET souhaite vous en confier la mise en location et la gestion.

Vous avez consulté le dossier de diagnostic technique (DDT) fourni par la cliente et avez constaté des anomalies sur l'installation électrique rendant son utilisation dangereuse. Par ailleurs, le diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement présente une consommation énergétique élevée.

**1-1 Vous expliquez à madame CARET les conditions dans lesquelles vous accepteriez le mandat de gestion pour ce logement. Vous justifiez juridiquement votre réponse.**

En tant que propriétaire bailleur, madame CARET s'interroge sur les assurances à souscrire.

**1-2 Vous conseillez madame CARET sur les assurances à souscrire, obligatoire(s) et optionnelle(s).**

<sup>1</sup> Le contexte s'appuie sur une situation fictive élaborée pour les besoins du sujet

Madame CARET estime que les honoraires à payer sont trop élevés d'autant qu'elle souhaite souscrire à toutes les assurances que votre agence propose dans son barème. Madame CARET souhaiterait un geste commercial sur les honoraires de location.

**1-3 Vous évaluez les honoraires de location et les honoraires annuels de gestion à la charge de madame CARET. Vous répondez ensuite à sa demande concernant le geste commercial sur les honoraires de location.**

Satisfaite de tous vos conseils, madame CARET fait réaliser les travaux nécessaires à la mise en location du bien et vous en confie la gestion.

Soucieuse de préserver l'état de son logement, elle envisage de prévoir dans le bail deux clauses interdisant :

- la sous-location ;
- la possibilité au locataire d'héberger des membres de sa famille à titre gratuit.

Par ailleurs, grâce à son double de clés, elle souhaite pouvoir accéder librement au logement mis en location pour vérifier si celui-ci est bien entretenu.

**1-4 Vous répondez à madame CARET sur la possibilité d'insérer les deux clauses proposées et sur son souhait d'accéder librement au logement du locataire.**

## **Dossier 2 – Appartement de monsieur et madame JARDIN**

Votre responsable vous confie le dossier de monsieur et madame JARDIN, propriétaires-bailleurs d'un appartement T2 de 45 m<sup>2</sup> situé dans la résidence « LE MIRANDA ».

L'appartement est loué au couple DESPRES depuis le 3 septembre 2020. Vous avez reçu leur congé le 25 mars 2024 pour une sortie le 25 avril 2024.

Les locataires, en conflit avec monsieur et madame JARDIN, ne se sont pas présentés au rendez-vous fixé avec eux pour établir l'état des lieux de sortie. Après de multiples relances auprès des locataires, vous proposez à monsieur et madame JARDIN de faire établir l'état des lieux par un commissaire de justice. Ils acceptent et vous demandent de facturer entièrement cet acte aux locataires.

**1-5 Vous renseignez le couple JARDIN sur les modalités de recours à un commissaire de justice et répondez à leur demande.**

L'état des lieux de sortie a été établi le 10 mai 2024 par Maître PATURE, commissaire de justice. Vous pouvez donc procéder à l'arrêté des comptes des locataires.

Le loyer mensuel révisé au 1<sup>er</sup> mars 2024 s'élève à 551 euros hors charges, auquel s'ajoute une provision de charges de 80 euros.

Lors de la signature du bail, le couple DESPRES avait versé un dépôt de garantie de 545 euros.

Lors de l'état des lieux, le commissaire de justice a constaté que le parquet du dressing était fortement dégradé. Or, il a été refait à neuf en août 2020 par le couple de propriétaires.

Par ailleurs, vous avez effectué la régularisation des charges locatives : les locataires sont débiteurs de 57,38 euros.

Le montant total des frais d'état des lieux de sortie, facturé par le commissaire de justice, s'élève à 158,58 euros.

**1-6 Vous complétez l'arrêté des comptes des locataires DESPRES (document 1 à compléter et à rendre obligatoirement avec la copie).**

## PARTIE 2 – GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Madame HAÉRO vous confie la mission de traiter le cas de deux copropriétés : la copropriété « L'ORANGERAIE » et la copropriété « L'ENVOL ».

### Dossier 1 - Copropriété « L'ORANGERAIE »

Vous avez en charge le dossier de la copropriété « L'ORANGERAIE ». Créée en 2001, cette copropriété de 50 lots principaux connaît, depuis deux ans, des difficultés financières. En effet, les impayés de copropriétaires se multiplient. Vous avez déjà mis en œuvre les procédures de relance vis-à-vis des copropriétaires débiteurs et vous leur avez adressé les mises en demeure nécessaires. Plusieurs d'entre eux ont reçu une injonction de payer. Néanmoins un taux d'impayés important persiste.

**2.1 Vous analysez la situation des impayés du syndicat des copropriétaires à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2023. Vous précisez les actions qui pourront être mises en place.**

Dans cette copropriété, le président du conseil syndical, monsieur POHEN, vous contacte et évoque le cas des locataires de monsieur CEDRAT, copropriétaire dans l'immeuble. Ces derniers encombrant le couloir du rez-de-chaussée avec des appareils électroménagers détériorés, ce qui rend l'accès difficile aux six autres appartements. De plus, ils réparent régulièrement leurs motos dans la cour de l'immeuble, ce qui entraîne des nuisances sonores et olfactives.

Votre cabinet est déjà intervenu à plusieurs reprises auprès du bailleur, monsieur CEDRAT, pour faire cesser les agissements de ses locataires. À ce jour, malgré les démarches à l'amiable et plusieurs mises en demeure par lettres recommandées avec avis de réception, le bailleur n'a entamé aucune action pour mettre fin à cette situation.

Le président du conseil syndical, monsieur POHEN, vous demande quelles personnes peuvent agir en justice afin de faire cesser les troubles causés par les locataires étant donné l'absence d'intervention du copropriétaire bailleur, monsieur CEDRAT.

**2.2 Vous répondez à monsieur POHEN et vous lui précisez les actions à entreprendre.**

### Dossier 2 - Copropriété « L'ENVOL »

La copropriété « L'ENVOL » est une copropriété horizontale située dans l'éco-quartier Andromède, au nord de Blagnac.

Composée de six bâtiments, la copropriété est organisée autour d'une place centrale. Chaque lot des bâtiments A à F possède un jardin considéré comme partie commune à jouissance exclusive dans le règlement de copropriété.

Une copropriétaire, madame LILAS, vient d'acquérir les lots 20, 31 et 32 de monsieur IRIS. Elle n'a jamais habité en copropriété. Elle s'interroge sur les décisions à prendre en assemblée générale concernant le lot 20, situé dans le bâtiment F. Elle craint d'être dépendante des choix de monsieur PIVOINE, copropriétaire des lots 21 et 22, dans le même bâtiment.

Elle souhaite, en effet, faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, l'installation d'un récupérateur d'eau pour le bâtiment F. Cette résolution serait votée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle sait, pour en avoir parlé avec eux, que monsieur LITHOPS y est favorable et que monsieur PIVOINE compte s'y opposer.

**2.3 Vous indiquez à Mme LILAS les effets de la situation de copropriétaire majoritaire de M. PIVOINE sur la décision d'installer un récupérateur d'eau.**

Madame LILAS vient de recevoir sa convocation à l'assemblée générale du 2 juin 2024. Elle remarque que le solde de la résidence fait apparaître une insuffisance, pour le syndicat de copropriétaires, de 646,81 € pour l'exercice 2023.

Elle ne comprend pas la raison de cette insuffisance.

Elle se demande comment ce solde sera régularisé et si certains montants lui seront réclamés au titre de l'exercice 2023. Elle rappelle qu'elle n'est copropriétaire que depuis le 1<sup>er</sup> février 2024.

**2.4 Vous répondez aux questions de madame LILAS concernant le solde de l'exercice 2023.**

Le 1<sup>er</sup> avril 2024, madame LILAS a reçu l'appel de provisions pour opérations courantes du 2<sup>e</sup> trimestre concernant ses lots 20, 31 et 32. Cet appel fait apparaître un montant à payer de 235,75 euros. Elle s'en étonne et vous demande de lui justifier cette somme.

**2.5 Vous évaluez le montant de l'appel de provisions de madame LILAS.**

## BASE DOCUMENTAIRE<sup>2</sup>

- Annexe 1. Fiche d'identité du cabinet HAÉRO
- Annexe 2. Honoraires du cabinet HAÉRO
- Annexe 3. Logement proposé à la location par Mme CARET
- Annexe 4. Documentation juridique - critères de décence
- Annexe 5. Documentation juridique – état des lieux
- Annexe 6. Extrait de la grille de vétusté annexée au bail
- Annexe 7. Compte de gestion pour opérations courantes de la copropriété « l'Orangerie »
- Annexe 8. État financier de la copropriété « l'Orangerie »
- Annexe 9. Documentation juridique - dispositions particulières aux copropriétés en difficulté
- Annexe 10. Documentation juridique – trouble de jouissance des parties communes
- Annexe 11. Quote-part et vote en assemblée générale
- Annexe 12. Extrait du règlement de copropriété « l'Envol »
- Annexe 13. Extrait du compte de gestion pour opérations courantes – copropriété « l'Envol »

**Document 1 : Arrêté des comptes - document à rendre obligatoirement avec la copie.**

---

<sup>2</sup> Le contexte s'appuie sur une situation fictive élaborée pour les besoins du sujet.

## ANNEXE 1. FICHE D'IDENTITÉ DU CABINET HAÉRO

### Présentation

Dénomination sociale : Cabinet HAÉRO Immobilier  
Forme sociale : SARL au capital social de 38 000 €  
RCS : B351316576  
N° SIREN : 351 316 576  
Adresse : 35 rue du Moulin 31700 BLAGNAC  
Téléphone : 05 xx xx xx xx  
Courriel : haero@immobilier.com  
Carte professionnelle : n° CPI 3101 2017 000 028 552 délivrée par la CCI de Haute-Garonne, mentions « Transaction sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion immobilière » et « Syndic ».

### Garantie financière

GASIAN – 84 rue de la Boétie 75008 PARIS

- Gestion immobilière : 600 000 €
- Syndic : 800 000 €
- Transaction : 120 000 €

### Assurance RCP

MMI Entreprise - 14 boulevard Marie et Alexandre OYON 72030 LE MANS

- Transaction sur immeubles et fonds de commerce
- Gestion immobilière
- Syndic

**Le cabinet gère 1 348 lots en copropriété, soit près de soixante copropriétés et 532 lots en gestion locative.**

## ANNEXE 2. HONORAIRES DU CABINET HAÉRO

*Barème à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024*

### ➤ MISE EN LOCATION

| À la charge du locataire   | À la charge du bailleur  |
|--|--|
| Frais de visites, de constitution du dossier et de rédaction du bail : 10 € TTC/m <sup>2</sup> | Frais de visites, de constitution du dossier et de rédaction du bail : 10 € TTC/m <sup>2</sup> |
| État des lieux d'entrée : 3 € TTC €/m <sup>2</sup>   | État des lieux d'entrée : 3 € TTC €/m <sup>2</sup>   |

### ➤ GESTION LOCATIVE

- **Honoraires de gestion hors assurances** : 8,40 % TTC du montant annuel des loyers encaissés charges comprises.
- **Assurance loyers impayés** : 2,30 % TTC du montant annuel des loyers encaissés charges comprises.
- **Assurance propriétaire non occupant** : 2,50 % TTC du montant annuel des loyers encaissés charges comprises.

### ANNEXE 3. LOGEMENT PROPOSÉ À LA LOCATION PAR MADAME CARET

- Date de construction de l'immeuble : 1972
- Appartement T2 – Centre-ville de Blagnac
- Surface habitable : 48 m<sup>2</sup>
- Chauffage électrique
- Immeuble avec ascenseur + parking sous-sol
- Loyer mensuel : 495,00 €
- Provisions sur charges mensuelles : 80,00 €
- DPE : G – consommation équivalente à 470 kwh d'énergie finale par m<sup>2</sup> de surface habitable et par an
- État de l'installation intérieure d'électricité : absence de mise en conformité du circuit électrique

### ANNEXE 4. DOCUMENTATION JURIDIQUE - CRITÈRES DE DÉCENCE

**Extraits du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement.**

➤ **Article 2**

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires : [...]

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ; [...]

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ; [...]

➤ **Article 3 bis**

En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

|                              |                  |              |
|------------------------------|------------------|--------------|
| BTS Professions immobilières |                  | Session 2024 |
| Gestion immobilière – U52    | CODE : 24PI52GIM | Page 8/17    |



➤ **Article 3-2 – loi du 6 juillet 1989**

Un état des lieux est établi [...], dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par le commissaire de justice, au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

➤ **Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 juillet 2019, 18-18.905**

Attendu, selon le jugement attaqué [...], que Mme G... a pris à bail une maison d'habitation appartenant à Mme N... ; qu'après la restitution des lieux, la bailleuse a demandé la condamnation de la locataire au paiement de diverses sommes au titre du non-respect du préavis, d'un retard de loyer et de réparations locatives ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 ;

[...]

Attendu que, pour condamner Mme G... au paiement de la totalité du constat d'état des lieux de sortie, le jugement retient qu'en l'absence d'état des lieux de sortie amiable rendu impossible par la carence de la locataire, dûment convoquée, la bailleuse a dû faire appel aux services d'un huissier de justice<sup>3</sup> dont les frais resteront à la charge de la locataire ;

Qu'en statuant ainsi, le tribunal d'instance a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en qu'il condamne Mme G... à payer la totalité du coût du constat d'état des lieux de sortie [...]

---

<sup>3</sup> Les huissiers de justice sont devenus les commissaires de justice depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**ANNEXE 6. EXTRAIT DE LA GRILLE DE VÉTUSTÉ ANNEXÉE AU BAIL**

En application du décret n° 2016- 382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale, la présente grille de vétusté est annexée au mandat de gestion et au contrat de location.

**GRILLE DE VÉTUSTÉ****ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ APPLICABLES EN CAS D'UTILISATION ANORMALE OU DE DÉGRADATION**

Le locataire rembourse le coût de remise à neuf des éléments qu'il dégrade, minorée de la vétusté.

| Équipement                     |                                     | En année(s)  |                                     | % d'abattement par année |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                |                                     | Durée de vie | Franchise (période sans abattement) |                          |
| <b>Mur</b>                     | Peinture, papier peint              | 7            | 1                                   | 14 %                     |
|                                | Faïence murale                      | 16           | 4                                   | 8 %                      |
| <b>Sol</b>                     | Moquette                            | 7            | 1                                   | 14 %                     |
|                                | Revêtement et dalles plastiques     | 10           | 1                                   | 10 %                     |
|                                | Parquet et carrelage, plinthe       | 15           | 9                                   | 14 %                     |
| <b>Menuiserie et fermeture</b> | Menuiserie extérieure : PVC         | 15           | 10                                  | 17 %                     |
|                                | Menuiserie extérieure : bois, métal | 20           | 10                                  | 9 %                      |
| (…)                            |                                     |              |                                     |                          |

Le parquet du dressing a été fortement dégradé par les locataires. Il a été refait à neuf en août 2020.

Coût des travaux pour rénover et changer les lames de parquet dégradées : 320,50 € TTC

**ANNEXE 7. COMPTE DE GESTION POUR OPÉRATIONS COURANTES DE LA COPROPRIÉTÉ « L'ORANGERAIE »**

|   | <b>COMPTE DE GESTION POUR OPÉRATIONS COURANTES</b> |                           |                                   |                                     |                             |
|---|--|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|   | Pour approbation des comptes                       |                           |                                   | Pour le vote du budget prévisionnel |                             |
|   | Exercice précédent approuvé                        | Exercice clos budget voté | Exercice clos réalisé à approuver | Budget prévisionnel en cours voté   | Budget prévisionnel à voter |
|   | 2022   | 2023                      | 2023                              | 2024                                | 2025                        |
| <b>CHARGES GÉNÉRALES</b>  |  |                           |                                   |                                     |                             |
| Eau   | 520,04   | 600,00                    | 452,28                            | 700,00                              | 750,00                      |
| Électricité   | 3 320,97   | 3 580,00                  | 3 635,46                          | 3 580,00                            | 3 800,00                    |
| Matériel  | -  | -                         | -                                 | 150,00                              | 150,00                      |
| Fournitures   | 1 095,00   | 968,00                    | 1 033,72                          | 1 000,00                            | 1 100,00                    |
| Nettoyage des locaux  | 10 034,32  | 10 500,00                 | 10 389,43                         | 10 500,00                           | 10 900,00                   |
| Contrat de maintenance  | 6 764,56   | 6 750,00                  | 6 767,32                          | 6 750,00                            | 7 000,00                    |
| Entretien - petites réparations   | 3 146,51   | 3 805,00                  | 3 187,69                          | 3 805,00                            | 3 950,00                    |
| Primes d'assurances   | 5 615,63   | 5 600,00                  | 5 713,73                          | 5 600,00                            | 5 800,00                    |
| Rémunération du syndic  | 8 492,57   | 8 315,00                  | 8 598,73                          | 8 315,00                            | 8 500,00                    |
| Frais postaux   | 185,78   | 190,00                    | 192,54                            | 190,00                              | 200,00                      |
| <b>TOTAL - Charges générales</b>  | <b>39 175,38</b>                                   | <b>40 308,00</b>          | <b>39 970,90</b>                  | <b>40 590,00</b>                    | <b>42 150,00</b>            |
| <b>CHARGES EAU FROIDE</b>   |  |                           |                                   |                                     |                             |
| Eau individuelle  | 7 937,76   | 7 800,00                  | 8 070,92                          | 7 800,00                            | 8 200,00                    |
| <b>TOTAL - Eau Froide</b>   | <b>7 937,76</b>                                    | <b>7 800,00</b>           | <b>8 070,92</b>                   | <b>7 800,00</b>                     | <b>8 200,00</b>             |
| <b>LOCATION COMPTEURS (base : lots principaux)</b>                                    |  |                           |                                   |                                     |                             |
| Location compteurs  | 673,00   | 700,00                    | 700,00                            | 705,00                              | 720,00                      |
| <b>TOTAL - Location compteurs</b>   | <b>673,00</b>                                      | <b>700,00</b>             | <b>700,00</b>                     | <b>705,00</b>                       | <b>720,00</b>               |
| <b>TOTAL CHARGES NETTES</b>   | <b>47 786,14</b>                                   | <b>48 808,00</b>          | <b>48 741,82</b>                  | <b>49 095,00</b>                    | <b>51 070,00</b>            |
| Provisions copropriétaires  | 46 000,00  |                           | 48 808,00                         |                                     |                             |
| Solde (excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires) | <b>- 1 786,14</b>                                  |                           | <b>66,18</b>                      |                                     |                             |

**ANNEXE 8. ÉTAT FINANCIER DE LA COPROPRIÉTÉ « L'ORANGERAIE »**

**ÉTAT FINANCIER après répartition au 31 décembre 2023 (date de clôture de l'exercice)**

| <b>I – SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE</b>                 |                             |                  |                                       |                             |                  |
|---|-----------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------|
|   | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |                                       | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |
| <b>Trésorerie</b>   |                             |                  | <b>Provisions et avances</b>          |                             |                  |
| 5021 Fonds placés   | 2 300,00                    | 4 740,40         | 102 Provisions pour travaux           | 5 000,00                    | 5 000,00         |
| 512 Banque  | 4 700,54                    | 452,43           | 1031 Avance de trésorerie             | 2 300,00                    | 4 740,40         |
|   |                             |                  | 105 Fonds de travaux (art. 14-2)      |                             |                  |
|   |                             |                  | 12 Solde en attente sur travaux       |                             |                  |
| <b>Total 1</b>  | <b>7 000,54</b>             | <b>5 192,83</b>  | <b>Total 1</b>                        | <b>7 300,00</b>             | <b>9 740,40</b>  |
| <b>II – CRÉANCES</b>  |                             |                  |                                       |                             |                  |
|   | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |                                       | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |
| 45 Copropriétaires : sommes exigibles à recevoir <sup>1</sup> | 5 205,61                    | 10 023,81        | 45 Copropriétaires : excédents versés |                             | 266,18           |
| 459 Copropriétaires : créances douteuses <sup>1</sup>         | 1 200,00                    | 3 400,29         | <b>Comptes de tiers</b>               |                             |                  |
|   |                             |                  | 401 Fournisseurs                      | 6 106,15                    | 8 610,35         |
| <b>Total 2</b>  | <b>6 405,61</b>             | <b>13 424,10</b> | <b>Total 2</b>                        | <b>6 106,15</b>             | <b>8 876,53</b>  |
| <b>Total général</b>  | <b>13 406,15</b>            | <b>18 616,93</b> | <b>Total général</b>                  | <b>13 406,15</b>            | <b>18 616,93</b> |

<sup>1</sup> Sommes non encore réglées par les copropriétaires au 31 décembre 2023

NB :

- Il n'a pas été voté de plan pluriannuel de travaux.
- Le taux de cotisation au fonds de travaux s'élève à 5 % du budget prévisionnel, soit une cotisation au fonds de travaux de 2 440,40 € pour 2023

**Extraits de la loi du 10 juillet 1965 :**

➤ **Article 29-1A**

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1\* et 14-2-1\*\*, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

[...]

\* *article 14-1 : dépenses courantes liées au budget prévisionnel*

\*\* *article 14-2-1 : cotisation au fonds de travaux et dépenses travaux*

➤ **Article 29-1B**

Le président du tribunal judiciaire, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou selon la procédure accélérée au fond, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires ad hoc sont fixées par décret.

[...]

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal judiciaire, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal judiciaire un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier [...] ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Lorsqu'il [le mandataire ad hoc] constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le président du tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1.

[...]

|  |
|--|
| <b>ANNEXE 10. DOCUMENTATION JURIDIQUE – TROUBLE DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES</b> |
|--|

➤ **Extrait du règlement de la copropriété « L'ORANGERAIE »**

[...]

**TROISIÈME PARTIE – Conditions de jouissance des parties privatives et communes**

**3.1 – GÉNÉRALITÉS**

Conformément à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'ensemble immobilier.

[...]

➤ **Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile, du 8/04/2021 – n° 20-18.327**

[...]

Réponse de la Cour

En application [de] l'article [1341-1], il est jugé qu'un syndicat de copropriétaires a, en cas de carence du copropriétaire-bailleur, le droit d'exercer l'action oblique en résiliation du bail dès lors que le locataire contrevient aux obligations découlant de celui-ci et que ses agissements, contraires au règlement de copropriété, causent un préjudice aux autres copropriétaires. [...]

Il est jugé par ailleurs que, le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres [...]

Il en résulte que [...] tout copropriétaire peut, au même titre que le syndicat des copropriétaires, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le preneur méconnaît les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci.

[...]

La cour d'appel a retenu à bon droit [...] que les copropriétaires étaient recevables à exercer, en lieu et place du copropriétaire bailleur, une action oblique en résiliation de bail et a légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

➤ **Article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967**

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance [...].

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

|  |
|--|
| <b>ANNEXE 11. QUOTE-PART ET VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b> |
|--|

➤ **Article 22 de la loi du 10 juillet 1965**

[...]

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. [...]

|                              |                  |              |
|------------------------------|------------------|--------------|
| BTS Professions immobilières |                  | Session 2024 |
| Gestion immobilière – U52    | CODE : 24PI52GIM | Page 14/17   |

**ANNEXE 12. EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ « L'ENVOL »**

(...)

**1.3 – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

| N° Lot          | niveau                | Type      | Bât.      | Tant. généraux | Tant. Bât. A | Tant. Bât. B | Tant. Bât. C | Tant. Bât. D | Tant. Bât. E | Tant. Bât. F |              |
|-----------------|-----------------------|-----------|-----------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1               | RDC                   | T2        | A         | 306            | 1633         |              |              |              |              |              |              |
| 2               | RDC                   | T2        | A         | 312            | 1656         |              |              |              |              |              |              |
| 3               | RDC                   | T3        | A         | 307            | 1633         |              |              |              |              |              |              |
| 4               | RDC                   | T4        | A         | 281            | 1685         |              |              |              |              |              |              |
| 5               | RDC                   | T1        | A         | 284            | 1708         |              |              |              |              |              |              |
| 6               | RDC                   | T2        | A         | 281            | 1685         |              |              |              |              |              |              |
| 7               | RDC                   | T3 Duplex | B         | 465            |              | 1684         |              |              |              |              |              |
| 8               | RDC                   | T3 Duplex | B         | 439            |              | 1660         |              |              |              |              |              |
| 9               | RDC                   | T3 Duplex | B         | 439            |              | 1660         |              |              |              |              |              |
| 10              | RDC                   | T3 Duplex | B         | 439            |              | 1660         |              |              |              |              |              |
| 11              | RDC                   | T3 Duplex | B         | 441            |              | 1667         |              |              |              |              |              |
| 12              | RDC                   | T3 Duplex | B         | 444            |              | 1669         |              |              |              |              |              |
| 13              | RDC                   | T4 Duplex | C         | 609            |              |              | 5004         |              |              |              |              |
| 14              | RDC                   | T4 Duplex | C         | 608            |              |              | 4996         |              |              |              |              |
| 15              | RDC                   | T4 Duplex | D         | 607            |              |              |              | 5004         |              |              |              |
| 16              | RDC                   | T4 Duplex | D         | 606            |              |              |              | 4996         |              |              |              |
| 17              | RDC                   | T4 Duplex | E         | 611            |              |              |              |              | 5004         |              |              |
| 18              | RDC                   | T4 Duplex | E         | 610            |              |              |              |              | 4996         |              |              |
| 19 <sup>1</sup> | RDC                   | T3        | F         | 421            |              |              |              |              |              | 2837         |              |
| 20 <sup>2</sup> | RDC                   | T2        | F         | 321            |              |              |              |              |              | 2092         |              |
| 21 <sup>3</sup> | 1 <sup>er</sup> étage | T3        | F         | 410            |              |              |              |              |              | 2916         |              |
| 22 <sup>3</sup> | 1 <sup>er</sup> étage | T2        | F         | 303            |              |              |              |              |              | 2155         |              |
| 23              | parking               | place     | extérieur | 12             |              |              |              |              |              |              |              |
| 24              | parking               | place     | extérieur | 12             |              |              |              |              |              |              |              |
| 25              | parking               | place     | extérieur | 12             |              |              |              |              |              |              |              |
| (...)           |                       |           |           |                |              |              |              |              |              |              |              |
| 31              | parking               | place     | extérieur | 12             |              |              |              |              |              |              |              |
| 32              | parking               | place     | extérieur | 12             |              |              |              |              |              |              |              |
| 33              | parking               | place     | extérieur | 12             |              |              |              |              |              |              |              |
| (...)           |                       |           |           |                |              |              |              |              |              |              |              |
| 58              | parking               | place     | extérieur | 12             |              |              |              |              |              |              |              |
| 59              | parking               | place     | extérieur | 12             |              |              |              |              |              |              |              |
| 60              | parking               | place     | extérieur | 12             |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>TOTAUX</b>   |                       |           |           | <b>10000</b>   | <b>10000</b> | <b>10000</b> | <b>10000</b> | <b>10000</b> | <b>10000</b> | <b>10000</b> | <b>10000</b> |

**Lots du bâtiment F :**

<sup>1</sup>Lot 19 : copropriétaire monsieur LITHOPS

<sup>2</sup>Lots 20 : vendu à madame LILAS par monsieur IRIS

<sup>3</sup>Lots 21 et 22 : copropriétaire monsieur PIVOINE

**ANNEXE 13.      EXTRAIT DU COMPTE DE GESTION POUR OPÉRATIONS  
COURANTES – COPROPRIÉTÉ « L'ENVOL »**

|                                     | Exercice précédent approuvé | Exercice clos budget voté | Exercice clos réalisé à approuver | Budget prévisionnel en cours voté | Budget prévisionnel à voter |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
|                                     | 2022                        | 2023                      | 2023                              | 2024                              | 2025                        |
| <b>Charges communes générales</b>   |                             |                           |                                   |                                   |                             |
| Frais administratifs                | 157,50                      | 165,00                    | 186,90                            | 195,00                            | 210,00                      |
| Honoraires                          | 3 750,00                    | 3 840,00                  | 3 840,00                          | 3 960,00                          | 4 050,00                    |
| Électricité parties communes        | 555,90                      | 570,00                    | 578,40                            | 600,00                            | 660,00                      |
| Entretien parties communes          | 9 376,50                    | 9 600,00                  | 9 776,70                          | 9 900,00                          | 10 200,00                   |
| Petites réparations                 | 795,90                      | 900,00                    | 1 087,50                          | 1 110,00                          | 1 140,00                    |
| Assurance                           | 886,35                      | 930,00                    | 946,80                            | 960,00                            | 1 020,00                    |
| <b>Total charges générales</b>      | <b>15 522,15</b>            | <b>16 005,00</b>          | <b>16 416,30</b>                  | <b>16 725,00</b>                  | <b>17 280,00</b>            |
| <b>Charges spéciales Bâtiment A</b> |                             |                           |                                   |                                   |                             |
|                                     | <b>618,46</b>               | <b>610,00</b>             | <b>619,27</b>                     | <b>629,00</b>                     | <b>648,00</b>               |
| <b>Charges spéciales Bâtiment B</b> |                             |                           |                                   |                                   |                             |
|                                     | <b>617,82</b>               | <b>610,00</b>             | <b>616,38</b>                     | <b>629,00</b>                     | <b>648,00</b>               |
| <b>Charges spéciales Bâtiment C</b> |                             |                           |                                   |                                   |                             |
|                                     | <b>201,39</b>               | <b>202,00</b>             | <b>204,27</b>                     | <b>209,00</b>                     | <b>216,00</b>               |
| <b>Charges spéciales Bâtiment D</b> |                             |                           |                                   |                                   |                             |
|                                     | <b>203,61</b>               | <b>202,00</b>             | <b>205,16</b>                     | <b>209,00</b>                     | <b>216,00</b>               |
| <b>Charges spéciales Bâtiment E</b> |                             |                           |                                   |                                   |                             |
|                                     | <b>201,43</b>               | <b>202,00</b>             | <b>204,19</b>                     | <b>209,00</b>                     | <b>216,00</b>               |
| <b>Charges spéciales Bâtiment F</b> |                             |                           |                                   |                                   |                             |
|                                     | <b>403,29</b>               | <b>405,00</b>             | <b>408,83</b>                     | <b>417,00</b>                     | <b>430,00</b>               |
| <b>Charges eau froide</b>           |                             |                           |                                   |                                   |                             |
| Consommation*                       | 8 142,74                    | 8 148,00                  | 8 356,41                          | 8 392,00                          | 8 644,00                    |
| Location compteurs individuels**    | 484,00                      | 484,00                    | 484,00                            | 499,00                            | 514,00                      |
| <b>Total charges eau froide</b>     | <b>8 626,74</b>             | <b>8 632,00</b>           | <b>8 840,41</b>                   | <b>8 891,00</b>                   | <b>9 158,00</b>             |
| <b>Total des charges communes</b>   | <b>26 394,89</b>            | <b>26 868,00</b>          | <b>27 514,81</b>                  | <b>27 918,00</b>                  | <b>28 812,00</b>            |
| <b>Provisions versées</b>           | <b>25 875,00</b>            |                           | <b>26 868,00</b>                  |                                   |                             |
| <b>Solde</b>                        | <b>- 519,89</b>             |                           | <b>- 646,81</b>                   |                                   |                             |

\* **Estimation de la consommation d'eau 2023 :**

Estimation de la consommation du syndicat : 2 622 m<sup>3</sup>

Estimation de la consommation de Mme LILAS : 80 m<sup>3</sup>

\*\* **Location des compteurs :**

Les frais de location des compteurs sont répartis selon le nombre de lots principaux.



**DOCUMENT 1. ARRÊTÉ DES COMPTES - À COMPLÉTER ET À RENDRE  
OBLIGATOIREMENT AVEC LA COPIE.**

Cabinet HAÉRO IMMOBILIER  
35 rue du Moulin  
31700 BLAGNAC

Madame et Monsieur DESPRES  
17 rue des Vallées  
87 000 LIMOGES

BLAGNAC, le 17 mai 2024

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte de départ au **10 mai 2024**.

**Arrêté du compte – Locataires DESPRES**

| Libellés   | Débit | Crédit |
|--|-------|--------|
| Loyer du 1 <sup>er</sup> au 10 mai 2024  |       |        |
| Provisions sur charges du 1 <sup>er</sup> au 10 mai 2024                             |       |        |
| Réparation(s) locative(s) <sup>1</sup>   |       |        |
| Frais d'état des lieux   |       |        |
| Régularisation des charges locatives   |       |        |
| Dépôt de garantie  |       |        |
| TOTAUX   |       |        |
| <b>Soit un solde en notre/votre* faveur de :</b><br><i>*Rayer la mention inutile</i> |       |        |

Le service Location

<sup>1</sup> Montant à justifier :

