

U 52 GESTION IMMOBILIERE

Durée 2H30

Coefficient 2,5

1/8

DOSSIER 1 : GESTION DE LA COPROPRIETE (25 points)

1. Compte de copropriété de Yves ARCHAMBAULT : annexe 4.

2. postes de travaux :

intitulé	montant	observations
Charges générales :		
achat de matériel	32,78	
travaux espaces verts	28,22	
travaux divers	46,07	
Charges bâtiments :		
contrat toitures	68,42	
travaux peinture	38,37	
Charges bâtiment C :		
travaux peinture	129,26	
Charges parkings pergolas :		
travaux et aménagements	100,50	
Charges ascenseur bât. C :		
contrat complet	74,29	27% gros entretien : propriétaire
travaux installation cellules	48,59	
total	566,50	

3. préparation assemblée générale

10 – MODIFICATION DE L'ACCES AUX BOITES AUX LETTRES**RESOLUTION (majorité article 25 – Loi du 10 juillet 1965)**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles jointes à la convocation, des entreprises :

- DECAYEUX : 34.541,64 F.
- ELECTROBOX : 31.655,00 F.
- RENZ : 36.974,12 F

décide d'effectuer les travaux tels que proposés par l'entreprise ELECTROBOX pour un montant de 31.655,00 F.

Cette somme sera répartie suivant une clé "unitaire appartements" puisque la dépense concerne chaque lot principal indépendamment de son nombre de tantièmes.

CORRIGÉ

*** Résultat du vote ***

Vote contre :

Abstention :

Vote pour :

2/8

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents ou représentés, la résolution est adoptée.

majorité art. 25 : l'objectif est ici de définir les modalités d'application d'une disposition légale

Ici, l'immeuble a été achevé en 1988 (voir annexe 5), mais dans le cas d'une construction plus ancienne, avec un permis de construire antérieur au 12 juillet 1979, les travaux envisagés auraient représenté une amélioration non obligatoire et la décision aurait dû être prise à la majorité art. 26.



B.P. 34
33025 BORDEAUX
Tél. : 05 56 90 56 05
Fax : 05 56 90 56 00

Bordeaux, le : 20/10/2000
Période : CHARGES DU 01.10.99 A
30.09.00
Référence : 1.0972.00.05000.001
0.50000.01.00000

COMPTE DE COPROPRIÉTÉ

LAMY GERANCE
5 PLACE DE LA COMEDIE

Résidence PHILIPPE DE CHAMPAIGNE
1 AV. CHAMPAIGNE - 52 RUE BALLION
33700 MERIGNAC

DESTINATAIRE
MONSIEUR ARCHAMBAULT YVES
25 RUE DES ROSIERS
75006 PARIS

LOT	BÂT	ESC.	ÉTAGE	TYPE DE LOT	TANT. GÉNÉR.
00104			1	APPARTEMENT	794
00260			JA	PARKING	30

Rappel pour mémoire participation aux fonds suivants

Fonds de roulement	Fonds de travaux Provisions
700,75	6.435,1

POSTES A RÉPARTIR	MONTANT	PRORATA NUM. DEN	TANTIÈMES	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART
-------------------	---------	---------------------	-----------	------------------------	------------

CHARGES GENERALES

- CONSOMMATIONS	43.405,10	824	100.000	357,66
EDF éclairage extérieur	163.728,67	824	100.000	1.349,12
Eau froide				
- ENTRETIEN COURANT				
Salaire concierge	57.251,86	824	100.000	471,76
Charges sociales concierge	38.572,02	824	100.000	317,83
Remplacements concierge	18.801,54	824	100.000	154,92
Contrat espaces verts	45.948,60	824	100.000	378,62
Manutention des containers	19.754,28	824	100.000	162,78
Entretien électricité	1.019,00	824	100.000	8,40
Fournitures entretien	3.679,18	824	100.000	30,32
Achat de matériel pour travaux	3.977,65	824	100.000	32,78
- TRAVAUX				
Travaux espaces verts	3.425,04	824	100.000	28,22
Travaux divers	5.591,18	824	100.000	46,07

TOTAL DE LA RÉPARTITION →

RELEVÉ DE COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT
------------------	-------	--------

Société par actions simplifiée, 5 Place de la Comédie - 33000 Bordeaux.
Téléphone : 05 56 90 56 00 - Fax : 05 56 90 56 00 - www.lamy.fr
Société Anonyme à Direction et Conseil de Surveillance
au capital de 100 000 000 FRANCS
RCS Bordeaux - 528 842 460
Membre du Groupe de Garantie de l'Immobilier FNAM
391 rue La Boétie - 75008 PARIS
Cet état préférénciel est soumis par la Préfecture de la Gironde
Transmission et Gestion N° 026 178



B.P. 34
33025 BORDEAUX
Tél. : 05 56 90 56 05
Fax : 05 56 90 56 00

Bordeaux, le : 20/10/2000

Période : CHARGES DU 01.10.99 A
30.09.00

Référence : 1.0972.00.05000.001
0.50000.01.00000

LAMY GERANCE 5 PLACE DE LA COMEDIE

DESTINATAIRE

MONSIEUR ARCHAMBAULT YVES
25 RUE DES ROSIERS
75006 PARIS

COMPTE DE COPROPRIÉTÉ

Résidence PHILIPPE DE CHAMPAIGNE
1 AV. CHAMPAIGNE - 52 RUE BALLION
33700 MERIGNAC

LOT	BÂT	ESC.	ÉTAGE	TYPE DE LOT	TANT. GÉNÉR.
00104			1	APPARTEMENT	794
00260			JA	PARKING	30

Rappel pour mémoire participation aux fonds suivants

Fonds de roulement	Fonds de travaux
700,75	Provisions
	6.435,1

POSTES A RÉPARTIR	MONTANT	PRORATA NUM. DEN	TANTIÈMES	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART
-------------------	---------	---------------------	-----------	------------------------	------------

CHARGES GENERALES (suite)

- ADMINISTRATION

Assurance multirisques	50.721,53		824	100.000	417,95
Honoraires syndic HT	105.035,00		824	100.000	866,31
TVA sur honoraires syndic	21.657,80		824	100.000	178,46
Frais administratifs	37.307,82		824	100.000	307,42

CHARGES BÂTIMENTS

- CONTRATS

Contrat nettoyage VMC et vide-ordures	14.948,05		794	96.355	123,17
Contrat entretien robinetterie	30.023,32		794	96.355	247,40
Contrat maintenance toitures	8.303,31		794	96.355	68,42

- TRAVAUX

Travaux peinture AG du 11.12.99	4.656,36		794	96.355	38,37
---------------------------------	----------	--	-----	--------	-------

CHARGES BÂTIMENT C

- ENTRETIEN COURANT

Entretien divers	6.431,12		794	37.646	135,64
------------------	----------	--	-----	--------	--------

- TRAVAUX

Travaux peinture AG du 11.12.99	6.128,51		794	37.646	129,26
---------------------------------	----------	--	-----	--------	--------

TOTAL DE LA RÉPARTITION →

RELEVÉ DE COMPTE

DEBIT

CRÉDIT

Société soumise à la Place de la Comédie - 33025 Bordeaux
Téléphone : 05 56 90 56 05 - Fax : 05 56 90 56 00 - www.lamy.com
Société Anonyme à Dénombrement et Conseil de Surveillance
au capital de 100.000.000 FRANCS
RCS Bordeaux - 428 847 014

Siège Social : 5, Place de la Comédie - 33025 Bordeaux
RCS Paris - 281 208 208
Téléphone : 01 47 33 10 00 - Fax : 01 47 33 10 01
Société soumise à la Loi de 1966 sur l'Interdiction de l'Apport Public de
Fonds Professionnels de Gestion par la Préfecture de la Région
Ile de France - N° 1000178



B.P. 34
33025 BORDEAUX
Tél. : 05 56 90 56 05
Fax : 05 56 90 56 00

Bordeaux, le : 20/10/2000

Période : CHARGES DU 01.10.99 A
30.09.00Référence : 1.0972.00.05000.001
0.50000.01.00000LAMY GERANCE
5 PLACE DE LA COMEDIE

DESTINATAIRE

MONSIEUR ARCHAMBAULT YVES
25 RUE DES ROSIERS
75006 PARIS**COMPTE DE COPROPRIÉTÉ**

Résidence PHILIPPE DE CHAMPAIGNE
1 AV. CHAMPAIGNE - 52 RUE BALLION
33700 MERIGNAC

LOT	BÂT	ESC.	ÉTAGE	TYPE DE LOT	TANT. GÉNÉR.
00104 00260			1 JA	APPARTEMENT PARKING	794 30

flapper pour memoire participation aux fonds suivants

Fonds de roulement	Fonds de travaux Provisions
700,75	6.435,1

POSTES A RÉPARTIR**MONTANT****PRORATA
NUM. DEN****TANTIÈMES****BASE DE
RÉPARTITION****QUOTE-PART****CHARGES ENSEMBLE DES PARKINGS**

- CONTRATS				
Contrat portail	1.664,28	1	147	11,32
- ENTRETIEN COURANT				
Entretien divers	5.012,13	1	147	34,10

CHARGES PARKINGS PERGOLAS

- TRAVAUX ET AMENAGEMENTS	9.648,00	1	96	100,50
---------------------------	----------	---	----	--------

CHARGES ASCENSEUR BAT. C

- CONSOMMATIONS	4.627,39	120	5560	99,87
EDF ascenseur				
- CONTRATS				
Contrat complet "garantie de fonctionnement"	12.748,78	120	5560	275,15
- TRAVAUX				
Travaux installation cellules AG 11.12.99	2.251,20	120	5560	48,59

TOTAL DE LA RÉPARTITION

6.420,41

RELEVÉ DE COMPTE**DÉBIT****CRÉDIT**TOTAL DE LA REPARTITION
PROVISIONS APPELEES EXERCICE

6.420,41

6,43

SOLDE EXERCICE

14,73

NOTRE

FAVEUR
SOLDE EN

14,

Agence pour 41, 15, Place de la Comédie - 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 56 05 - Fax : 05 56 90 56 00 - www.lamy.com
Siège social : Association à Domicile et Domicile de Gérance
au capital de 100 000 000 FRANCS
RCS BORDEAUX 328 842 400

Extrait : Copie de Garantie de l'Immobilier FINANM
RR 100 La Brevet - BORDEAUX
Tous les renseignements de fonds par la Préfecture de la Gironde
Transmission et Gestion - 05 56 90 56 00

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE

20 points

1. Révision de loyer au 1^{er} avril 2000 :

Moyenne des quatre derniers indices connus au 1^{er} avril 2000 : $(1080+1074+1071+1074)/4 = 1074,75$

Nouveau loyer : $2500 * 1074,75 / 1060,25 = 2534,19F$

2. Calcul de la somme due par Mr et Mme DUBAIL lors de la signature du bail :

- Commission de négociation : 15% loyer annuel hors charges, soit $(3850 * 12) * 15\% = 6930F$
TTC
 - Honoraires de rédaction de bail : **400F TTC**
 - Honoraires pour état des lieux : **400F TTC**
- | | |
|-------|--------------|
| TOTAL | <u>7730F</u> |
| TTC | 7730F |

50% sont à la charge du locataire : $7730/2 = 3865,00F$ TTC

Dépôt de garantie : 2 mois soit $3850 * 2 = 7700,00F$

Loyer du 15 au 30.04.2000 : $3850 / 2 = 1925,00F$

Charges 15 au 30.04.2000 : $= 500,00F$

Droit de bail : $= 48,13F$

TOTAL DU 14038,13F

La lettre

Proposition de lettre envoyée au locataire retenu

**AGENCE LAMY
5 PLACE DE LA COMEDIE
33 000 BORDEAUX
Tél. : 05 56 90 56 05
Fax : 05 56 90 56 00**

Objet : Location : 15 place Kléber – BORDEAUX

Mr et Mme DUBAIL Stéphane
15 rue du Bac
33 000 BORDEAUX

Bordeaux, le 02 avril 2000

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer que votre candidature à la location de l'appartement situé 15 Place Kléber à Bordeaux, a été retenue. Nous vous invitons à venir signer le bail le jour de l'entrée dans les lieux. le

15 avril 2000 à 9heures.

Comme convenu, à la signature, il vous sera demandé un versement d'un montant de 14 038,13F correspondant à :

- Honoraires de négociation 3465F
- Honoraires de rédaction de bail 200F
- Honoraires d'état des lieux 200F
- Dépôt de garantie 7700F
- Loyer avril 2000 2473,13F

* Apporter attestation d'assurance

Nous vous remercions de confirmer votre venue et nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Madame X

DOSSIER 3 COMPTABILITE DU CABINET (10 points)

Compte Banque dans l'entreprise			Client Agence à la BNP		
Solde initial	16 391,12		Solde initial		17 787,08
Virement Legris	960,70		Remise de Chèque		2 128,00
Prélèvement EDF		1328,17	Chèque Dubois	1 710,35	
Location coffre		347,12	Chèque Ewoco	2 528,20	
Solde au 31/03/2000		15 676,53	Solde au 31/12/00	15 676,53	
	17 351,82	17351,82		19 915,08	19 915,08

Question 2 écritures état de rapprochement

512		31/03/00			
	411	Banque	960,70		
		Client		960,70	
		Vir Legris rappro			
6061		31/03/00			
44566		Energie	1 110,51		
	512	TVA déduc s/ ABS	217,66		
		Banque		1 328,17	
		Prel EDF rappro			
	OU	31/03/00			
401		Fournisseurs	1 328,17		
	512	Banque		1 328,17	
		Prel EDF rappro			
627		31/03/00			
44566		Services bancaires	290,23		
	512	TVA déduc s/ ABS	56,89		
		Banque		347,12	
		Loé Coffre Rappro			