

PREMIERE PARTIE : LOCATION ET GESTION LOCATIVE

1/3

1. calcul de la provision pour charges : deux réponses sont correctes :

à partir du décompte de charges au 31 mars 1997 : part récupérable / 12,
on obtient $4.330,55 / 12 = 360,88$ arrondi, par exemple, à 360 ou 365.
ou à partir du budget 97-98 : $(280.000 / 267.387,68) \times 4.330,55 = 377,90$ arrondi à 380.

Cette deuxième réponse est préférable, elle montre que le candidat a observé l'augmentation de 4,7% prévue entre les dépenses 96-97 et le budget 97-98 (l'hypothèse implicite d'un même taux de charges récupérables par rapport au total des dépenses est correcte).

2. le montant d'honoraires pour le mandat de location :

recherche de locataire : $3.800 \times 12 \times 10\% = 4.560$ H.T. ; M. LEMASSON : 2.280 H.T.

état des lieux : 800 H.T. ; M. LEMASSON : 400 H.T.

rédaction de bail : 964,21 H.T. ; M. LEMASSON : 482,10 H.T.

total : 6.324,21 H.T., montant qui figure dans le mandat.

part de M. LEMASSON : $2.280 + 400 + 482,10 - (30\% \times 2.280) = 2.478,10$ H.T. soit **2.988,59 T.T.C.**

3. la rentabilité nette avant impôt doit prendre en compte pour le calcul des honoraires la totalité des sommes qui seront encaissées par l'agence soit :

loyer total : $(3.800 + (3.800 \times 2,50\%) + 380) \times 12 = 51.300$

dépôt de garantie : $(2 \times 3.800) = 7.600$

honoraires de gestion et d'assurance : $(51.300 + 7.600) \times (6\% + 2\%) = 4.712$ H.T. soit 5.682,67 T.T.C.

Pour le calcul de la rentabilité il ne faut retenir pour M. LEMASSON, ni les charges locatives, ni la taxe de droit au bail, mais seulement $3.800 \times 12 = 45.600$

De ce montant il faut déduire les honoraires de gestion et les charges qu'il ne peut faire supporter au locataire soit un total de : $2.988,59 + (6.188,28 - 4.560,00) = 4.616,87$.

nota : 6.188,28 est calculé d'après la part de charges de M. LEMASSON dans le total des dépenses, appliquée au budget 97-98 : $(6.244,04 / 267.387,68) \times 265.000 = 6.188,28$.

une autre méthode de calcul peut retenir la part de tantièmes $(226 / 9.937)$, appliquée au budget, c'est-à-dire le principe des appels de fonds : $(226 / 9.937) \times 265.000 = 6.026,97$.

rentabilité = $(45.600 - 5.682,67 - 4.616,87) / 700.000 = 5,04\%$ (on obtient 5,07% avec la deuxième méthode de calcul indiquée ci-dessus).

4. solde du compte de M. LEMASSON dans la copropriété :

	débit	crédit
reprise du solde au 31/03/96	247,22	
règlement du 08/04/96		2.237,26
règlement du 28/07/96		1.596,58
règlement du 02/01/97		3.193,16
charges de l'exercice	6.244,04	
facture du 20/03/97 (clés)	192,00	
solde créditeur au 31/03/97	343,74	
	7.027,00	7.027,00

1°) Lecture de plan:

2/3

Calculer la cote repérée "1" sur le plan du R.d.C..	5,77
Calculer la cote repérée "2" sur le plan du R.d.C..	1,46
Calculer la cote repérée "3" sur le plan de l'étage.	0,87
Calculer la cote repérée "4" sur le plan de l'étage.	7,04
Calculer la cote repérée "5" sur le plan des coupes.	2,65
Calculer la cote repérée "6" sur le plan des coupes.	1,40
Donner les dimensions de la fenêtre de la chambre "3".	HNB=1,25 LNB=1,20
Quelle est le nombre de portes intérieures.	11

2°) Fonction, mission, réglementation, gestion:

Dans le règlement d'urbanisme du P.O.S. on définit un Coefficient d'Occupation des Sols par zone. Que permet-il de calculer?

Le C.O.S. permet de calculer la Surface Hors Oeuvre Net (SHON) maximum de la construction par rapport à la Surface du terrain.

Citer trois exemples de conditions à respecter définies dans un P.O.S..

- Hauteur maximum de l'ouvrage.
- distances de la construction aux limites de propriété.
- nature des activités envisagées.
-

En tant que maître d'ouvrage vous devez faire appel à un coordonateur, quelle est sa mission? Il intervient quand au moins deux entreprises travaillent en même temps sur l'ouvrage. Il prépare et effectue la coordination des entreprises sur le plan de la sécurité et de la santé.

Entre la signature du marché et le début des travaux s'est écoulé un délai de 6 mois. Quel type de variation de prix peut on appliquer à la date de début des travaux?

A l'ouverture du chantier seule l'actualisation de prix peut être appliquée avec neutralisation des trois derniers mois.

1. règles de majorité et suffrages :

RÉSOLUTIONS	CARACTERISTIQUES	MAJORITE REQUISE	SUFFRAGES MINIMUM
1. approbation des comptes	acte d'administration	article 24 - majorité simple	3.798 dix millièmes
2. quitus au syndic	acte d'administration	article 24 - majorité simple	3.798 dix millièmes
3. renouvellement du conseil syndical	fin du mandat du précédent conseil	article 25 - majorité absolue	5001 dix millièmes
4. départ du gardien	remplacement par une société de services	article 26 - double majorité	16 copropriétaires et 6.667 dix millièmes
5. pose de compteurs d'eau pour chaque appartement	travaux d'amélioration qui faciliteront la répartition des charges.	article 26- double majorité 2 ^{ème} AG - double majorité allégée.	16 copropriétaires et 6.667 dix millièmes 16 copropriétaires et 5.063 dix millièmes.
6. hall d'entrée : pose d'un tableau d'affichage	travaux d'entretien courant.	article 24 - majorité simple	3.798 dix millièmes
7. travaux d'amélioration de l'étanchéité des portes et des fenêtres.	travaux d'économie d'énergie.	article 25 - majorité absolue	5001 dix millièmes

2. indemnité de départ à la retraite du gardien :

base de calcul = salaire brut global des 12 mois qui précèdent la date de départ.

du 01/09/96 au 31/12/96 : 53.201,99

du 01/01/97 au 31/08/97 : 103.617,51 (voir bulletin d'août)

total : 156.819,50

date d'entrée 01/03/83 (voir bulletin) ; ancienneté au 30/09/97 = 14 ans et 7 mois.

application de la CC art. 17 : $(1/10 \times (14 + 7/12)) + (1/15 \times (4 + 7/12)) = 1,7639$ mois

indemnité = $(156.819,50 / 12) \times 1,7639 = 23.051,16$