

# U 52 - GESTION IMMOBILIERE

Ce sujet comporte 20 pages, dont 16 d'annexes.

1/20

Présentation de la société	⇒ page 2
Première partie : location et gestion locative	⇒ page 3, et annexes 1, 2 et 3
Deuxième partie : techniques du bâtiment	⇒ page 3, et annexes 4 et 5
Troisième partie : gestion de copropriété	⇒ page 4, et annexes 6, 7, 8 et 9

**Les annexes 5 et 6 sont à rendre avec la copie.**

---

## BAREME INDICATIF

PREMIERE PARTIE :	25 points
DEUXIEME PARTIE :	10 points
TROISIEME PARTIE :	15 points

Documents et matériels autorisés : machine à calculer.

CODE EPREUVE : <b>PIE5GIM1</b>		EXAMEN : <b>BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR</b>	SPECIALITE : <b>PROFESSIONS IMMOBILIERES</b>
SESSION 1998	SUJET	EPREUVE : <b>E5 TRANSACTION ET GESTION IMMOBILIERES</b> SOUS-EPREUVE : <b>GESTION IMMOBILIERE</b>	
Durée : 2h30	Coefficient : 2,5	Code sujet : E5g1-98	Page : 1/20

PRESENTATION DE LA SOCIETE

Après l'obtention de votre BTS, vous avez été engagé par l'Agence AQUIMMO. 125 cours Clémenceau à BORDEAUX.

AQUIMMO est une S.A. au capital de 250.000 francs, créée par Monsieur J. de MONTMIEUX en 1982. Pendant 5 ans, AQUIMMO a développé une activité de gestion locative, qui s'est ensuite progressivement étendue au métier de syndic de copropriété.

Puis, en 1990, un département "transaction" est venu s'ajouter aux activités d'AQUIMMO qui a acquis une bonne notoriété sur le créneau des appartements anciens du centre ville de BORDEAUX. De plus, lorsqu'un promoteur réussit à lancer un programme neuf dans ce quartier, AQUIMMO participe fréquemment à la commercialisation de l'opération.

Enfin, quelques mois avant votre arrivée, une dernière diversification a vu le jour : les transactions dans le domaine des "vignes et châteaux", activité que suit personnellement Monsieur de MONTMIEUX.

AQUIMMO compte trois agences : le siège social, où vous exercez, une agence sur le bassin d'ARCACHON et une troisième, en cours de création, sur la côte basque, à BIARRITZ.

Il y a une vingtaine de collaborateurs chez AQUIMMO ; pour bien connaître la société, vous avez travaillé successivement dans les différents secteurs d'activité et, depuis un mois, M. de MONTMIEUX vous initie aux "vignes et châteaux".

Votre espoir, devenir chef d'agence dans quelques années...

Monsieur J. LEMASSON, est un important et ancien client de l'agence. Il possède un patrimoine immobilier conséquent, géré par AQUIMMO.

Un seul de ses biens ne se trouve pas dans l'agglomération bordelaise. Il est géré par un confrère. Monsieur LEMASSON, qui a une grande confiance dans la gestion d'AQUIMMO, a l'habitude de solliciter votre avis.

Il s'agit d'un appartement de deux pièces dans une résidence de standing en centre-ville à Orsay, site agréable de la vallée de Chevreuse. La ligne B du RER est à trois minutes à pied et Paris à 40 minutes. Un prix de location de 3800 francs par mois pour 41 m<sup>2</sup> est envisagé.

Cet appartement était, jusqu'à présent, occupé gratuitement par un ami de M. LEMASSON qui vient d'être muté en province ; l'agence "Immobilier Delalande Gestion" (ID gestion) a établi un projet de mandat de location (annexe 1 : 2 pages) et a joint, à son envoi, ses meilleures conditions pour la gestion de cet appartement (annexe 2).

Monsieur LEMASSON vous remet également les documents qu'il a reçus du syndic de la copropriété (annexe 3 : 4 pages) et vous demande,

- *en ce qui concerne le bien qu'il souhaite louer, de calculer :*

1. la provision mensuelle pour charges qu'il doit indiquer à l'agence pour compléter le mandat de location ;
2. le montant TTC d'honoraires qu'il aura à acquitter pour le mandat de location ; l'agence lui a promis, au téléphone, une remise commerciale de 30% applicable sur la part propriétaire dans les honoraires pour recherche de locataire ;
3. la rentabilité nette avant impôt qu'il dégagera de la gestion de ce bien par ID Gestion ; il a acheté cet appartement 700.000 francs, frais inclus, en 1993. Vous prendrez en compte le souhait de Monsieur LEMASSON de bénéficier de la garantie de loyer et ferez votre calcul en année pleine, en considérant que le locataire reste un an.

- *en ce qui concerne les comptes de la copropriété :*

4. de justifier le solde de son compte au 31 mars 1997, sachant qu'à la fin de l'exercice précédent, le 31 mars 1996, celui-ci était débiteur de 247,22 F.

DEUXIÈME PARTIE : TECHNIQUES DU BATIMENT

A l'aide de l'annexe 4 (3 pages) et de vos connaissances, remplissez le document réponse de l'annexe 5 (2 pages).

Vous préparez l'assemblée générale de la résidence "Les Mimosas" qui se tiendra dans quinze jours. L'ordre du jour a été envoyé dans les délais. A la demande de plusieurs membres du conseil syndical, vous avez porté en point n°4 la suppression du poste de gardien et son remplacement par un contrat avec une société de services ; certains copropriétaires souhaitent, en effet, mettre à profit le départ en retraite du gardien pour changer de formule.

Lors de la précédente assemblée, qui avait réuni 24 copropriétaires sur 31, soit 7.594 / 10.000<sup>èmes</sup>, cette question avait déjà suscité un débat animé !

Vous avez préparé un tableau des résolutions (annexe 6) qui reprend chaque point de l'ordre du jour.

**Travail à faire :**

1. Complétez le tableau de l'annexe 6, en indiquant :

- la règle de majorité qui devra être appliquée pour chacune des résolutions : vous indiquerez le n° d'article de la loi du 10.07.65, (extrait en annexe 7).
- le suffrage minimum que chaque résolution doit obtenir pour être adoptée ; vous prendrez comme hypothèse une participation à l'assemblée identique à celle de l'an dernier.

2. Calculez l'indemnité de départ du gardien logé à la résidence : il demande, à 60 ans passés, à faire valoir ses droits à la retraite le 30 septembre.

Pour répondre à la question ci-dessus, vous disposez :

- d'un extrait de la convention collective (annexe 8),
- du dernier bulletin de paie du gardien, celui du mois d'août 1997 (annexe 9).

Par ailleurs, pour le cas où vous en auriez besoin, le service comptable vous communique les montants des salaires bruts du gardien (« Total Brut ») pour les mois suivants :

septembre 1996	10.493,41		novembre 1996	10.493,41
octobre 1996	11.228,35		décembre 1996	20.986,82

# MANDAT DE LOCATION

## AVEC EXCLUSIVITÉ N° 10269

5/20

Le mandat est obligatoire (article 6 loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et article 72 décret n° 72-678 du 20 juillet 1972)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, ci-après désignés : LE MANDANT » et « LE MANDATAIRE » :

### 1. LE MANDANT

**Monsieur Jacques LEMASSON, retraité, demeurant 15 avenue Toulouse Lautrec à 33700 MERIGNAC.**

**Né savoir le 17 mars 1936 à Mussidan. Marié en date du 5 juin 1959 à Paris, sous contrat.**

### 2. LE MANDATAIRE

**IMMOBILIERE DELALANDE GESTION Place du 14 Juillet 78470 SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE**

Titulaire des cartes professionnelles « transactions sur immeubles et fonds de commerce » n°, « Gestion immobilière » n°230-471, délivrée(s) par la Préfecture de l'ESSONNE.

Garanti(e) par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS sous le n°17356.

*IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :*

### 3. OBJET ET CONDITIONS DE LA LOCATION

Par ces présentes, le mandant confère au mandataire qui l'accepte MANDAT AVEC EXCLUSIVITÉ DE LOUER le(s) bien(s) et droits mobiliers et immobiliers ci-après désignés, dont il est seul propriétaire ou usufruitier, aux loyers, charges et conditions suivants :

**3.1. Désignation : Sis 1 bis Rue Maginot Résidence Darvel à 91400 ORSAY, un appartement de type F2 comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine équipé et aménagée, salle de bains, wc, chambrettes représentant le lot 104 de la copropriété.**

**En annexe : une cave lot 127 et un parking sous-sol lot 34**

**3.2. Usage : habitation**

**3.3. Durée du bail : TROIS ANS**

**3.4. Loyer mensuel :**

— montant : **TROIS MILLE HUIT CENT FRANCS**

— révision : **Annuelle** — indice de référence : **1048**

**3.5. Charges (provisions mensuelles) :**

**3.6. Mode de paiement : par mois - d'avance**

**3.7. Dépôt de garantie : SEPT MILLE SIX CENT FRANCS**

**3.8. Jouissance :** Le mandant déclare que les biens sont libres de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition.

**3.9. Conditions particulières :**

*à nous indiquer  
L.V.P.*

*X*

avec régularisation annuelle.

### 4. RÉMUNÉRATION

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible.

Le mandataire aura droit aux honoraires suivants, établi selon le tarif de son cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir, d'un montant H.T. de 6 324,21 F soit au taux actuel de la TVA, 7 627,00 F TTC.

Cette rémunération sera : partagé par moitié entre le bailleur et le locataire. En sus, le mandant remboursera au mandataire les frais de copie des documents exigés par la loi.

En cas de litige, le seul tribunal compétent sera celui du domicile du mandataire.

**5. CONDITIONS GÉNÉRALES DU MANDAT**

6/20

**5.1. Pouvoir**

En conséquence du présent mandat, le mandant donne au mandataire qui accepte, pouvoir de :

- rédiger et signer tous actes nécessaires à l'accomplissement des présentes et notamment les engagements de location, le bail et le constat d'état des lieux, et procéder à la remise des clés ;
- réclamer toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le certificat d'urbanisme ;
- saisir les informations incluses dans le présent mandat sur fichier informatique conformément à la loi de 6 janvier 1978, transmettre les informations à des partenaires commerciaux, faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location, effectuer toute publicité à sa convenance notamment photos, panneaux, insertions dans un fichier télématique national notamment le 36.15 FNAIM, aux frais du mandataire. Le mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord ;
- l'autorise, mais seulement en cas de mandat de location avec carte « gestion immobilière » à percevoir pour le compte du mandant le premier terme du loyer, des provisions pour charges et le dépôt de garantie.

**5.2. Obligations du mandant**

Le mandant :

- s'engage à produire toutes les pièces justificatives de propriété demandées ;
- s'oblige à assurer au mandataire le moyen de faire visiter lesdits locaux pendant le présent mandat à toute personne que le mandataire jugera utile ;
- s'engage pendant la durée du mandat à accepter tout preneur présenté par le mandataire aux conditions des présentes ;
- s'interdit, après l'expiration du mandat, de louer sans son concours à un candidat locataire qui lui aurait été présenté par le mandataire ;
- s'interdit, pendant la durée du mandat, de louer directement ou indirectement les locaux ci-dessus désignés et s'engage à diriger sur le mandataire toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement.

A défaut de respecter l'une ou l'autre de ces clauses, il s'engage expressément à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à celui des honoraires que son mandataire aurait perçu en cas de réalisation par ses soins, indépendamment de toutes indemnités qui pourraient être dues au locataire évincé.

**5.3. Obligations du mandataire**

Le mandataire s'oblige :

- à effectuer toutes diligences qu'il jugera utiles pour réaliser la location, objet des présentes ;
- à rendre compte de ses diligences à la demande du mandant et au moins en fin de mandat.

**5.4. Durée**

Le mandant donne le présent mandat à compter de ce jour pour une durée de trois mois. Passé ce délai, il se renouvellera par tacite reconduction de trois mois en trois mois, étant précisé cependant qu'il pourra être dénoncé à tout moment avec préavis de quinze jours par lettre recommandée avec avis de réception. Il prendra fin au terme de l'opération de location et dans tous les cas au plus tard dans le délai d'un an à compter de ce jour.

Le mandant dispense le mandataire de l'aviser par lettre recommandée avec avis de réception de l'accomplissement du présent mandat. S'il est détenteur de la carte « gestion immobilière », dès qu'il sera crédité des sommes versées par le locataire, le mandataire devra les régler au mandant sous déduction éventuelle de la quote-part des honoraires incombant à ce dernier.

Fait au cabinet du mandataire, en deux exemplaires, dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le mandataire, et le restera dans tous les cas par dérogation à l'article 2004 du Code civil.

Mots nuls .....

Lignes nulles .....

A Orsay

Le

LE MANDANT

« Bon pour mandat »

LE MANDATAIRE

« Mandat accepté »

7/20

septembre 1997

## I. D. GESTION

### 1. HONORAIRES POUR MANDAT DE LOCATION

honoraires d'agence pour la recherche de locataire :		
loyer hors charges mensuel x 12 x 10% (montant à majorer de la TVA)	50% propriétaire	50% locataire
états des lieux entrée et sortie : 800 F H.T.	50% propriétaire	50% locataire
rédaction de bail : 964,21 F H.T.	50% propriétaire	50% locataire

### 2. HONORAIRES POUR MANDAT DE GESTION LOCATIVE

honoraires de gestion courante	6% HT sur toutes les sommes encaissées. (*)
garantie "pertes de loyers, dégradations"	2% H.T. sur toutes les sommes encaissées. (*)

(\*) sommes encaissées = loyers + taxe droit au bail de 2,50% + charges + dépôt de garantie.

8/20

## RELEVÉ DE CHARGES

EDIM  
29 RUL CAMBACERES  
75000 PARIS  
Tel 01.42.38.18.63  
RC PARIS B 701 046 350  
SIRET 702 046 350 00080  
G 0782  
SOCAMAB 28.750.000 FRANCS

ARRÊTÉ AU 31 Mars 1997 LE 14/03/97

COPROPRIÉTAIRE

Mr Jacques LEMASSON

DESTINATAIRE

97051407.8 IMMEUBLE SIS  
Résidence Le DARVEL  
1 Ter Rue MAGINOT  
91400 ORSAY

Monsieur Jacques LEMASSON  
15 avenue Toulouse Lautrec  
33700 MERIGNAC.

FOLIO 1

Charges de 04/96 à 03/97  
IMM: 1034 CLIENT: 86422 APPEL: 351056

N° LOT	NATURE LOT	INTITULÉ DES DÉPENSES	MONTANT À RÉPARTIR	BASE DE L'IMMEUBLE	BASE INDIVIDUELLE	QUOTE-PART
34Park		CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES	181944.48	9937	17	311.27
		CHARGES PARKINGS SOUS-SOL	14097.77	10936	169	217.86
		CHARGES ESCALIER A	296.11	9657	151	4.63
		CHARGES ASCENSEUR A	19198.62	9779	16	30.78
		CHARGES ASCENSEUR B	21460.20	9795	25	54.77
		CHARGES ASCENSEUR C	21454.69	9821	27	58.98
		Total Lot	678.29 Dont Recuperable	467.90		
104Appt		CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES	181944.48	9937	204	3735.20
		CHARGES ASCENSEUR C	21454.69	9821	777	1697.41
		Total Lot	5482.61 Dont Recuperable	3770.23		
127Cave		CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES	181944.48	9937	5	91.55
		CHARGES ESCALIER A	296.11	9657	35	1.07
		CHARGES ASCENSEUR A	19198.62	9779	4	7.70
		CHARGES ASCENSEUR B	21460.20	9795	7	15.34
		CHARGES ASCENSEUR C	21454.69	9821	8	17.48
		Total Lot	133.14 Dont Recuperable	92.42		
FONDS DE ROULEMENT			1819.4600	CHARGES RECUPERABLES		4330.55
				T.V.A. INCLUSE		TOTAL CHARGES
						6244.04



**APPEL DE FONDS**

ES 111  
27 RUE CARRACERES  
75009 PARIS  
TEL 136 0142 68 18 63  
RC PARIS B 701 045 350  
SIRET 702 046 350 00030  
B 07 07  
U.I.R.F. 25.500.000 FRANCS

ARRÊTÉ AU 20 Mars 1996 LE 01/04/96

COPROPRIÉTAIRE  
Mr Jacques LEMASSON

DESTINATAIRE

9609, 407, 18 IMMEUBLE SIS  
Rue de la "DARVEL"  
1 Ter Rue MAGINOT  
91400 ORSAY

Monsieur Jacques LEMASSON  
15 avenue Toulouse Lautrec  
33700 MERIGNAC.

FOLIO 1

3e Appel Avance de 1996  
IMM 1034 CLIENT: 86422 APPEL: 806018

N° LOT	NATURE LOT	INTITULÉ DES DÉPENSES	MONTANT À RÉPARTIR	BASE DE L'IMMEUBLE	BASE INDIVIDUELLE	QUOTE PART
34Parr		CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 149.69	87500.00	9937	17	149.69
1040pppt		CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 1796.32	87500.00	9937	204	1796.32
127Dava		CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 44.03	87500.00	9937	5	44.03
FONDS DE ROULEMENT			CHARGES RÉCUPÉRABLES	T.V.A INCLUSE		<b>TOTAL CHARGES</b> 1990.04

*2.47, 22 et 1990, 04 réglé 8/11/96  
= 2237, 26 CCP n° 5226 162*

**APPEL DE FONDS**

ES 111  
27 RUE CARRACERES  
75009 PARIS  
TEL 136 0142 68 18 63  
RC PARIS B 701 045 350  
SIRET 702 046 350 00030  
B 07 07  
U.I.R.F. 25.500.000 FRANCS

ARRÊTÉ AU 24 Septembre 1996 LE 01/10/96

COPROPRIÉTAIRE  
Mr Jacques LEMASSON

DESTINATAIRE

9609, 407, 18 IMMEUBLE SIS  
Rue de la "DARVEL"  
1 Ter Rue MAGINOT  
91400 ORSAY

Monsieur Jacques LEMASSON  
15 avenue Toulouse Lautrec  
33700 MERIGNAC.

FOLIO 1

4e Appel Avance de 1996  
IMM 1034 CLIENT: 86422 APPEL: 825518

N° LOT	NATURE LOT	INTITULÉ DES DÉPENSES	MONTANT À RÉPARTIR	BASE DE L'IMMEUBLE	BASE INDIVIDUELLE	QUOTE PART
34Parr		CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 120.10	70200.00	9937	17	120.10
1040pppt		CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 1441.16	70200.00	9937	204	1441.16
127Dava		CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 35.32	70200.00	9937	5	35.32
FONDS DE ROULEMENT			CHARGES RÉCUPÉRABLES	T.V.A INCLUSE		<b>TOTAL CHARGES</b> 1596.58

*non réglé*

Annexe 3 (suite)

9B/20

**APPEL DE FONDS**

EGIM  
29 RUE CANNACERES  
75008 PARIS

ARRÊTÉ AU 25 JUIN 1996 LE 01/07/96

16 (1)42.68.18.63  
PARIS B 701 046 850  
T 702 046 850 00030  
32  
P 28.500.000 FRANCS

COPROPRIÉTAIRE  
M. Jacques LEHASSON

60707.B IMMEUBLE SIS  
Résidence "BARVEL"  
1er Rue MAGINOT  
90 DRSAV

Monsieur Jacques LEHASSON  
15 avenue Toulouse Lautrec  
33700 MERIGNAC.

FOLIO 1

Appel Avance de 1996  
1034 CLIENT: 86422 APPEL: 317797

NATURE LOT	INTITULÉ DES DÉPENSES	MONTANT A RÉPARER	BASE DE L'IMMEUBLE	BASE INDIVIDUELLE	QUOTE PART
Part	CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 120.10	70200.00	9937	17	120.10
Appt	CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 1441.16	70200.00	9937	204	1441.16
Cave	CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 35.32	70200.00	9937	5	35.32
FONDS DE ROULEMENT 606.50CR					
		CHARGES RÉCUPÉRABLES	TVA INCLUSE		<b>TOTAL CHARGES</b> 1596.58

*1596,58  
payé le 28.7.96  
chèque CCP 7177023*

**APPEL DE FONDS**

1  
RUE CANNACERES  
08 PARIS  
16 (1)42.68.18.63  
PARIS B 701 046 850  
T 702 046 850 00030  
32  
P 28.500.000 FRANCS

ARRÊTÉ AU 19 Decembre 1996 LE 01/01/97

COPROPRIÉTAIRE  
M. Jacques LEHASSON

21907.B IMMEUBLE SIS  
Résidence "BARVEL"  
1er Rue MAGINOT  
90 DRSAV

Monsieur Jacques LEHASSON  
15 avenue Toulouse Lautrec  
33700 MERIGNAC.

FOLIO 1

Appel Avance de 1997  
1034 CLIENT: 86422 APPEL: 334363

NATURE LOT	INTITULÉ DES DÉPENSES	MONTANT A RÉPARER	BASE DE L'IMMEUBLE	BASE INDIVIDUELLE	QUOTE PART
Part	CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 120.10	70200.00	9937	17	120.10
Appt	CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 1441.16	70200.00	9937	204	1441.16
Cave	CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES Total Lot 35.32	70200.00	9937	5	35.32
FONDS DE ROULEMENT 1019.46CR					
		CHARGES RÉCUPÉRABLES	TVA INCLUSE		<b>TOTAL CHARGES</b> 1596.58

*3193,16  
payé le 2.1.97*

Facture EGIM pour 2 clés = 192,00  
du 20-03-97, non payée.

## ANNEXE 3 (suite)

Page 2

RESIDENCE DARVEL  
1 RUE MAGINOT 91400 ORSAY

10/20

PROJET DE BUDGET EXERCICE 97/98

	BUDGET 96/97	DEPENSES	BUDGET 97/98
SALAIRES.....		25.570,24	40.600,00
CHARGES.....		15.377,08	27.000,00
EDF.....	50.000,00	29.835,74	35.000,00
ENTRETIEN IMMEUBLE.....	76.000,00	18.017,64	0,00
ASCENSEUR.....	51.000,00	50.508,14	53.000,00
HONORAIRES SYNDIC.....	31.500,00	31.500,00	32.500,00
COMPAGNIE DES EAUX.....	35.000,00	33.705,01	35.000,00
ASSURANCE.....	18.200,00	13.993,00	15.000,00
TRAVAUX COURANTS.....	12.000,00	14.796,26	15.000,00
DIVERS/ADMINISTRATION...	5.000,00	7.744,66	7.000,00
PORTE GARAGE.....	2.400,00	6.753,63	2.400,00
PRODUITS ENTR.+ PETITS FOURN.	0,00	5.530,35	2.500,00
<b>Sous-Total</b>	<b>281.100,00</b>	<b>253.331,75</b>	<b>265.000,00</b>
PROCEDURE.....	15.000,00	12.180,60	15.000,00
TRAVAUX VOTES.....	2.000,00	1.875,33	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>298.100,00</b>	<b>267.387,68</b>	<b>280.000,00</b>

EGIM  
29 rue Cambacérés  
75008 PARIS

Immeuble 1034  
Résidence Le Darvel  
1 ter rue Maginot  
91400 ORSAY

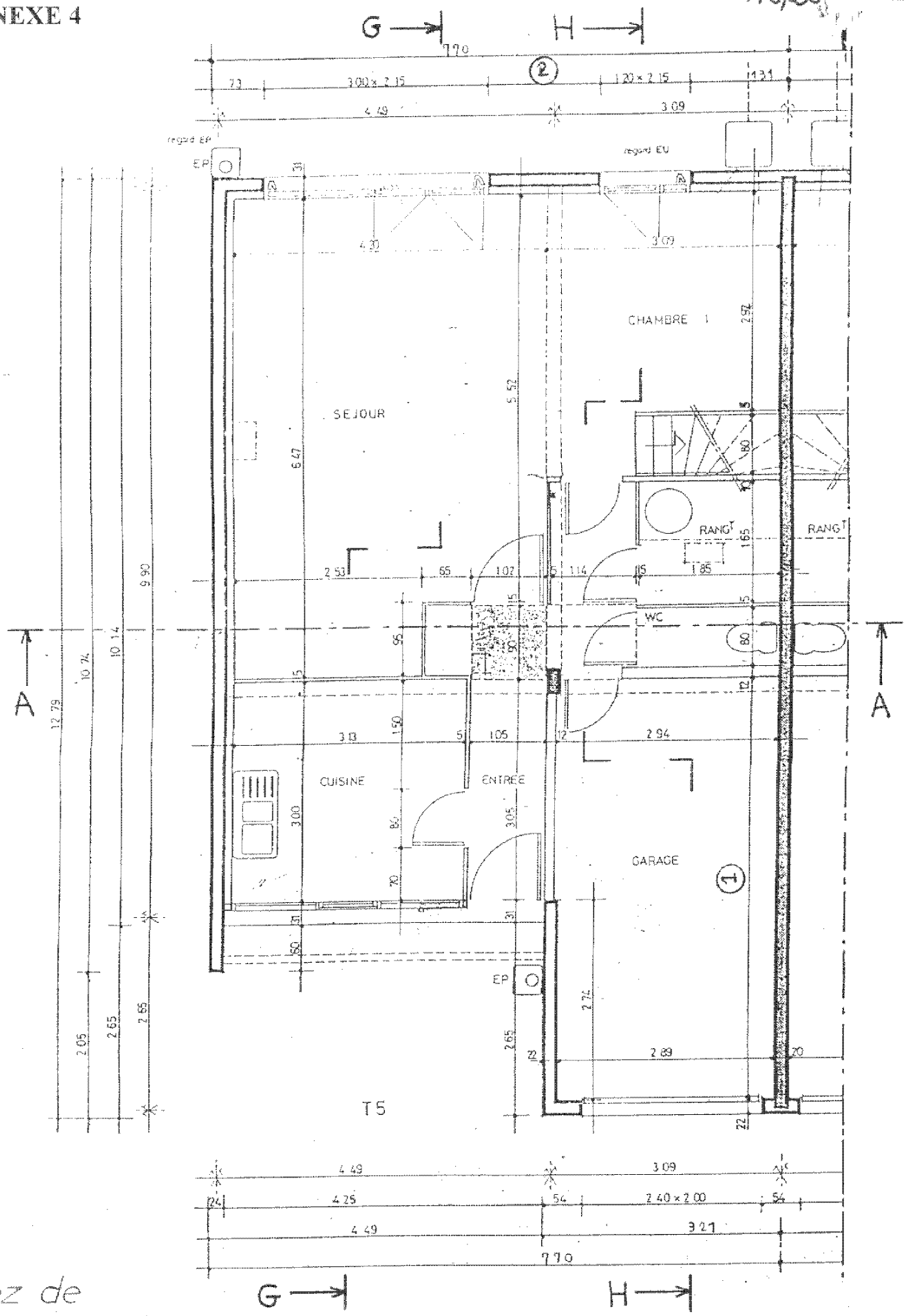
SOLDES COPROPRIETAIRES au 31/03/97

11/20

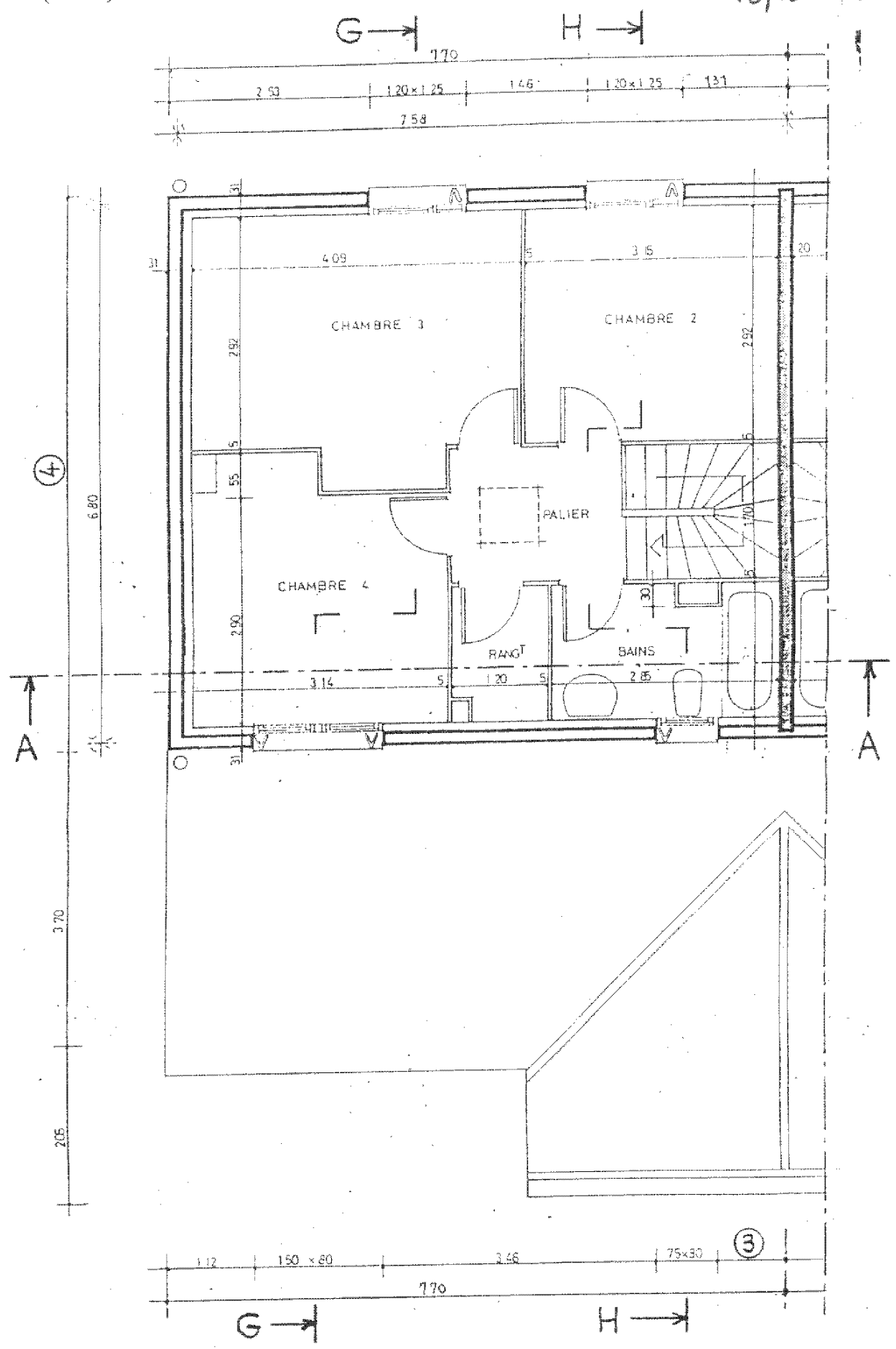
Numéro	Nom	Solde
6800	BARZANI	460.56 CR
7100	BAUCHON	1625.87 CR
8415	BEON	146.72 CR
12613	BOUTTIER	1488.82 CR
13115	BRAUJOU	4670.36
13414	BRIAND	65.80
13417	BRICOT	4667.93
15204	CALDWELL- LEDOUX	3558.21
19609	CIMETIERE	371.78 CR
20108	CLEMENT	15.20 CR
20729	COHEN	549.32
20920	COLLINET	212.30
22718	COUDROY	1225.24 CR
25316	DESCHAMPS	1151.68 CR
28124	DOLFI	2134.23 CR
28712	DRIUSSI	635.42 CR
34106	FILLIOUX	1795.30 CR
37214	GARNIER	281.53
37419	GASC	38.90
44011	SCI HAUT DU VILLAGE	70820.71 CR
53314	LAPOTRE	2178.61
86422	LEMASSON	343.74 CR
57908	LIAUZU	494.58 CR
58911	LOPATA	452.34
59406	BENOIST-LUCY	415.20 CR
61136	MANCEAU	1128.48 CR
61525	MARBOUTY	6591.41 CR
64618	MESLIER	2196.30 CR
67008	MORAILLON	263.40
78408	RAULT	16445.90
83408	ROYER	315.75 CR
83409	ROYON	907.47 CR
87402	QUINCHON	2094.30
87415	SNC PARADIS	38110.09
88112	SOULAISCHAMPS	1536.00 CR
	TOTAL des DEBITEURS	73538.99
	TOTAL des CREDITEURS	95800.46 CR
	SOLDE CREDITEUR	22211.47 CR

ANNEXE 4

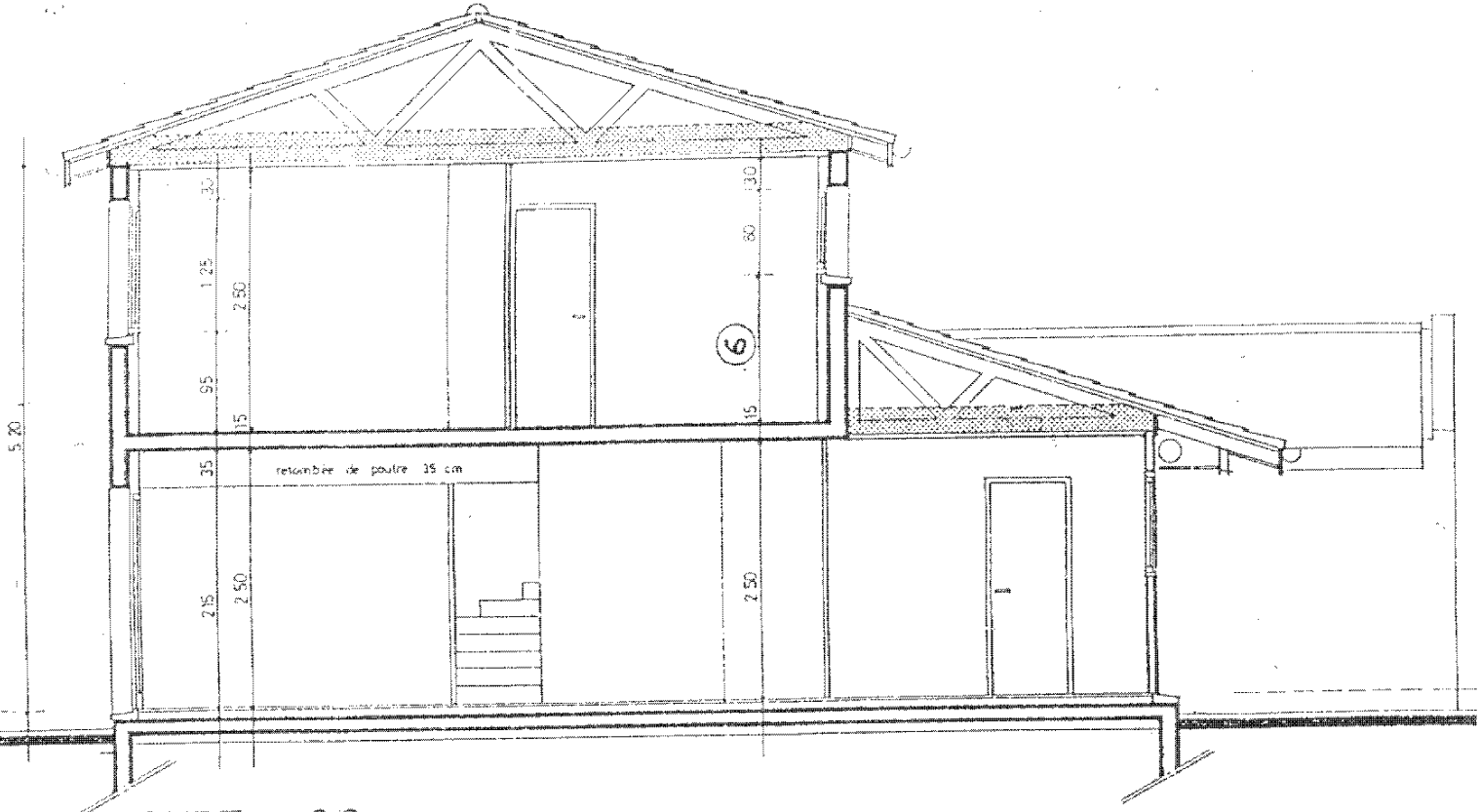
12/20



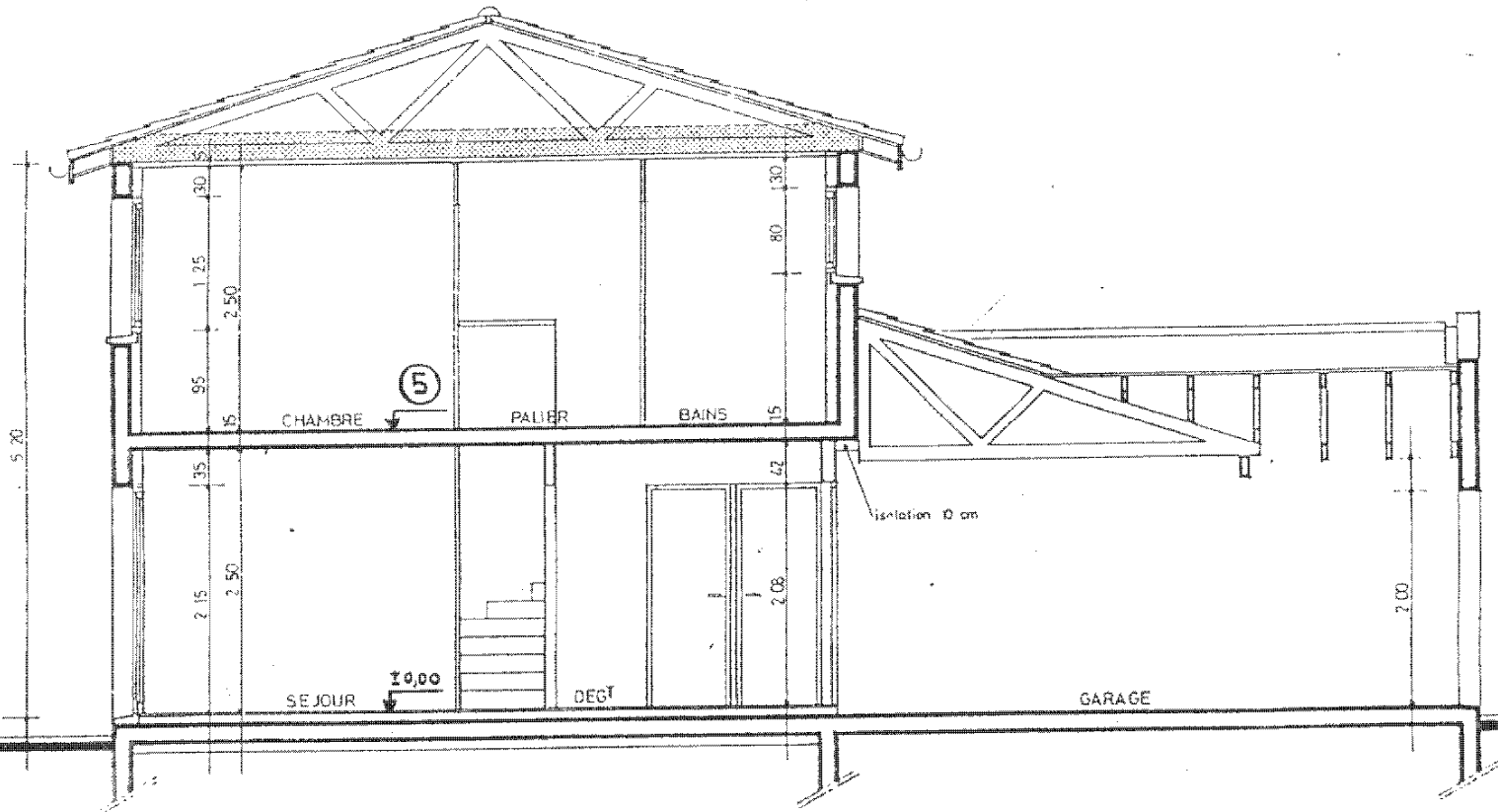
Rez de  
Chaussée



Etage



COUPE GG



COUPE HH

1°) Lecture du plan figurant dans l'annexe 4 (3 pages).

QUESTIONS	REponses
Calculez la cote repérée "1" sur le plan du R.d.C.	
Calculez la cote repérée "2" sur le plan du R.d.C.	
Calculez la cote repérée "3" sur le plan de l'étage.	
Calculez la cote repérée "4" sur le plan de l'étage.	
Calculez la cote repérée "5" sur le plan des coupes.	
Calculez la cote repérée "6" sur le plan des coupes.	
Donnez les dimensions de la fenêtre de la chambre "3".	HNB =                  LNB =
Quel est le nombre de portes intérieures ?	



16/20

**2°) Fonction, mission, réglementation, gestion**

a) Dans le règlement d'urbanisme du plan d'occupation des sols (P.O.S.) on définit un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) par zone. Que permet-il de calculer ?

b) Citez trois exemples de conditions à respecter définies dans un P.O.S.

c) En tant que maître d'ouvrage, vous devez faire appel à un coordonateur. Quelle est la mission de ce dernier ?

d) 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 ?

TABLEAU DES REGLES DE MAJORITE

RESOLUTIONS	CARACTERISTIQUES		MANOEUVERES REQUISES PAR LE VOTE
1. approbation des comptes	acte d'administration		.....
2. quitus au syndic	acte d'administration		.....
3. renouvellement du conseil syndical	fin du mandat du précédent conseil		.....

Annexe 6 (suite du tableau) A RENDRE AVEC LA COPIE

TABLEAU DES RÈGLES DE MAJORITÉ

4. départ du gardien	remplacement par une société de services	.....	.....
5. pose de compteurs d'eau pour chaque appartement	travaux d'amélioration qui faciliteront la répartition des charges.	.....	.....
6. hall d'entrée : pose d'un tableau d'affichage	travaux d'entretien courant.	.....	.....
7. travaux d'amélioration de l'étanchéité des portes et des fenêtres.	travaux d'économie d'énergie.	.....	.....

18/20

## Article 24

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces propriétaires

seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

## Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, art. 7-I.) « A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

« Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

« La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie. »

h) (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, art. 7-II.) « La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ; »

i) (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, art. 7-III.) « A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ; »

j) (Loi n° 92-653 du 13 juillet 1992, art. 1<sup>er</sup>-I.) « L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. »

k) A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.

## Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, art. 9-I) « deux tiers » des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de dispositions autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) (Loi n° 92-653 du 13 juillet 1992, art. 1<sup>er</sup>-II.) « Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i et j de l'article 25. »

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

(Loi n° 95-73 du 21 juillet 1995, art. 13.) « L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes. »

(loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, art. 35-II.) « A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. »

## Article 26-1

(Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, art. 10)

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

## Article 26-2

(Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, art. 11)

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

(Modifié par avenants n° 5 du 29 avril 1982,  
n° 18 du 19 février 1988 et n° 19-3 du 16 juin 1988)

## Départ à la retraite

L'employeur peut mettre fin au contrat de travail à partir de la date à laquelle le salarié peut bénéficier de la liquidation de ses droits à la retraite de sécurité sociale à taux plein (défini à l'article R. 351-27 du code de la sécurité sociale et acquis à partir de soixante ans et au plus tard à soixante-cinq ans). Le départ du salarié souhaitant bénéficier de ses droits à la retraite même avec abatement ne constitue pas une démission (2).

L'employeur et le salarié sont tenus au respect d'un délai de prévenance identique à celui prévu à l'article 14 respectivement en matière de licenciement et de démission. En outre, si la mise à la retraite intervient à l'initiative de l'employeur, celui-ci est tenu de respecter la procédure de l'entretien préalable prévu par l'article L. 122-4 du code du travail.

En cas de départ en retraite à sa demande, le salarié non logé justifiant d'au moins deux ans d'ancienneté perçoit, en application de l'article L. 122-14-13 (1<sup>er</sup> alinéa) du code du travail, l'indemnité de départ en retraite prévue par l'article 6 de l'accord annexé à la loi n° 78-49 du 19 janvier 1978 relative à la mensualisation, soit :

- un demi-mois de salaire après dix ans d'ancienneté dans l'entreprise ;
- un mois de salaire après quinze ans d'ancienneté dans l'entreprise ;
- un mois et demi de salaire après vingt ans d'ancienneté dans l'entreprise ;
- deux mois de salaire après trente ans d'ancienneté dans l'entreprise.

En cas de départ, à l'initiative de l'employeur, d'un salarié logé ou non, et, s'il s'agit d'un salarié logé, en cas de départ à l'initiative dudit salarié, l'indemnité de départ en retraite est établie en application de l'article L. 122-14-13 (2<sup>e</sup> alinéa) du code du travail sur la base fixée par l'article 5 de l'accord annexé à la loi n° 78-49 du 19 janvier 1978 susvisée :

- un dixième de mois par année de présence plus un quinzième de mois par année d'ancienneté au-delà de dix ans (soit, par exemple, un mois pour dix ans, 1,833 mois pour quinze ans, deux mois deux tiers pour vingt ans d'ancienneté, trois mois et demi pour vingt-cinq ans, quatre mois un tiers pour trente ans d'ancienneté).

La valeur du mois de salaire à prendre en compte est la même que celle définie au dernier alinéa de l'article 16.

Le salarié prenant sa retraite par anticipation et le salarié démissionnaire âgé de soixante-cinq ans bénéficiant du régime de préretraite prévu par l'accord interprofessionnel du 13 juin 1977 percevront l'indemnité de fin de carrière fixée ci-dessus.

(1) Article étendu sous réserve de l'application des articles L. 122-9 et R. 122-1 du code du travail (arrêté du 15 avril 1981, art. 1<sup>er</sup>).

(2) Alinéa étendu sous réserve de l'application de l'article L. 122-14-13 (1<sup>er</sup> alinéa) du code du travail (arrêté du 20 juin 1988, art. 1<sup>er</sup>).

## Article 16 (1)

(Complété par avenant n° 3 du 22 juillet 1981, modifié par avenant n° 5 du 29 avril 1982 et complété par avenant n° 18 du 19 février 1988)

## Indemnité de licenciement

Le salarié congédié (sauf pour faute grave) recevra une indemnité égale à :

- après deux années de présence chez le même employeur : 1/10 de mois ou 20 heures par année de service ;
- après cinq années de présence chez le même employeur : 1/5 de mois par année de service et à partir de la première année de service.

Le salaire à prendre en considération pour le calcul de l'indemnité est :

- soit la rémunération globale brute mensuelle contractuelle visée à l'article 22 ;
- soit le douzième de la rémunération des douze derniers mois précédant le licenciement, à l'exclusion de l'indemnité de remplacement allouée au concierge assurant son propre remplacement dans les conditions prévues à l'article 26, 3<sup>e</sup> alinéa ;
- soit le tiers des trois derniers mois (à l'exclusion de l'indemnité de remplacement susvisée), étant entendu que dans ce cas toute prime ou gratification de caractère annuel ou exceptionnel qui aurait été versée au salarié pendant cette période ne serait prise en compte que *pro rata temporis*,

selon la formule la plus avantageuse pour l'intéressé, étant entendu que cette indemnité de licenciement ne se cumule pas avec toute autre indemnité de même nature.

(1) Article étendu sous réserve de la loi n° 78-49 du 19 janvier 1978 (art. 5 de l'accord annexé) (arrêté du 15 avril 1981, art. 1<sup>er</sup>).

## Article 22

(Modifié par avenants n° 5 du 29 avril 1982, n° 7 du 16 mars 1983, n° 9 du 20 mars 1984, n° 10 du 20 mai 1987, n° 17 du 17 novembre 1987 et n° 18 du 19 février 1988 et accord du 14 janvier 1994)

Appointements globaux minimaux. - Salaire mensuel contractuel. -  
Bulletin de paie. - Gratification « 13<sup>e</sup> mois »

1. L'annexe II à la présente convention fixe le barème des appointements minimaux garantis pour un emploi à temps complet (catégorie A) ou à service complet (catégorie B) tel que défini à l'article 18, premier alinéa des paragraphes A et B.

Ces appointements minimaux garantis sont constitués par l'addition des deux éléments de rémunération suivants :

- a) Salaire de base = valeur point x coefficient hiérarchique ;
- b) Salaire complémentaire = complément non hiérarchisé.

Ces appointements incluent la valeur du salaire en nature correspondant à l'attribution d'un logement de fonction et s'il existe du salaire en nature complémentaire, évalués dans les conditions prévues à l'article 23 ci-après.

Le barème des appointements minimaux est révisé en commission mixte réunie dès lors qu'au moins deux des organisations signalaires ou adhérentes en feront la demande et dans le mois qui suivra la réception de cette demande. En tout état de cause, une réunion devra se tenir, au minimum chaque année.

Les avenants régionaux ou les accords d'entreprise peuvent prévoir une valeur de point anticipant la révision de la valeur de point fixée par la convention nationale.

2. Le salaire mensuel contractuel (salaire en nature logement et salaire en nature complémentaire éventuel inclus), d'un salarié est constitué par l'addition :

- a) Du salaire de base défini au paragraphe 1 a ci-avant multiplié par le taux d'emploi :

(horaire mensuel contractuel) ou (nombre d'U.V.)  
169 ou 10 000

- b) Du salaire complémentaire défini au paragraphe 1 b ci-avant (augmenté éventuellement de tous éléments qualitatifs de rémunération convenue au contrat de travail et incluant notamment l'indemnité différentielle acquise en application d'une clause d'avantages acquis), multiplié par le taux d'emploi.

c) Et éventuellement de la prime d'ancienneté, calculée par application du barème fixé par l'article 24 de la convention, sur le salaire de base défini au a.

----- (Suite Article 22)

19/20

20/20

Syndicat des copropriétaires  
représenté par Aquilino  
125 cours Clémenceau  
33000 BORDEAUX

Periode : 01 AL 31 AOUT 1997  
Affilié : 00095/1020300 12

**BULLETIN DE PAIE**

Résidence Les Mimosas  
rte de la Vigne  
33970 CAP FERRET

Mr Pascal RIVIERE  
résidence Les Mimosas  
rte de la Vigne  
33970 CAP FERRET

CONVENTION NATIONALE DES GARDIENS CONCIERGES  
ET EMPLOYES D'HEURES

SIRET : 38179438700013  
APE : 703C  
URSSAF  
33084 BORDEAUX CEDEX  
N° EMPLOYEUR 330334351312 3300

N° 99 : 13004244140020

EMPLOI	QUALIFICATION	CORF. NER.	CATÉGORIE	TYPE D'HEURES
GARDIEN CONCIERGE	F - COMPLET	275	0	
				VALEUR DU POINT
SALAIRE DE BASE		5.984,00	D. ENTREE	01.03.1983
				NOMBRE D'HEURES
				21,760
				12.500 UV

CODE	DESCRIPTION	NOMBRE D'HEURES	Taux	Montant	Montant	Montant
130	SALAIRE MENSUEL (U.V.)	*	5.984,00	1,2500	7.480,00	
257	PRIME ANCIENNETE	*	7.480,00	12,0000	897,60	
289	SALAIRE COMPLEMENTAIRE	*			1.770,36	
291	INDEMN. ASTREINTE NUIT	*			500,49	
	TOTAL BRUT.....				11.548,45	
400	S.S. S/ TOTALITE	*	10.648,44	5,0000	532,42	11.016,02
402	S.S. S/ PLAFOND	*	10.648,44	5,0000	677,47	993,61
450	RETRAITE CRIP	*	10.648,44	1,0000	479,43	985,81
470	CHOMAGE / TRANCHE A	*	10.648,44	1,0100	300,80	948,27
474	TAUX A.T.	*	10.648,44			255,50
480	ALLOC. FAMILIALES	*	10.648,44			975,00
730	D.S.G. 1 % DEDUCTIBLE	*	10.116,02	1,0000	101,16	
	TOTAL REVENUS.....				2.494,64	4.379,71
830	CONTRIB. SOC. GENERAL.		10.116,02	2,4000	242,78	
840	R.D.S.		10.116,02	0,5000	50,58	
850	DEDUCT. AV. NAT. CHAUFF		120,00	0,8999	107,99	
852	DEDUCT. AV. NAT. ELECT		55,00	0,8749	49,49	
854	DEDUCT. AV. NAT. LOGENT		60,00	17,6520	1.179,60	
855	DEDUCT. AV. NAT. EAU CH		98,00	0,8999	88,19	
	SALAIRE NET.....				3.335,10	

LE MONTANT DES RUBRIQUES MARQUEES \* EST INCLUS DANS LE CALCUL DE L'IMPOSABLE

BRUT SOUMIS		MONTANT IMPOSABLE		AVANTAGES EN NATURE		MONTANT A DÉCLARER
MOIS	CUMULÉ	MOIS	CUMULÉ (1)	MOIS	CUMULÉ	
10.648,44	103.617,51	8.453,80	62.261,96	245,57	1.985,36	6.735,17

(1) SUR LE DERNIER BULLETIN DE PAIE FIGURE LE MONTANT A DÉCLARER  
Bulletin à conserver par le salarié sans limitation de durée.

MODE DE PAIEMENT

VIREMENT