

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE E52 : GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2020

Durée : 3 heures

Coefficient : 3

OVALIE Immobilier

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 rendre et àagrafer avec la copie :

- **Annexe 8** - Régularisations des charges

CE SUJET COMPORTE DEUX DOSSIERS **INDÉPENDANTS**

DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE

30 points

DOSSIER 2 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ

30 points

60 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

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

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 20PI52GIM	Page 1 sur 17

Vous avez intégré le cabinet d'administration de biens OVALIE Immobilier implanté à Toulouse.

Le cabinet, créé en 2003 par Mme DUMANOIR, emploie six personnes :

- en copropriété, Mme DUMANOIR, principale de copropriété et M. BENEZIT, assistant ;
- en gestion locative, M. BRENNUS, gestionnaire ;
- en location, M. ZORBA, agent loueur ;
- en transaction vente, Mme YVO ;
- M. COUDERC, comptable pour la gestion locative et la gestion de copropriété.

Mme DUMANOIR vous a recruté(e) pour étoffer l'équipe de gestion qui doit faire face à une augmentation des mandats de gestion.

En effet, la ville de Toulouse est un bassin d'emploi dynamique et attractif. Elle connaît une forte croissance démographique (15 000 nouveaux habitants par an). Le marché de l'immobilier neuf est actif et les investisseurs représentent plus de 70% des acquéreurs.

Le prolongement du dispositif d'incitation fiscale à l'achat dans le neuf prévu par la loi Pinel incite les mandants d'OVALIE Immobilier à poursuivre leurs investissements. Les propriétaires fidélisés lui confient ainsi de nouveaux biens à gérer. Par ailleurs, la représentation des clients aux assemblées de copropriété lorsque le cabinet n'est pas syndic permet également de conclure régulièrement de nouveaux mandats.

Toulouse se situe en zone tendue.

DOSSIER 1 – GESTION LOCATIVE

Mme DUMANOIR souhaite profiter de votre polyvalence et vous attribue de nouveaux dossiers.

Vous êtes plus particulièrement chargé(e) de traiter les dossiers de deux propriétaires.

A- Propriétaire LENISSOIS

M. LENISSOIS est propriétaire d'un petit immeuble situé avenue Jean Rieux à Toulouse composé :

- d'un local professionnel en rez-de-chaussée,
- d'un T1 et un T2 au 1^{er} étage,
- d'un T3 au 2^{ème} étage,
- d'un T3 au 3^{ème} étage qu'il occupe.

Le 2 mars 2020, il a confié au cabinet OVALIE Immobilier la gestion des appartements qu'il n'occupe pas (mandat de gestion n°G2020/588).

- Appartement T3 au 2^{ème} étage

Le T3 du 2^{ème} étage est vacant depuis six mois.

Vous présentez au propriétaire le dossier d'un couple de femmes, Mme PETIT et Mme REAL qui satisfait aux critères de solvabilité. Il refuse car il ne veut pas louer à des couples homosexuels.

1-1 Vous exposez au bailleur la législation en la matière et le conseillez.

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 20PI52GIM	Page 2 sur 17

- Appartement T2 au 1^{er} étage

Par ailleurs, le bailleur rencontre des difficultés avec le locataire du T2, M. LECLERC qui règle très souvent son loyer avec du retard. Le propriétaire souhaite mettre fin au contrat de location.

1-2 Vous lui rappelez les démarches déjà mises en œuvre et leur utilité. Vous lui expliquez les prochaines étapes du traitement du dossier pour répondre au mieux à sa demande.

M. LENISSOIS s'inquiète de la prise en charge des frais de relance et souhaite les faire supporter par le locataire.

1-3 Vous lui indiquez si vous pouvez accéder à sa demande.

- Appartement T1 au 1^{er} étage

Le 7 avril, le locataire du T1, M. LUDEAU a envoyé au cabinet son préavis en lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) pour un départ au 30 avril. Le courrier a été réceptionné le 9 avril.

Lors de l'état des lieux de sortie le 30 avril, il a été constaté que le volet roulant de la salle de séjour était tordu : il ne se ferme plus et doit être remplacé. Le bail a été signé le 15 octobre 2017, une grille de vétusté lui était annexée.

M. LUDEAU a payé le loyer charges comprises pour le mois d'avril de 650 €. En remettant les clés, il pensait être libre de toute obligation à l'égard du bailleur.

1-4 En vue de la restitution du dépôt de garantie, vous calculez les sommes restant dues par le locataire.

B- Propriétaire VERNIOLLE

Vous trouvez ensuite dans vos dossiers les régularisations de charges à effectuer pour l'année 2019 d'un immeuble appartenant à Mme VERNIOLLE. Elle a hérité de ce bien en 2014 et vous a confié un mandat de gestion en 2018. Les trois appartements de cet immeuble sont loués. Les locataires étaient déjà installés. Elle vous a transmis les informations nécessaires à ces régularisations. Elle se demande si le montant des provisions sur charges est suffisant.

1-5 Vous procédez aux régularisations de charges des trois locataires à l'aide de l'annexe 8 à rendre avec la copie.

1-6 Vous conseillez Madame VERNIOLLE sur l'opportunité de modifier le montant des provisions sur charges en justifiant votre avis.

1-7 Vous indiquez les documents qui doivent être mis à disposition des locataires.

DOSSIER 2 – GESTION DE COPROPRIÉTÉ

A – Copropriété « le COMPANS »

Vous prenez en charge le dossier de la copropriété « le COMPANS », petit immeuble de douze lots qui a été livré le 2 février 2012.

M. DEGAS, copropriétaire qui vient d'être muté en CHINE, a décidé de mettre son appartement en location. Il souhaite rester actif au niveau de la prise de décision en assemblée générale.

2-1 Vous exposez à M. DEGAS les solutions possibles.

Vous devez organiser la prochaine assemblée générale annuelle de la copropriété « le COMPANS ».

Mais lors de la réunion avec le conseil syndical, un des membres, M. PICASSO, remet en question la résolution concernant la cotisation au fonds de travaux que vous proposez à l'ordre du jour.

Ce fonds a été constitué en 2017. Les cotisations annuelles ont été régulièrement votées et versées à hauteur du minimum légal.

Le montant du budget prévisionnel a été fixé à 10 450 € pour la prochaine assemblée générale.

Afin d'éviter les tensions lors de l'assemblée générale, vous préparez les informations nécessaires à une prise de décision éclairée.

2-2 Vous évaluez l'impact financier de cette cotisation au fonds de travaux pour M. PICASSO.

2-3 Vous préparez une argumentation pour les éventuels copropriétaires réticents.

Lors de l'assemblée générale, tous les copropriétaires étaient présents ou représentés. Seul M. PICASSO s'est opposé à la résolution n°6 concernant la cotisation annuelle au fonds de travaux. Il n'y a pas eu d'abstention.

2-4 Vous rédigez la résolution n°6 relative à la cotisation annuelle au fonds de travaux telle qu'elle figurera dans le procès-verbal.

B- Copropriété « LES ROSES »

Il s'agit d'un immeuble de 5 étages avec ascenseur composé de 38 lots principaux d'habitation, d'un local commercial au rez-de-chaussée, de 42 lots de parking et d'espaces verts. La copropriété, située 35 rue Clémence Isaure, a été achevée en 1981. Les copropriétaires sont majoritairement des personnes retraitées occupant leur logement.

L'employé d'immeuble actuel part à la retraite le 30 juin.

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 20PI52GIM	Page 4 sur 17

Lors de la réunion du dernier conseil syndical, son remplacement a été évoqué. Certains copropriétaires ne voient pas l'intérêt de remplacer cette personne et pensent qu'il serait plus intéressant financièrement d'avoir recours à des prestataires extérieurs. D'autres, au contraire, estiment qu'il ne faut pas se limiter à l'aspect financier.

Ils vous ont demandé de vous renseigner et de comparer les deux solutions.

2-5 Vous présentez votre analyse aux copropriétaires.

Au cours de cette réunion du conseil syndical, la situation du copropriétaire M. DURAND a été évoquée. Il est propriétaire du local commercial, lot n°1, depuis le 01/10/2019. Ce local n'a qu'une entrée indépendante donnant sur la rue.

M. DURAND refuse de participer aux charges relatives à l'employé d'immeuble. En effet, il estime ne pas bénéficier de ses services.

Malgré les relances du cabinet, M. DURAND s'obstine néanmoins à ne pas régler ces sommes.

Le président du conseil syndical vous demande si la position de M. DURAND est légitime.

2-6 Vous répondez au président du conseil syndical.

BASE DOCUMENTAIRE

- Annexe 1** - Présentation du cabinet
- Annexe 2** - Article 1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
- Annexe 3** - Extrait du mandat de gestion n°G2019/588
- Annexe 4** - Informations dossier LENISSOIS / LECLERC
- Annexe 5** - Informations juridiques sur le congé pour motif légitime et sérieux
- Annexe 6** - Extrait de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
- Annexe 7** - Extrait de la grille de vétusté annexée au bail de M. LUDEAU
- Annexe 8** - Régularisations des charges (à rendre avec la copie)
- Annexe 9** - Article 17-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
- Annexe 10** - Article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
- Annexe 11** - Extrait de l'état descriptif de division de la copropriété « LE COMPANS »
- Annexe 12** - Remplacement de l'employé d'immeuble
- Annexe 13** - Avenants à la convention collective nationale des gardiens et employés d'immeubles
- Annexe 14** - Documentation juridique

ANNEXE 1 - Présentation du cabinet

Cabinet OVALIE Immobilier

45 rue de la République

31400 TOULOUSE

OVALIE@immobilier.com

Carte professionnelle n°CPI3102 2019 000 000 135 délivrée par la CCI de la Haute Garonne avec les mentions Transactions sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière et Syndic.

Garantie financière assurée par Galian Paris (Transaction 180 000 €, Gestion locative 250 000 €, Syndic 500 000 €).

425 lots gérés en gestion locative et 1 252 lots en copropriété.

ANNEXE 2 – Article 1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal.

En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

ANNEXE 3 - Extrait du mandat de gestion n°G2019/588

(...)

5. - MISSION – POUVOIRS

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment :

LOCATION ET RELOCATION DU BIEN

- Rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandant de la vacance du ou des bien(s), renouveler les baux, aux prix, charges et conditions prévus soit en annexe au présent mandat, soit dans un mandat de location.

- Se substituer tout professionnel de son choix, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche de locataires et de mener à bonne fin la conclusion de la location des biens sus désignés.

- Faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation. (...)

GESTION DES LOYERS

- Encaisser, percevoir pour le compte du mandant sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, subventions, avances sur travaux... en délivrer quittance et décharge...

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 20PI52GIM	Page 6 sur 17

PROCÉDURES DE RECOUVREMENT

En cas de difficulté ou à défaut de paiement du locataire, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, actions judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux...

(...)

PRESTATIONS SUPPLÉMENTAIRES

- Représenter le mandant aux assemblées générales de copropriétaires dans la mesure où le mandataire n'assume pas les fonctions de syndic de copropriété...

(...)

ENGAGEMENT DE NON-DISCRIMINATION

(...)

Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende (article 225-2 du code pénal).

En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal.

Par ailleurs, le mandant s'interdit expressément de donner au mandataire des directives et consignes, verbales ou écrites, tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code pénal.

ANNEXE 4 - Informations dossier LENISSOIS / LECLERC

Extrait du bail signé le 23/03/2018

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 23/03/2018

B. Durée du contrat : trois ans.

(...)

Gestion des retards de paiement

Relances téléphoniques :

20/05/2018, 20/07/2018, 20/09/2018, 22/12/2018, 23/03/2019, 05/04/2019, 05/05/2019, 05/10/2019, 05/12/2019, 05/01/2020, 05/03/2020, 05/04/2020.

Lettres simples de relance envoyées les :

25/05/2018, 25/07/2018, 25/09/2018, 27/12/2018, 25/03/2019, 10/04/2019, 10/05/2019.

Lettres de mise en demeure en LRAR envoyées les :

02/08/2018, 03/10/2018, 04/01/2019, 30/04/2019, 20/05/2019, 20/12/2019, 20/01/2020, 20/03/2020, 20/04/2020.

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 20PI52GIM	Page 7 sur 17

ANNEXE 5 - Informations juridiques sur le congé pour motif légitime et sérieux

QUESTION : Depuis plusieurs mois, mon locataire paye systématiquement ses loyers en retard. Le bail venant bientôt à expiration, je pense délivrer un congé pour motif légitime et sérieux. Puis-je le faire sur la base de ce motif ? Qu'entend-on par motif légitime et sérieux ?

RÉPONSE : l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 s'ouvre en ces termes : « *lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.* »

En parlant « *d'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant* », le législateur permet ainsi au propriétaire de délivrer congé, et donc de ne pas renouveler le bail, en cas de faute du locataire.

Parmi les motifs de congé imputables au locataire, les plus courants sont le non-paiement du loyer et les retards réitérés de paiement.

Pour en revenir plus précisément à votre demande, si un locataire paie constamment ses loyers en retard par rapport aux échéances fixées dans le bail, ceci constitue un motif légitime et sérieux de congé.

Pour juger du bien-fondé de ce motif, les tribunaux prennent principalement en compte la fréquence et la durée des retards.

Ainsi, ont été validés les congés pour motif légitime et sérieux suivants :

- de 1989 à 1994, retards dans le paiement des loyers dépassant, pour certains d'entre eux, plusieurs mois (CA Paris, 6^{ème} ch. B, 5 juin 1997, « Aff. Veuve La Mache c/ Chatti ») ;

- « *les preneurs n'ont jamais réglé les termes à bonne date mais passé plusieurs jours, dans des délais supérieurs à dix jours, et atteignant à cinq reprises plus de trente jours* » (CA Paris, 6^{ème} ch. C, 6 décembre 1994, « Epoux Cochain c/ Seret ») ;

- « *après avoir retenu (...) que les retards apportés au paiement de loyers dus constituaient, compte tenu de l'absence certaine de difficultés financières du locataire, un motif légitime et sérieux de refus de renouvellement du bail, une Cour d'appel (...) a légalement justifié sa décision ordonnant l'expulsion du locataire* » (Cass., 3^{ème} civ., 25 avril 1990, « Aff. Tomaszewski c/ Renard »).

En conclusion, le congé pour motif légitime et sérieux est peu utilisé en pratique car il est soumis au contrôle du juge qui apprécie souverainement son caractère légitime et sérieux.

Source : UNPI Union Nationale pour les Propriétaires Immobiliers

ANNEXE 6 - Extrait de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

(...) Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. (...)

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 20PI52GIM	Page 8 sur 17

ANNEXE 7 - Extrait de la grille de vétusté annexée au bail de M. LUDEAU

Issue de l'accord départemental pour la Haute-Garonne applicable au secteur privé

Rubriques	Eléments	Durée de vie en années	Coefficient de vétusté par an en %
CHAUFFAGE			
	Chaudière	15	6,66
	Chauffe-eau	15	6,66
	Radiateur	20	5,00
	Robinet de radiateur	15	6,66
	Convecteur électrique	10	10,00
	Robinet et tête de robinet	13	7,69
	Bouche VMC	20	5,00
VOLETS ET FENÊTRES			
	Fenêtre	30	3,33
	Mécanisme de manœuvre	15	6,66
	Store ou rideau-tenture	7	14,29
	Volets roulants	17	5,88
	Persienne	10	10,00
SERRURERIE	Verrou, serrures, autre système de fermeture	10	10,00
ÉLECTRICITÉ			
	Appareillage électrique : prise, interrupteur, interphone	15	6,66
	Détérioration tableau électrique	15	6,66
	Thermostat d'ambiance	10	10,00
	Détecteur avertisseur autonome de fumée	10	10,00

NB. L'estimation de la vétusté se calcule en années pleines.

Informations complémentaires

Les volets roulants ont été installés le 15/02/2012.

Le coût de remplacement d'un volet s'élève à 350 € TTC.

ANNEXE 8 – Régularisations des charges
À RENDRE AVEC LA COPIE

Immeuble de Mme VERNIOLLE

Situation	Type bien	Locataire	Surface en m ²	Provision sur charges mensuelle	Consommation eau en m ³
RDC	T1	Mme CATHA	28	50	40
RDC	T2	M. FRANCES	42	65	60
1 ^{er} étage	T3	M. ISABAY	60	85	70
		TOTAL	130	TOTAL	170

Détail des dépenses annuelles engagées pour l'immeuble

Entretien : - ménage 1 fois par semaine, coût annuel 1 440 €
- produits d'entretien, 4 factures de 10 €, 8 €, 15 € et 9 €

Électricité : 150 €

Eau : 743,75 € pour 175 m³

Taxe enlèvement des ordures ménagères (TEOM) : 278 €

Les charges communes et la TEOM se répartissent selon la surface.

Charges communes	Calculs	Montants
Entretien		
Eau commune		
Electricité		
Total charges communes à répartir		

Locataire	Charges communes	TEOM	Eau individuelle	Total	Prov/charges	Régularisation *N/F ou V/F
Mme CATHA						
M. FRANCES						
M. ISABAY						
Totaux						

*N/F : notre faveur ; V/F : votre faveur

Justifiez les calculs pour Mme CATHA.

ANNEXE 9 – Article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Article 17-1 A Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 211

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'Etat.

ANNEXE 10 – Article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

I. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II. 5 (...)

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. (...)

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale. (...)

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 20PI52GIM	Page 11 sur 17

ANNEXE 11 – Extrait de l'état descriptif de division de la copropriété
« LE COMPANS » achevée le 02/02/2012

N° copropriétaire	N°	Lot	Propriétaire	Tantièmes charges communes générales
...	
450004	04	Appartement T4 3 ^{ème} étage	M. PICASSO	295
...	
		TOTAUX		1 000

ANNEXE 12 – Remplacement de l'employé d'immeuble

Hypothèse 1 - Employé d'immeuble

L'employé d'immeuble est à temps complet.

Sa présence quotidienne permet d'assurer une surveillance de l'immeuble durant la journée et d'entretenir le lien social.

Il s'occupe de l'entretien des parties communes deux fois par semaine (lavage des sols et nettoyage de l'ascenseur). Il nettoie les vitres deux fois par mois. Les ordures ménagères sont collectées trois fois par semaine. A chaque fois, l'employé sort les containers la veille et les rentre dès le lendemain matin en prenant soin de les nettoyer. Il dispose d'un petit local où est entreposé l'outillage nécessaire à l'entretien. Il veille à la qualité des espaces verts au quotidien. Il tond la pelouse au moins une fois par semaine du mois de mars au début de l'hiver. Il fleurit les massifs. Il ramasse les feuilles dès qu'elles tombent.

Son poste exige la maîtrise des savoirs de base. Il s'occupe des travaux de maintenance simple comme le remplacement des ampoules (assimilés à des travaux de maintenance de premier niveau).

Ses tâches administratives se limitent à la transmission des convocations d'AG et PV aux copropriétaires résidents. Il ne supervise pas les interventions des prestataires extérieurs. Son travail régulièrement contrôlé fait l'objet d'instructions précises et détaillées.

Il sera rémunéré au salaire minimum prévu par la convention collective.

On retient pour l'évaluation des charges patronales un taux de 13% du salaire brut mensuel.

Hypothèse 2 – Prestataires de services extérieurs

Entretien des parties communes : PROPUNET

- lavage des sols, 1 fois par semaine,
- nettoyage des vitres, 1 fois par mois,
- nettoyage de l'ascenseur : 1 fois par semaine,
- sortie des containers : 3 fois par semaine,
- nettoyage des containers : 1 fois par quinzaine.

Coût du contrat annuel TTC : 6 000 €

Entretien des espaces verts : LAVERDURE

- tonte : 1 fois par semaine du 1^{er} mars au 31 octobre,
- ramassage des feuilles : 1 fois par semaine du 1^{er} septembre au 30 novembre,
- élagage : 1 fois par an.

Coût du contrat annuel TTC : 4 500 €.

Prestations diverses de maintenance (assimilées à des travaux de premier niveau) :
LABRICOLE

Forfait annuel TTC pour 10 prestations (changement d'ampoules dans les couloirs, remplacement de vitres, serrurerie...) : 2 200 €

ANNEXE 13 – Avenants à la convention collective nationale des gardiens et employés d'immeubles

AVENANT N° 86 DU 12 FÉVRIER 2015

Article 21

Classification des postes de travail et des qualifications professionnelles

La présente classification s'applique à l'ensemble des salariés (de catégorie A ou B) ainsi qu'à tout type d'employeur relevant de la branche.

Les définitions de cette classification reposent sur six critères :

- relationnel ;
- technicité ;
- administratif ;
- supervision ;
- autonomie ;
- niveau de diplôme [formation].

Chacun de ces critères est défini de façon précise dans la classification qui suit.

Pour chaque critère, plusieurs niveaux de compétences (de A à E) sont établis :

- le passage d'un niveau à l'autre est défini de façon aussi pragmatique et précise que possible ;
- pour chaque poste existant, un niveau par critère devra être défini en fonction de son contenu (c'est la "pesée") par l'employeur en concertation avec le salarié ;
- la convention collective précise le nombre de points attribués à chaque niveau.

La somme des points des six critères permet de déduire la rémunération appliquée, en fonction de règles définies à l'article 22.

Il est entendu que la classification définit la nature du poste et non pas le salarié.

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 20PI52GIM	Page 13 sur 17

1. Relationnel

Ce critère recouvre le lien relationnel des gardiens et employés d'immeubles avec les occupants de l'immeuble et les personnes de passage, extérieures à l'immeuble.

Échelon	Description	Valorisation
A	Il n'est pas demandé d'échanges professionnels particuliers. Simple convivialité	100
B	Échanges professionnels et/ ou surveillance dans un ensemble sans complexité particulière	107
C	Échanges professionnels et/ ou surveillance dans un ensemble avec complexité particulière, c'est-à-dire répondant au moins à un des critères suivants : I. – Ensemble de plus de 60 lots (principaux) II. – Avec un rôle de relais en médiation sociale et/ ou en gestion de conflits III. – Résidence majoritairement à forte rotation des occupants	112
D	Échanges professionnels et/ ou surveillance répondant au moins à un des critères suivants : IV. – Avec une responsabilité explicite en médiation sociale et/ ou en gestion de conflits V. – Ensemble situé dans un quartier classé par les pouvoirs publics en zone sensible sur le plan social et/ ou sécuritaire	118
E	VI. – Dans un ensemble de haut standing, faisant ainsi appel à la capacité d'initiative du salarié dans la réponse aux besoins variés des occupants, qui impliquent le recours à des prestataires extérieurs et leur suivi (conciergerie)	125

2. Compétences techniques

Ce critère évalue le niveau de savoir-faire technique à détenir pour un poste donné.

Échelon	Description	Valorisation
A	Aucune tâche technique n'est exigée	100
B	Réalisation de tâches d'entretien courant avec des produits, outils et machines ne nécessitant ni expérience, ni formation, ni habilitation spécifique en matière d'hygiène ou de sécurité, hormis celles nécessaires à une prise de poste standard	103
C	Réalisation de tâches d'entretien courant avec des produits, outils ou machines nécessitant une expérience et/ ou une formation et/ ou une habilitation spécifique (s) en matière d'hygiène ou de sécurité Réalisation de travaux de maintenance de premier niveau simples et courants	107
D	Réalisation de travaux de maintenance de deuxième niveau	112
E	Réalisation de travaux de maintenance de troisième niveau	120

3. Compétences administratives

Ce critère évalue l'ampleur des compétences administratives à détenir pour un poste donné.

Échelon	Description	Valorisation
A	Il n'est pas demandé d'effectuer des tâches administratives	100
B	Transmission et distribution de documents aux résidents et/ ou tenue d'un registre manuscrit et/ ou rédaction de notes simples	103
C	Tâches de gestion administrative courantes impliquant l'usage de l'informatique et/ ou gestion de fonds de caisse pour l'achat de consommables	107
D	Tâches de gestion administrative complexes : élaboration de documents, alimentation d'un système de remontée d'informations, réalisation d'états des lieux, rédaction de comptes rendus	112
E	Responsabilités administratives : élaboration de budgets	120

4. Supervision

Ce critère recouvre le travail d'organisation, de suivi, voire d'évaluation des équipes internes et des prestataires externes intervenant sur les parties communes de l'immeuble.

Échelon	Supervision d'autres salariés du même groupement d'employeur (s)	Supervision de prestataires externes	Valorisation
A	Il n'est pas demandé de superviser	Il n'est pas demandé de superviser	100
B	Vérification du travail fait, rapportée à l'employeur, à son représentant ou à l'un de leurs salariés	Vérification du travail fait, rapportée à l'employeur, à son représentant ou à l'un de leurs salariés	103
C	Organisation et suivi technique du travail, selon les instructions de l'employeur, de son représentant ou de l'un de leurs salariés, sans pouvoir hiérarchique	Déclenchement de prestations simples, organisation et suivi technique de son exécution, dans le cadre de procédures ou d'une délégation formalisées	107
D	Définition des tâches, de l'organisation et du suivi technique du travail, avec responsabilité hiérarchique directe sur moins de 5 salariés	Déclenchement de prestations complexes, organisation et suivi technique de son exécution, dans le cadre de procédures ou d'une délégation formalisées	112
E	Définition des tâches, de l'organisation et du suivi technique du travail, avec responsabilité hiérarchique directe sur 5 salariés ou plus		120

5. Autonomie

Ce critère recouvre le niveau de latitude dans l'organisation du travail, l'initiative et la prise de décision.

Échelon	Description	Valorisation
A	Il n'est pas demandé d'être autonome	100
B	Autonomie limitée par des instructions précises et détaillées des tâches, avec un contrôle fréquent par l'employeur, son représentant ou l'un de ses salariés	103
C	Instructions précises et détaillées des activités, sans contrôle fréquent par l'employeur, son représentant ou l'un de ses salariés	107
D	Instructions précises et détaillées des activités, sans contrôle fréquent par l'employeur, son représentant ou l'un de ses salariés, dont la réalisation fait appel à des compétences spécifiques en matière d'organisation et de planification	112
E	Responsabilité globale de bon entretien et de fonctionnement de l'ensemble immobilier, faisant l'objet d'une évaluation d'ensemble	120

6. Formation

Ce critère recouvre le niveau général nécessaire pour exercer le poste dans de bonnes conditions (et non pas le niveau de la personne en elle-même).

Échelon	Description	Valorisation
A	Poste n'exigeant pas de prérequis	80
B	Poste exigeant une maîtrise des savoirs de base (lire, écrire, compter)	83
C	Poste exigeant un niveau correspondant a minima à un diplôme équivalent au niveau V de l'Education nationale (CAP- certificat d'aptitude professionnelle - hors branche) ou à un CQP- certificat de qualification professionnelle - de la branche (niveau I)	87

D	Poste exigeant un niveau correspondant a minima à un diplôme équivalent au niveau IV de l'Education nationale (baccalauréat), au CAP de la branche ou à un CQP de la branche (niveau II)	92
E	Poste exigeant un niveau correspondant a minima à un diplôme équivalent au niveau III de l'Education nationale (BTS - brevet de technicien supérieur)	100

Article 22

Appointements globaux minimaux. — Salaire mensuel contractuel. — Bulletin de paie.
— Gratification 13^{ème} mois

1. Le salaire minimum brut mensuel conventionnel, pour un emploi à temps complet (catégorie A) ou à service complet (catégorie B) tel que défini à l'article 18, 1^{er} alinéa des paragraphes A et B, est calculé comme suit :

Coefficient hiérarchique × valeur du point (différente par catégorie) auquel s'ajoute une valeur fixe.

Cette valeur fixe, tout comme les valeurs de point, est définie à l'annexe II article 1^{er} à la présente convention et précisée dans les avenants « salaires ».

Cette rémunération inclut, pour le salarié de catégorie B, la valeur du salaire en nature correspondant à l'attribution d'un logement de fonction et le salaire en nature complémentaire, évalués dans les conditions prévues à l'article 23 ci-après.

Le salaire minimum brut mensuel conventionnel pour chacun des niveaux est révisé en commission paritaire réunie dès lors qu'au moins deux des organisations signataires 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. Des avenants régionaux ou des accords d'entreprise peuvent prévoir un salaire minimum brut mensuel anticipant la révision des salaires minimaux bruts mensuels fixés par la convention nationale.

2. Le salaire global brut mensuel contractuel d'un salarié est constitué par l'addition :

a) Du salaire minimum brut mensuel conventionnel défini au paragraphe 1 ci-avant multiplié par le taux d'emploi suivant :

– catégorie A : nombre d'heures / 151,67 ;

– catégorie B : nombre d'UV / 10 000,

b) et éventuellement de la prime d'ancienneté, calculée par application du barème fixé par l'article 24 de la convention, sur le salaire minimum brut mensuel conventionnel ;

c) D'un éventuel salaire supplémentaire contractuel (augmenté de tous éléments qualitatifs de rémunération convenus au contrat de travail et incluant notamment l'indemnité différentielle acquise en application d'une clause d'avantages acquis, ou le maintien du salaire conforme à l'article 12 de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles), multiplié par le taux d'emploi.

(...)

4. Gratification « 13^{ème} mois »

Les salariés justifiant d'une présence complète pendant l'année civile (toute période d'absence indemnisée à 90 % étant considérée comme temps de présence) perçoivent avec la paie de décembre une gratification égale au salaire global brut mensuel contractuel défini au paragraphe 2 ci-dessus, acquis à cette date.

Le salarié justifiant de moins de 12 mois de présence perçoit cette gratification prorata temporis et en valeur à la date de départ si le salarié quitte l'entreprise en cours d'année.

Les partenaires sociaux tiennent à rappeler que l'application des avenants n°86, 88 et 89 doit respecter l'article 12 de la convention collective de la branche. En conséquence un salaire brut, suite à l'application de la nouvelle classification ne peut, avant l'application du présent avenant, être inférieur à celui versé au salarié avant l'entrée en application des nouvelles classifications.

Article 1^{er}

Les valeurs permettant le calcul des salaires 2020 sont les suivantes :

- la valeur du point catégorie A est 1,3099 ;
- la valeur du point catégorie B est 1,5370 ;
- la valeur fixe est 760,00 €.

Pour mémoire, les calculs sont les suivants

- catégorie A : (coefficient hiérarchique × 1,3099) + 760 € ;
- catégorie B : (coefficient hiérarchique × 1,5370) + 760 €.

ANNEXE 14 – Documentation juridique

Extrait de l'arrêt de la Cour de Cassation, 3^{ème} Civ., du 13/12/2011

(...)

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé à bon droit qu'il était constant que les frais de gardiennage constituaient des charges générales et que les copropriétaires étaient tenus d'y participer proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots et constaté qu'il ressortait des pièces produites que les frais de gardiennage se rapportaient à la conservation et à l'entretien des parties communes et qu'ils n'étaient pas concernés par le critère d'utilité invoqué par les époux X..., la cour d'appel, qui a souverainement retenu qu'en tout état de cause ceux-ci n'établissaient pas l'existence de l'irrégularité qu'ils invoquaient et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

(...)

Article 10 de la loi du 10/07/1965

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 20PI52GIM	Page 17 sur 17

