

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

GESTION IMMOBILIÈRE – E52

SESSION 2025

Durée : 3 heures

Coefficient : 3

Matériel autorisé

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

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

CE SUJET COMPORTE DEUX DOSSIERS **INDÉPENDANTS** :

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ 30 points

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE 30 points

Total : 60 points

Document à compléter et à rendre obligatoirement avec la copie :

DOCUMENT 1. Fiche synthétique de la résidence MARBEAU page 17

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

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.

Le sujet se compose de 17 pages, numérotées de 1/17 à 17/17.

BTS Professions Immobilières		Session 2025
Gestion Immobilière – E52	CODE : 25PI52GIM	Page : 1/17

Cabinet MÉRODÉ

Le cabinet MÉRODÉ est situé à Chelles, en région parisienne.

Chelles, ville d'environ 56 000 habitants, est située en Seine-et-Marne (77), à proximité de Paris. Elle bénéficie, du fait de sa localisation géographique, du dynamisme de l'activité immobilière de la région Ile-de-France. De nombreux programmes neufs sont en cours de réalisation. Le parc d'immeubles anciens est aussi développé, beaucoup de rénovations d'immeubles sont prévues sur le secteur.

Vous venez d'intégrer le cabinet MÉRODÉ, spécialisé en administration de copropriété et en gestion locative depuis quinze ans. Le cabinet MÉRODÉ a été fondé par Jeanne MÉRODÉ qui, après l'obtention de son BTS Professions immobilières, a travaillé dans plusieurs agences ou cabinets dans lesquels elle a acquis une expérience professionnelle variée. Son cabinet jouit d'une belle réputation sur le secteur. Jeanne MÉRODÉ détient la carte professionnelle, mentions « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion locative » et « Syndic ».

Chelles se situe en **zone tendue**.

Le cabinet MÉRODÉ emploie à ce jour onze personnes :

- deux gestionnaires de copropriétés « seniors » ;
- deux gestionnaires de copropriétés « juniors » ;
- trois collaboratrices en gestion locative ;
- un négociateur en transaction locative ;
- un négociateur en transaction-vente ;
- une comptable ;
- une personne chargée de l'accueil physique et téléphonique.

Le cabinet gère actuellement 3 000 lots de copropriété et 1 400 lots en gestion locative.

Vous avez été recruté(e) pour votre polyvalence, afin de renforcer les équipes. Vous intervenez aussi bien en gestion de copropriété qu'en gestion locative.

Plusieurs dossiers vous ont été confiés.

DOSSIER 1 - GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Vous avez en charge la gestion de la résidence MARBEAU, située à Chelles. La copropriété comporte douze appartements et vingt-quatre places de parking.

Vous préparez la prochaine assemblée générale de la résidence MARBEAU, prévue le 11 juin 2025.

Partie 1 - La réunion préparatoire de l'assemblée générale

Au cours de la réunion préparatoire avec le conseil syndical, sa présidente vous informe que de nombreux occupants de l'immeuble envisagent de s'équiper en véhicules électriques ou hybrides, à plus ou moins long terme. Or il n'y a, à ce jour, aucune borne de recharge dans les parkings. En vue d'une future installation de bornes de recharge, il est nécessaire, au préalable, de modifier l'installation électrique commune des parkings. La présidente du conseil syndical, Marie PARAY, vous a demandé de faire réaliser des devis pour modifier l'installation électrique générale de la copropriété. Ces travaux permettront ensuite aux

BTS Professions Immobilières		Session 2025
Gestion Immobilière – E52	CODE : 25PI52GIM	Page : 2/17

résidents qui le veulent, d'installer des points de recharge électrique sur leurs places de parking.

À la suite de diverses visites techniques, vous avez recueilli trois devis. Parmi ceux-ci, les membres du conseil syndical estiment que le rapport qualité-prix du devis de l'installateur électrique WATT-CHEL est le plus intéressant, compte tenu des besoins de la résidence. Son montant pour les gaines, les câbles, les conduits techniques et les tableaux électriques s'élève à 1 709,10 € TTC (1 620,00 € HT avec une TVA à taux réduit de 5,5 %). L'avis écrit du conseil syndical ainsi que les trois devis ont été joints à la convocation de l'assemblée générale envoyée à tous les copropriétaires.

Durant la réunion préparatoire avec le conseil syndical, Marie PARAY, sa présidente, est convaincue de l'intérêt des travaux liés aux parkings. Elle vous demande de calculer le coût qu'ils représenteraient pour les propriétaires de places de parking.

Marie PARAY est propriétaire des lots 9, 10 et 29.

1.1 Vous évaluez le montant des appels de fonds liés aux travaux concernant les parkings, honoraires du syndic inclus, pour les lots de Marie PARAY.

Partie 2 - Le déroulement de l'assemblée générale

Lors de l'assemblée générale du 11 juin 2025, la présidente du conseil syndical, Marie PARAY, est élue présidente de séance. Vous êtes élu(e) secrétaire de séance. Vous rédigez donc, en séance, le procès-verbal de cette assemblée.
La résolution n° 8.1.1 est mise au vote.

1.2 Vous expliquez aux copropriétaires si les votes émis permettent l'adoption de la résolution 8.1.1.

Durant cette assemblée générale du 11 juin 2025, la réalisation d'autres travaux est envisagée. En effet, l'immeuble, construit il y a seize ans, nécessite des travaux d'entretien importants. Un Diagnostic Technique Global a déjà été réalisé par un diagnostiqueur certifié. Ce dernier a proposé un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) permettant de planifier les futurs travaux de la résidence MARBEAU. Le montant des travaux prévus dans le PPT est de 50 000 € TTC sur 6 ans. Il est inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale pour être soumis au vote.

Au cours de cette l'assemblée générale, Marie PARAY souhaite savoir s'il est possible de financer les travaux prévus en utilisant le fonds de travaux (créé par ces copropriétaires il y a quelques années) ainsi que l'avance de trésorerie permanente.

1.3 Vous répondez à Marie PARAY, après lui avoir rappelé l'utilité de ces deux sources de financement.

Avant de voter les modalités de financement, vous présentez les effets de l'adoption du PPT sur le futur montant de la cotisation au fonds de travaux si l'assemblée générale votait, pour 2026, le taux de cotisation minimum prévu par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

1.4 Vous évaluez le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux affectée aux lots de madame PARAY.

BTS Professions Immobilières		Session 2025
Gestion Immobilière – E52	CODE : 25PI52GIM	Page : 3/17

Partie 3 - Les suites de l'assemblée générale

À la fin de l'assemblée générale, Marie PARAY, présidente de séance, signe, immédiatement, le procès-verbal rédigé par vos soins. Elle vous demande si vous pouvez, dès le lendemain, contacter l'entreprise WATT-CHEL pour que les travaux de modification de l'installation électrique débutent dans les quinze jours. Les copropriétaires de la résidence pourraient ainsi installer rapidement leurs bornes individuelles de recharge.

Par ailleurs, Hallali LOROT, copropriétaire, souhaite obtenir immédiatement un exemplaire du procès-verbal signé.

1.5 Vous répondez à Marie PARAY sur le délai d'engagement des travaux de l'installation électrique et à Hallali LOROT sur sa demande de remise immédiate et en main propre d'un exemplaire du procès-verbal.

Durant l'assemblée générale du 11 juin 2025, les comptes de l'année 2024 ont été approuvés.

1.6 Vous mettez à jour la fiche synthétique de la résidence, en renseignant les zones grisées (document 1 à compléter et à rendre obligatoirement avec la copie).

DOSSIER 2 - GESTION LOCATIVE

Vous recevez Carine MALO. Elle vient d'hériter de ses parents d'un appartement situé à Paris. Très occupée par ses obligations professionnelles et familiales, elle vous en confie la gestion (mandat de gestion n°G8051).

Cet appartement loué nu est déjà occupé par un locataire, monsieur GRAIN, depuis le 11 janvier 2023. Carine MALO estime que le montant du loyer charges comprises, fixé initialement dans le contrat de bail par ses parents, n'est pas assez élevé.

Elle s'est renseignée auprès d'un cousin propriétaire-bailleur de plusieurs appartements mis en location à Brest. Selon lui, elle devrait fixer le loyer de cet appartement parisien à 1 350 euros et les provisions de charges à 150 euros. Soucieuse de respecter la réglementation, elle vous demande ce que vous en pensez.

La ville de Paris se situe en zone tendue, elle est concernée à la fois par l'encadrement du niveau des loyers prévu par la loi Élan (Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) et par le décret n°2017-1198 du 27.07.2017 relatif à l'évolution de certains loyers.

2.1 Vous conseillez Carine MALO sur la possibilité d'augmenter le loyer au niveau proposé par son cousin lors du renouvellement du bail en janvier 2026.

Carine MALO se demande si le montant des provisions pour charges mensuelles versées par son locataire est suffisant. Elle s'interroge sur l'opportunité d'augmenter le montant de ces provisions à 150 euros par mois comme le suggère son cousin, au lieu des 120 euros actuels.

2.2 Vous lui répondez sur la possibilité de modifier les provisions mensuelles en cours de bail.

2.3 Vous effectuez la régularisation des charges du locataire GRAIN pour l'année écoulée et vous répondez à Carine MALO sur l'opportunité d'augmenter le montant des provisions de charges.

Vous avez un entretien téléphonique avec monsieur GRAIN. Il est furieux car il vient de s'apercevoir que des cafards avaient envahi la cuisine de son logement. Il exige une intervention immédiate d'une entreprise de désinsectisation. Il revendique que cette dépense soit prise en charge intégralement par la propriétaire.

2.4 Vous répondez aux demandes de monsieur GRAIN.

Conformément à votre mandat de gestion, vous alertez Carine MALO de la présence de cafards. Vous évoquez l'attitude désagréable (mauvaise humeur, propos désobligeants, appels téléphoniques fréquents...) de son locataire, monsieur GRAIN. Face à ces comportements, Carine MALO vous propose de ne pas renouveler son bail à l'échéance.

2.5 Vous indiquez à Carine MALO si elle peut donner congé à son locataire pour ce motif.

En tant que nouvelle propriétaire-bailleresse, Carine MALO s'apprête à déclarer, pour la première fois, ses revenus locatifs. Elle vous demande de la conseiller au niveau fiscal. Elle envisage de continuer à mettre ce bien en location nue.

2.6 Vous lui présentez la solution fiscale la plus intéressante pour elle.

BASE DOCUMENTAIRE

Dossier 1 – GESTION DE COPROPRIÉTÉ

- ANNEXE 1. Projet de résolution n°8.1.1 à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la résidence MARBEAU
- ANNEXE 2. État descriptif de division de la résidence MARBEAU
- ANNEXE 3. Répartition des lots de la résidence MARBEAU
- ANNEXE 4. Extraits des résultats des votes lors de l'assemblée générale de la résidence MARBEAU du 11 juin 2025
- ANNEXE 5. État financier après répartition de la résidence MARBEAU au 31/12/2024
- ANNEXE 6. Compte de gestion pour opérations courantes de la résidence MARBEAU
- ANNEXE 7. Documentation juridique sur le PPT et le fonds de travaux

Dossier 2 – GESTION LOCATIVE

- ANNEXE 8. Informations sur l'appartement parisien de Carine MALO
- ANNEXE 9. Loyers de référence, loyers de référence minorés et loyers de référence majorés à Paris
- ANNEXE 10. Extrait du décompte individuel de charges 2024 de Carine MALO
- ANNEXE 11. Avis de taxe foncière 2024 de Carine MALO
- ANNEXE 12. Informations sur la présence d'insectes et obligations du bailleur
- ANNEXE 13. Revenus locatifs de Carine MALO et fiscalité

DOCUMENT 1 – Fiche synthétique de la résidence MARBEAU (à rendre obligatoirement avec la copie).

BTS Professions Immobilières		Session 2025
Gestion Immobilière – E52	CODE : 25PI52GIM	Page : 6/17

ANNEXE 1. Projet de résolution n°8.1.1 à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la résidence MARBEAU

- **Projet de résolution n°8 : modification de l'installation électrique collective en vue de l'installation future de bornes de recharge des véhicules électriques**
(article 25 de la loi du 10.07.1965)

8.1 Réalisation des travaux :

8.1.1 Réalisation des travaux par l'entreprise WATT-CHEL

Les copropriétaires concernés, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis fourni par WATT-CHEL et de la convention avec cet opérateur, notifiées aux copropriétaires, ainsi que l'avis du conseil syndical, décident :

- de procéder à la modification de l'installation électrique collective en vue de l'installation future de bornes de recharge des véhicules électriques dans les parkings ;
- de retenir la proposition présentée par l'entreprise WATT-CHEL s'élevant à 1 709,10 € TTC (1 620,00 € HT, avec un taux de TVA réduit : 5,5 %) ;
- d'approuver la convention proposée par l'entreprise WATT-CHEL, notifiée et précisant les conditions d'accès et les modalités d'intervention du prestataire dans les parties communes pour l'installation et l'entretien de l'équipement ;
- de répartir cette dépense sur la base des tantièmes parkings.

[...]

En vertu de quoi la résolution 8.1.1 est à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

8.1.2 Réalisation des travaux par l'entreprise ÉLECTRO+77

[...]

8.1.3 Réalisation des travaux par l'entreprise CHELL-ÉLECTRIC

[...]

8.2 Honoraires sur travaux hors budget prévisionnel de gestion courante

Les copropriétaires concernés décident, conformément à l'article 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965, que les honoraires du syndic pour le suivi, la gestion financière, administrative et comptable des travaux sont de 3 % TTC du montant des travaux HT votés en assemblée générale.

[...]

En vertu de quoi la résolution 8.2 est à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

8.3 Appels de fonds et dates d'exigibilité

Les fonds seront appelés selon l'échéancier suivant :

- au 1^{er} octobre 2025 : 50 % ;
- au 1^{er} février 2026 : 50 %.

ANNEXE 2. État descriptif de division de la résidence MARBEAU

Lots	Nature	Localisation	Tantièmes de charges communes	
			Charges générales	Charges ascenseur
1	Parking	Sous-sol	50	0
2	Parking	Sous-sol	50	0
3	Parking	Sous-sol	50	0
4	Parking	Sous-sol	50	0
5	Parking	Sous-sol	50	0
6	Parking	Sous-sol	50	0
7	Parking	Sous-sol	50	0
8	Parking	Sous-sol	50	0
9	Parking	Sous-sol	50	0
10	Parking	Sous-sol	50	0
11	Parking	Sous-sol	50	0
12	Parking	Sous-sol	50	0
13	Parking	Sous-sol	50	0
14	Parking	Sous-sol	50	0
15	Parking	Sous-sol	50	0
16	Parking	Sous-sol	50	0
17	Parking	Sous-sol	50	0
18	Parking	Sous-sol	50	0
19	Parking	Sous-sol	50	0
20	Parking	Sous-sol	50	0
21	Parking	Sous-sol	50	0
22	Parking	Sous-sol	50	0
23	Parking	Sous-sol	50	0
24	Parking	Sous-sol	50	0
Sous-total tantièmes parkings			1 200	0
25	Appartement	RDC	516	0
26	Appartement	RDC	700	0
27	Appartement	1 ^{er} étage	632	632
28	Appartement	1 ^{er} étage	729	729
29	Appartement	2 ^e étage	664	764
30	Appartement	2 ^e étage	542	623
31	Appartement	3 ^e étage	552	635
32	Appartement	3 ^e étage	565	650
33	Appartement	4 ^e étage	782	899
34	Appartement	4 ^e étage	699	804
35	Appartement	5 ^e étage	1 261	1 450
36	Appartement	5 ^e étage	1 158	1 332
Sous-total tantièmes appartements			8 800	8 518
TOTAUX			10 000	8 518

ANNEXE 3. Répartition des lots de la résidence MARBEAU

Copropriétaires	N° des lots appartements	N° des lots parking
ALBA Christelle (M ^{me})	33	2
ALFRED Louise (M ^{me})	28	4
Aménageur foncier TERRO (société)		12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21
BARGIB (indivision)	36	19, 24
BRODE Gérard et Isabelle (M. ou M ^{me})	31	5
CALLE Stéphane et Florence (M. ou M ^{me})	25	11
CANTARI Luc (M.)	35	22, 23
FRANCOIS/DAY (M. ou M ^{me})	26	3
JOUNA (M. ou M ^{me})	34	8
IMMOCORAZON (SCI)	32	6
LOROT Hallali (M.)	27	7
PEROT Yves (M.)	30	1
PARAY Marie (M ^{me})	29	9, 10

ANNEXE 4. Extraits des résultats des votes lors de l'assemblée générale de la résidence MARBEAU du 11 juin 2025

Résolution n° 8.1.1 : réalisation des travaux par l'entreprise WATT-CHEL

	Copropriétaires	Vote « Pour »	Vote « Contre »	Abstention
1	ALBA Christelle (M ^{me})			✗
2	ALFRED Louise (M ^{me})		✗	
3	Aménageur foncier TERRO (société)	✗		
4	BARGIB (indivision)	✗		
5	BRODE Gérard et Isabelle (M. ou M ^{me})			✗
6	CALLE Stéphane et Florence (M. ou M ^{me})		✗	
7	CANTARI Luc (M.)	✗		
8	FRANCOIS/DAY (M. ou M ^{me})			✗
9	JOUNA (M. ou M ^{me})		✗	
10	IMMOCORAZON (SCI)		✗	
11	LOROT Hallali (M.)		✗	
12	PEROT Yves (M.)			
13	PARAY Marie (M ^{me})	✗		

ANNEXE 5. État financier après répartition de la résidence MARBEAU au 31/12/2024

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : résidence MARBEAU
Adresse de l'immeuble : 2 rue Edgar DEGAS 77500 Chelles

État financier après répartition au 31/12/2024

I – SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE

	Exercice précédent 31/12/2023	Exercice clos 31/12/2024		Exercice précédent 31/12/2023	Exercice clos 31/12/2024
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés	5 700,00	6 766,00	102 Provisions pour travaux	0,00	0,00
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	3 500,43	6 218,55	103 Avances	2 773,49	2 773,49
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie permanente		
			1032 Avances travaux		
			105 Fonds de travaux	5 700,00	6 766,00
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible Total I	9 200,43	12 984,55	Total I	8 473,49	9 539,49

II – CRÉANCES

	Exercice précédent 31/12/2023	Exercice clos 31/12/2024		Exercice précédent 31/12/2023	Exercice clos 31/12/2024
45 Copropriétaires – Sommes exigibles restant à recevoir (2)	2 125,60	2 521,46	45 Copropriétaires - excédents versés (2)	1 529,28	2 575,35
45 Copropriétaires – Créances douteuses (2)			Comptes de Tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs	3 854,85	3 099,19
42 à 44 Autres créances	3 308,22	1 222,25	42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers	776,63	1 514,23
Totaux II	5 433,82	3 743,71	Totaux II	6 160,76	7 188,77
Total général (I) + (II)	14 634,25	16 728,26	Total général (I) + (II)	14 634,25	16 728,26

Emprunts : montant restant dû

(1) Une somme affectée du signe (-) indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat.

(2) liste individualisée (nom et montant) ci-jointe.

ANNEXE 6. Compte de gestion pour opérations courantes de la résidence MARBEAU

	Pour l'approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos budget voté 2024	Exercice clos réalisé à approuver 2024	Budget prévisionnel en cours voté 2025	Budget prévisionnel à voter 2026
1. CHARGES GÉNÉRALES :					
60100000 Eau froide commune	601,12	600,00	634,44	635,00	640,00
60200100 Électricité services généraux	1 219,69	1 480,00	1 325,66	1 300,00	1 600,00
60600000 Achat petites fournitures	57,30	80,00	82,80	80,00	90,00
61100000 Nettoyage des locaux	5 616,00	5 570,00	5 616,00	5 000,00	5 700,00
61400400 Maintenance Espaces verts	75,00	340,00	293,61	430,00	430,00
61400500 Maintenance Extincteurs	101,83	90,00	104,52	100,00	110,00
61400600 Maintenance bras ferme-portes	296,40	250,00	301,38	300,00	300,00
61400700 Maintenance blocs autonomes éclairage de sécurité	288,07	200,00	271,81	300,00	300,00
61400800 Maintenance pompe de relevage	100,00	90,00	437,21	100,00	500,00
61500100 Désenfumage	150,91	100,00	142,38	150,00	150,00
61500200 Entretien / petites réparations	232,30	735,00	215,20	340,00	340,00
61500900 Travaux de réparation	1 769,46	1 560,00	744,59	750,00	800,00
61600000 Assurance multirisques immeuble	1 354,75	1 364,00	1 221,87	1 364,00	1 364,00
62110100 Rémunération du syndic	2 511,60	2 592,00	2 592,00	2 592,00	2 592,00
62130000 Frais postaux	284,58	212,00	142,89	211,00	201,00
CHARGES GÉNÉRALES Net	14 659,01	15 263,00	14 126,36	13 652,00	15 117,00
2. CHARGES ASCENSEUR :					
61300000 Téléphone ascenseur	443,15	400,00	464,60	504,00	504,00
61400100 Maintenance ascenseur	1 714,52	1 869,00	1 700,41	1 869,00	1 869,00
CHARGES ASCENSEUR Net	2 157,67	2 269,00	2 165,01	2 373,00	2 373,00
3. CHARGES STATIONNEMENT :					
61400200 Maintenance porte garage	727,14	794,00	735,24	760,00	760,00
61501000 Travaux de réparation	1 058,74	104,00	644,02	550,00	500,00
CHARGES STATIONNEMENT Net	1 785,88	898,00	1 379,26	1 310,00	1 260,00
4. EAU FROIDE :					
60101100 Eau froide selon compteurs	3 801,72	3 916,00	3 853,70	3 800,00	3 850,00
EAU FROIDE compteurs Net	3 801,72	3 916,00	3 853,70	3 800,00	3 850,00
TOTAL CHARGES NETTES	22 404,28	22 346,00	21 524,33	21 135,00	22 600,00
Provisions copropriétaires	19 600,45		22 346,00		
Solde (excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)	-2 803,83		821,67		

•**Article 14-2 de la loi du 10.7.65**

I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux [PPT] est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de [PPT] comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique [...] et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global [...] :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

[...]

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

[...]

•**Article 14-2-1 de la loi du 10.7.65**

I.- Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du projet de Plan pluriannuel de travaux [PPT] mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global [...] ;

2° De la réalisation des travaux prévus dans le [PPT] adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le [PPT].

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. [...]

L'assemblée générale peut [...] affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. [...]

Lorsque l'assemblée générale a adopté le [PPT] mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. À défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

[...]

ANNEXE 8. Informations sur l'appartement parisien de Carine MALO

- Appartement T3, lot n°5, situé 31 rue du Château 75014 Paris (secteur 12), au 3^e étage, avec ascenseur, au sein de la copropriété « Vaux ». Immeuble construit en 1905.
- Surface habitable de l'appartement : 42,4 m².
- Place de parking (lot n° 25).
- Pas de travaux réalisés dans cet appartement depuis deux ans.
- DPE D.
- Date de signature du bail : 11/01/2023, avec M. GRAIN.
- Loyer : 1 170,55 € depuis le 01/01/2025, date de la dernière révision.
- Provisions pour charges : 120 € ; le montant des provisions pour charges inclut la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Il n'a pas varié depuis le début du bail.
- Bail prévoyant une clause de révision des loyers et une clause de réajustement des provisions pour charges.
- État des lieux d'entrée réalisé le 11/01/2023 : bon état général. Aucune réserve.

ANNEXE 9. Loyers de référence, loyers de référence minorés et loyers de référence majorés à Paris

Arrêté n°2024-05-28-00001 fixant pour une année les **loyers de référence**, les **loyers de référence majorés** et les **loyers de référence minorés** pour la Ville de Paris du **01.07.2024** au **30.06.2025**

[...]

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Locations non meublées (en euros/m²)		
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
12	1	Avant 1946	21,7	31,0	37,2
		1946-1970	17,4	24,8	29,8
		1971-1990	19,6	28	33,6
		Après 1990	20,1	28,7	34,4
	2	Avant 1946	18,	26,2	31,4
		1946-1970	16,5	23,5	28,2
		1971-1990	15,9	22,7	27,2
		Après 1990	18,5	26,4	31,7
	3	Avant 1946	16,7	23,9	28,7
		1946-1970	14,7	21	25,2
		1971-1990	15,0	21,4	25,7
		Après 1990	15,8	22,6	27,1
	4 et plus	Avant 1946	13,9	19,8	23,8
		1946-1970	13,3	19	22,8
		1971-1990	15,5	22,1	26,5
		Après 1990	15,5	22,1	26,5

[...]

ANNEXE 10. Extrait du décompte individuel de charges 2024 de Carine MALO

Cabinet JEANODET 13 rue Soyeux 75 014 PARIS 01 XX XX XX XX www.jeannodet.fr Carte professionnelle CPI7501 2018 000010124 CCI Ile-de-France mentions G et S - Garant Galian 8 rue Boétie 75008 Paris-Gestion 600 000 € Syndic 900 000 € Sarl capital 8000 €. RCS Paris B40431211325. N° tva intra Fr0138921029		DÉCOMPTÉ de CHARGES 2024				
		Adresse immeuble : Résidence « Vaux » 31 rue du Château 75014 PARIS				
		Propriétaire : Succession MALO 13 rue du Puy 77500 Chelles				
N° lot(s) : 5 et 25						
Charges du 01/01/2024 au 31/12/2024						
Désignation des charges	Montant à répartir	Total tantièmes	Tantièmes lots	Montant dû	Locatif	
Charges communes générales :						
* EDF	553,79 €	3 500	170	26,90 €	26,90 €	
* Entretien et réparation bâtiment	2 191,34 €	3 500	170	106,44 €	106,44 €	
* Produits d'entretien	320,31 €	3 500	170	15,56 €	15,56 €	
* Eau des parties communes	158,33 €	3 500	170	7,69 €	7,69 €	
* Assurance multirisques	1 501,45 €	3 500	170	72,93 €	0 €	
* Taxe foncière	349,16 €	3 500	170	16,96 €	0 €	
* Rémunération du syndic	3 333,00 €	3 500	170	161,89 €	0 €	
* Contrat maintenance	2 279,20 €	3 500	170	110,70 €	110,70 €	
* Frais de personnel : gardien catégorie B	11 232,41 €	3 500	170	545,57 €	218,23 €	
Total charges communes GÉNÉRALES	21 918,99 €	3 500	175	1 064,64 €	485,52 €	
Charges d'ascenseur :						
*Contrat maintenance ascenseur récupérable	1 422,80 €	3 051	166	77,41 €	77,41 €	
* EDF ascenseur	830,68 €	3 051	166	45,20 €	45,20 €	
Total charges d'ASCENSEUR	2 253,48 €	3 051	166	122,61 €	122,61 €	
Charges d'eau froide :						
-Factures d'eau (réparties selon relevé m³)	8 287,05 €	2 040	80	324,98 €	324,98 €	
-Location des compteurs	367,06 €	26	1	14,12 €	14,12 €	
Total charges d'EAU FROIDE	8 654,11 €			339,10 €	339,10 €	
Charges de CHAUFFAGE :						
Énergie consommée	6 244,92 €	2 115	87	256,88 €	256,88 €	
Contrat P2	1 351,65 €	2 115	87	55,60 €	55,60 €	
Contrat P3	782,54 €	2 115	87	32,19 €	0 €	
Total charges de CHAUFFAGE	8 379,11 €	2 115	87	344,67 €	312,48 €	
TOTAL GÉNÉRAL	41 205,69 €					
TOTAL DU/DES LOT(S)				1 871,02 €	1 259,71 €	

[...]

ANNEXE 11. Avis de taxe foncière 2024 de Carine MALO

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2023	13,50 %			0,574 %	6,21 %	0,009 %	
	Taux 2024	20,50 %			0,580 %	6,21 %	0,072 %	
	Adresse	31 rue du CHATEAU						
	Base	2820			2820	2820	2820	
	Cotisation	578			16	175	2	771
	Adresse							
	Base							
	Cotisation							
	Cotisations							
	2023	570			15	175	1	
Propriétés non bâties	2024	578			16	175	2	
	Variation en %	+1,40 %			0%	0%	100 %	
		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalités	Taxes spéciales		Chambre d'agriculture	
	Taux 2023	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2024	%	%	%	%	%	%	
	Base terres non agricoles							
	Base terres agricoles							
	Cotisations							
	2023							
	2024							
	Variation en %	%	%	%	%	%	%	
		Dégrevements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait forestier	Majoration base terr. Constr.	Caisse d'assurance des accidents agricole	
Base « Etat »								
Base « Collectivités »								
Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Paris pour 5 €					Frais de gestion de la fiscalité directe locale			33
et la taxe additionnelle annuelle Ile-de-France pour 6 €					Dégrevement habitation principale			
					Dégrevement JA « Etat »			
					Dégrevement JA « Collectivités			
Date limite de paiement : 15/10/2024.					Montant de votre impôt			804

ANNEXE 12. Informations sur la présence d'insectes et obligations du bailleur

Il est parfois difficile à comprendre pour le bailleur qu'en matière de nuisibles son obligation, dans le cadre de la décence du logement, s'exécute dans le temps, comme pour la fourniture d'un équipement de chauffage ou d'eau chaude. Le propriétaire ne doit pas perdre de vue que cette notion de décence s'articule avec l'obligation d'assurer au locataire la jouissance paisible de son logement. Aussi, même si le logement était dépourvu d'infestation à l'entrée dans les lieux, à partir du moment où le locataire en signale une, le propriétaire est tenu de se montrer réactif et de prendre en charge le traitement nécessaire.

La prise en charge par le bailleur du traitement de l'appartement s'apparente à une action curative¹, tandis qu'il incombe au locataire l'entretien préventif des lieux, souligne David Rodrigues. Le bailleur sera tenu, en présence d'une infestation, de rembourser les produits que le locataire a achetés pour débarrasser son logement des nuisibles. En revanche, il pourra facturer à son locataire, dans le cadre du décret sur les charges récupérables, l'achat d'insecticides pour un simple entretien préventif.

Quand le locataire est en cause

Le propriétaire sera dispensé de payer la facture, s'il établit que les punaises ou les cafards ont été amenés par son locataire. « Il s'agit alors de prouver que le locataire manque, de manière manifeste, à son obligation d'entretien courant ».

¹ *intervention curative* : intervention pour éliminer des nuisibles présents

Source : d'après le site www.leparticulier.fr, 20 mai 2023

ANNEXE 13. Revenus locatifs de Carine MALO et fiscalité

1) Informations sur la situation fiscale de Carine MALO en 2024

- Elle ne donne en location que l'appartement parisien dont elle a hérité de ses parents.
- Les frais de gestion locative liés au bien de Carine MALO s'élèvent à 6 % TTC du loyer annuel hors charges.
- Elle a souscrit, tout comme ses parents :
 - 1) Une assurance « loyers impayés » de 2 % TTC du loyer annuel hors charges ;
 - 2) Une assurance « propriétaire non occupant » d'un montant de 150 € annuels.
- Les provisions pour charges de copropriété déductibles (après régularisation) s'élèvent à 668 € annuels.
- Elle a eu des « petits frais de gestion », évalués forfaitairement par l'administration fiscale.

2) Fiscalité des revenus locatifs

Les règles diffèrent selon que le montant des revenus locatifs générés est inférieur ou supérieur à 15 000 €.

➤ Moins de 15 000 €

Vos revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu. Vous devez les déclarer. Vous serez automatiquement soumis au **régime micro-foncier**. Vous pouvez cependant choisir le **régime réel**.

Quelles différences ?

- Le **micro-foncier** vous donne droit à un abattement de 30 %.
- Le **régime réel** permet de déduire un grand nombre de charges (travaux, intérêts d'emprunt, assurance...).

Attention : si vous optez pour le régime réel, cette option sera irrévocable pendant 3 ans.

➤ Plus de 15 000 €

Vos revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu et vous devez les déclarer.

Vous devez déclarer votre revenu net foncier, c'est-à-dire le revenu brut (loyers encaissés pendant l'année) après déduction des charges (travaux, assurance, impôts fonciers, etc.).

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1991>

BTS Professions Immobilières		Session 2025
Gestion Immobilière – E52	CODE : 25PI52GIM	Page : 16/17

DOCUMENT 1. Fiche synthétique de la résidence MARBEAU
(document à rendre obligatoirement avec la copie)

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

Identification de la copropriété :

Nom d'usage de la copropriété		Résidence MARBEAU	
Adresse de référence de la copropriété		2 rue Edgar DEGAS 77500 Chelles	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		Sans objet	
Date d'immatriculation	(1) 07/06/2024	N° d'immatriculation (2)	AA3 – 225-510
Date du règlement de copropriété	02/01/N-16	N° Siret du syndicat des copropriétaires	43805376300018

(1) la dernière date de mise à jour.

(2) n° d'immatriculation du syndicat de copropriétaires au registre national des copropriétés

Identité du représentant légal :

Représentant légal de la copropriété (3)	Syndic MÉRODÉ. Siret 48953159821111
Agissant dans le cadre (4)	D'un mandat de syndic
Adresse	5 rue de la Gare 77 500 Chelles
N° de téléphone	01 XX XX XX XX

(3) syndic (nom + n° siret) ou administrateur provisoire

(4) (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire)

Organisation juridique :

Type de syndicat (5) :	Principal
------------------------	-----------

(5) Principal/secondaire

Identification de la copropriété :

Nombre de lots (6)	36
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux (7)	12
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments (8)	2009 (N-16)

(7) Inscrits au règlement de copropriété (8) Ex : 1949 à 1960, 1961 à 1974, 1975 à 1993, 1994 à 2000

Équipements :

Type de chauffage	☐ Individuel ☐ collectif - chauffage urbain ☐ Collectif hors chauffage urbain ☐ Mixte-chauffage urbain ☐ Mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	1

Caractéristiques financières :

Date de début de l'exercice clos	01/01/N
Date de fin de l'exercice clos	31/12/N
Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes	11.06.2025
Charges pour opérations courantes	...
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	...
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	...
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires (8)	...
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 € (8)	1
Montant du fonds de travaux	...
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

(8) Les syndicats de copropriétaires ayant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, ne sont pas tenus de fournir cette information.

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations du représentant légal.

BTS Professions Immobilières	Session 2025
Gestion Immobilière – E52	CODE : 25PI52GIM Page : 17/17

[illegible][illegible][illegible]

--	--	--

