

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

GESTION IMMOBILIÈRE – E52

SESSION 2023

—————
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.

Document à rendre avec la copie :

DOCUMENT 1 page 15

CE SUJET COMPORTE DEUX DOSSIERS INDÉPENDANTS :

DOSSIER 1 : 30 points

DOSSIER 2 : 30 points

Total : 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 15 pages, numérotées de 1/15 à 15/15.

BTS Professions immobilières		Session 2023
Gestion immobilière – U52	CODE : 23PI52GIM	Page : 1/15

AGENCE BURDIGALA

L'agence **BURDIGALA** est située au 10 avenue de l'Atlantique à Bordeaux.

Centre de la région Aquitaine et du département de la Gironde (33), Bordeaux est positionnée en 9^{ème} rang au classement des 10 plus grandes villes de France (en nombre d'habitants). Réputée pour être la première métropole du vin dans le monde, la ville dispose d'un riche patrimoine architectural et urbain inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

La directrice de l'agence, madame Marie Albret, a obtenu le BTS Professions immobilières il y a 23 ans. Après 10 ans de pratique dans les différents domaines de l'immobilier au sein d'un grand groupe, elle a décidé de créer sa propre structure.

La ville de Bordeaux a bénéficié d'un fort afflux de population ces dernières années, ce qui a engendré une activité importante dans la construction d'immeubles neufs et la réhabilitation d'immeubles anciens. L'agglomération bordelaise, qui compte plus de 800 000 habitants, est en zone tendue.

Madame Marie Albret a pu rapidement développer son activité d'administration de biens grâce au dynamisme du marché immobilier du secteur. Elle est titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « transaction sur immeubles et fonds de commerce », « gestion immobilière » et « syndic ».

Actuellement, l'agence BURDIGALA emploie neuf collaborateurs :

- deux salariés en transaction vente ;
- un salarié en transaction locative ;
- deux salariés en gestion locative ;
- quatre salariés en gestion de copropriété (deux assistants et deux gestionnaires).

Du fait du développement de l'activité de l'agence, vous êtes embauché(e) en tant que gestionnaire polyvalent(e). Vous êtes donc amené(e) à travailler aussi bien avec le service copropriété, qu'avec celui de gestion locative.

Vous devez traiter aujourd'hui deux dossiers concernant la **résidence Montesquieu** située à Pessac, à 5 kilomètres au sud-ouest de Bordeaux :

- **un dossier en gestion locative** relatif à l'appartement de madame Sureau, copropriétaire de la résidence ;
- **un dossier en gestion de copropriété** concernant la préparation et le suivi de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

Cette résidence, achevée en février 2019, est composée de deux bâtiments :

- le bâtiment A, qui comprend dix copropriétaires occupants et dix-huit copropriétaires bailleurs ;
- le bâtiment B, qui appartient à l'Office Public de l'Habitat de la Gironde (OPH33). Ce bailleur social possède les vingt lots du bâtiment, loués sous le statut de logements sociaux.

Madame Sureau est propriétaire d'un appartement T4 de 90 m² situé au deuxième étage du bâtiment A, au sein de la résidence Montesquieu (lot numéro 20). L'appartement est loué, elle le gère pour l'instant elle-même. Rencontrant des difficultés, elle vous sollicite pour des conseils en gestion locative.

Elle vous expose la situation : les locataires, la famille Prêle, ont libéré le 30 avril 2023 le logement qu'ils louaient nu. Ils l'occupaient depuis le 20 février 2019, à l'issue de la livraison de l'immeuble.

Lors de l'état des lieux de sortie, madame Sureau a constaté que des transformations avaient été réalisées. En effet, à la suite de la maladie invalidante de leur enfant mineur, les locataires ont effectué des travaux d'adaptation : ils ont installé des portes plus larges pour accéder à la chambre et à la salle d'eau et ont agrandi l'accès au séjour en supprimant la porte.

Les locataires affirment que la loi leur permettait de réaliser ce type d'adaptations, cependant madame Sureau n'a pas reçu de demande d'autorisation de travaux de leur part.

Madame Sureau souhaite la remise en état au moins partielle du logement et vous demande si elle peut exiger que les locataires la prennent à leur charge.

1.1. Vous répondez de manière juridiquement argumentée à madame Sureau.

Compte tenu de la bonne qualité des travaux effectués, madame Sureau vous indique qu'elle souhaite juste qu'une nouvelle porte soit posée à l'entrée du séjour (montant du devis : 245 euros TTC). Elle accepte les autres transformations.

Convaincue par l'ensemble de vos conseils, elle décide également de vous confier la gestion de son bien. Vous prenez donc en charge l'ensemble des démarches liées au congé de la famille Prêle.

1.2. Vous procédez à l'arrêté des comptes de la famille Prêle (document 1 à compléter et à rendre avec la copie).

Madame Sureau estime aujourd'hui que le loyer de son appartement est inférieur au prix du marché constaté à Pessac. Pour rappel, le dernier loyer s'élevait à 991,24 euros hors charges, auquel s'ajoutaient 95 euros de provisions sur charges. Elle envisage donc une réévaluation du loyer avant la remise en location.

1.3. Vous expliquez à madame Sureau dans quelle mesure elle peut augmenter le loyer de son appartement, et vous lui indiquez quel serait le montant maximum du loyer applicable la première année de la relocation.

Note : madame Sureau n'a pas effectué de travaux d'amélioration.

Enfin, madame Sureau se pose des questions concernant le régime d'imposition des loyers qu'elle perçoit. Elle vous confie être soumise pour l'instant au régime du micro-foncier, et se demande si ce dernier est le plus pertinent. Elle met à votre disposition un ensemble d'informations pour l'année 2022 vous permettant de la conseiller dans ce domaine.

1.4. Vous lui présentez une étude comparative entre le régime du micro-foncier et le régime réel. Vous lui conseillez la solution qui vous semble être la plus avantageuse pour elle.

Partie 1 – Réunion avec le conseil syndical

Vous avez rendez-vous aujourd'hui au sein de la **résidence Montesquieu** avec le conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de trois membres :

- Monsieur Aster, président du conseil syndical et copropriétaire dans le bâtiment A ;
- Madame Ramonda, copropriétaire dans le bâtiment A ;
- Madame Panicault, représentante de l'OPH33, ce dernier étant l'unique copropriétaire du bâtiment B.

À la demande du président du conseil syndical, vous avez étudié la possibilité de faire couvrir l'ensemble des parkings extérieurs par une ombrière.

Deux possibilités sont envisagées :

- l'ombrière classique ;
- l'ombrière solaire, constituée de panneaux photovoltaïques.

Monsieur Aster souhaite convaincre les membres du conseil syndical de l'intérêt d'une couverture composée de panneaux photovoltaïques. Afin de répondre à sa suggestion, vous avez sollicité plusieurs entreprises spécialisées et vous avez pu obtenir des devis permettant de comparer les deux options.

Les membres du conseil syndical s'interrogent sur le coût ainsi que sur la rentabilité de cette opération pour le syndicat des copropriétaires.

2.1. Vous présentez aux membres du conseil syndical les avantages et inconvénients des deux types d'investissement pour le syndicat des copropriétaires, aussi bien sur un plan quantitatif que qualitatif.

Madame Ramonda, propriétaire du lot numéro 9, bien que convaincue de l'intérêt écologique des ombrières photovoltaïques, s'inquiète du coût du projet par copropriétaire.

2.2. Vous la rassurez en calculant, pour son lot, le coût de l'investissement initial dans l'hypothèse de l'ombrière photovoltaïque. Vous lui expliquez également ce que cela pourrait lui rapporter annuellement.

Lors de la réunion, vous avez su convaincre les membres du conseil syndical de choisir la solution des ombrières photovoltaïques. Cette résolution sera donc inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, prévue le 25 juin.

2.3. Vous rédigez le projet de résolution concernant l'accord de principe portant sur les travaux, tel qu'il devra être présenté à l'assemblée générale. Vous justifiez la majorité choisie et le nombre de voix nécessaires.

Par ailleurs, madame Ramonda profite de la réunion du conseil syndical pour vous alerter sur le fait que le mur de la clôture côté rue est fissuré en deux endroits. Il menace dangereusement de s'écrouler. Elle ne comprend pas comment cela est possible sur une construction aussi récente. Vous vous rendez immédiatement sur place avec les membres du conseil syndical. Vous constatez la gravité du désordre, le risque imminent d'écroulement, et l'urgence pour vous d'intervenir.

2.4. Vous présentez au conseil syndical l'ensemble des démarches que vous allez effectuer.

Partie 2 – Suivi de l'assemblée générale

L'assemblée générale annuelle du 25 juin 2023 a eu lieu. La résolution portant sur la couverture des parkings extérieurs avec une ombrière équipée de panneaux photovoltaïques a été adoptée. C'est alors que monsieur Rungis, copropriétaire opposant à cette décision, vous contacte. Il conteste l'adoption de la résolution. Selon lui, celle-ci conduit à une dépense somptuaire et inutile.

2.5. Vous expliquez à monsieur Rungis les actions qu'il peut mettre en œuvre.

À l'issue de l'assemblée générale, madame Panicault, nouvelle représentante du bailleur social OPH33, a étudié avec soin le décompte de charges que vous lui avez envoyé. Elle vous demande des explications. Celui-ci fait en effet apparaître un solde débiteur de **440,82 euros** pour l'année 2022. Elle s'en étonne car elle a déjà versé **18 126,55 euros** au titre des appels de provisions 2022. Pour rappel, l'OPH33 est propriétaire de l'ensemble des lots du bâtiment B.

2.6. Vous effectuez les calculs nécessaires pour justifier ce solde auprès de madame Panicault.

BASE DOCUMENTAIRE

- ANNEXE 1.** ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE LA RÉSIDENCE MONTESQUIEU
- ANNEXE 2.** INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT DE LA FAMILLE PRÊLE
- ANNEXE 3.** L'ENCADREMENT JURIDIQUE DES TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT AU HANDICAP ET À LA PERTE D'AUTONOMIE, RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE
- ANNEXE 4.** RÉFÉRENCES DE LOYERS SUR LE SECTEUR DE PESSAC
- ANNEXE 5.** DOCUMENTATION JURIDIQUE SUR L'ENCADREMENT DES LOYERS EN ZONE TENDUE
- ANNEXE 6.** LES RÉGIMES D'IMPOSITION DES REVENUS FONCIERS
- ANNEXE 7.** INFORMATIONS RELATIVES AUX REVENUS FONCIERS 2022 DE MADAME SUREAU
- ANNEXE 8.** INFORMATIONS SUR LES OMBRIÈRES
- ANNEXE 9.** EXTRAITS DE LA LOI N°65-557 DU 10 JUILLET 1965 FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS
- ANNEXE 10.** EXTRAIT DU COMPTE DE GESTION POUR OPÉRATIONS COURANTES DE LA RÉSIDENCE MONTESQUIEU

DOCUMENTS À COMPLÉTER ET À RENDRE AVEC LA COPIE

DOCUMENT 1. ARRÊTÉ DES COMPTES DE MME ET M. PRÊLE page 15

ANNEXE 1. ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE LA RÉSIDENCE MONTESQUIEU

Bâtiment B (OPH33)

N° LOT	Bâtiment	TYPE	Tantièmes généraux	Tantièmes ascenseurs	Tantièmes parkings extérieurs
41	B	T2	51	0	1
42	B	T3	78	0	1
43	B	T2	49	0	1
44	B	T4	93	0	1
45	B	T3	77	0	1
46	B	T4	96	115	1
47	B	T2	52	62	1
48	B	T4	97	117	1
49	B	T3	75	90	1
50	B	T2	55	66	1
51	B	T4	99	140	1
52	B	T5	126	177	1
53	B	T3	80	112	1
54	B	T2	48	67	1
55	B	T3	80	112	1
56	B	T4	101	162	1
57	B	T5	134	215	1
58	B	T3	76	121	1
59	B	T5	138	222	1
60	B	T4	95	152	1
Total Bâtiment B			1700	1930	20
Total Bâtiments A et B			4200	4730	48

Bâtiment A

N° LOT	Bâtiment	TYPE	Tantièmes généraux	Tantièmes ascenseurs	Tantièmes parkings extérieurs
1	A	T2	49	0	1
2	A	T3	76	0	1
3	A	T2	47	0	1
4	A	T4	91	0	1
5	A	T3	75	0	1
6	A	T4	94	0	1
7	A	T2	50	0	1
8	A	T4	95	115	1
9	A	T3	73	89	1
10	A	T2	53	65	1
(...)					
27	A	T3	76	122	1
28	A	T3	82	132	1
29	A	Parking sous-sol	15	18	0
30	A	Parking sous-sol	15	18	0
31	A	Parking sous-sol	15	18	0
32	A	Parking sous-sol	15	18	0
33	A	Parking sous-sol	15	18	0
34	A	Parking sous-sol	15	18	0
35	A	Parking sous-sol	15	18	0
36	A	Parking sous-sol	15	18	0
37	A	Parking sous-sol	15	18	0
38	A	Parking sous-sol	15	18	0
39	A	Parking sous-sol	15	18	0
40	A	Parking sous-sol	15	18	0
Total bâtiment A			2500	2800	28

À noter : tous les appartements de la copropriété disposent d'une place de parking extérieur.
Les appartements T4 et T5 du bâtiment A disposent en plus d'une place de parking en sous-sol.

ANNEXE 2. INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT DE LA FAMILLE PRÊLE

BAIL LOI DU 6/07/1989, LOGEMENT NU

- Appartement type 4 : 90 mètres carrés
- Montant du loyer : 975,00 € à l'entrée dans les lieux
- Provisions sur charges : 95 € /mois (montant inchangé depuis 2019)
- Signature du bail : 20 février 2019
- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer hors charges
- Indice de révision du loyer : IRL 4^{ème} trimestre 2018
- DPE classé B

DEVIS

- Montant du devis concernant la porte du séjour : 245 € TTC

RÉVISION DE LOYER

- Montant du loyer : 991,24 € /mois applicable au cours de l'année 2022

ANNEXE 3. L'ENCADREMENT JURIDIQUE DES TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT AU HANDICAP ET À LA PERTE D'AUTONOMIE, RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE

La loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015, relative à l'adaptation de la société au vieillissement, adapte les règles relatives au régime d'autorisation des travaux de transformation du logement, lorsque le locataire est en situation de handicap ou de perte d'autonomie, en modifiant l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

En effet, en principe, le bailleur ne peut pas s'opposer aux travaux réalisés par le locataire lorsque ceux-ci constituent des aménagements du logement. En revanche, l'accord écrit du bailleur est nécessaire lorsque les travaux constituent une transformation du logement. À défaut d'accord, le bailleur peut exiger une remise en l'état aux frais du locataire à son départ des lieux.

Depuis le décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016, un régime d'autorisation tacite est créé pour les travaux d'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap ; il concerne les transformations réalisées par le locataire à ses frais (loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 : art. 16).

Ces travaux doivent faire l'objet d'une demande écrite du locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. Au-delà d'un délai de deux mois, l'absence de réponse du bailleur vaut acceptation. Dans cette hypothèse, au départ du locataire, le bailleur ne pourra pas exiger la remise en l'état des lieux (loi du 6.7.89 : art. 7, f).

Liste limitative des travaux de transformation concernés (décret du 29.9.16 : art. 1^{er})

Les travaux concernés par le nouveau régime d'autorisation tacite du bailleur sont les suivants :

- Création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ; modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
- Création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- Installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ;
- Installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- Installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

Contenu de la demande d'autorisation (décret du 29.9.16 : art. 2.I)

Le locataire adresse au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter. La demande du locataire mentionne expressément qu'à défaut de réponse du bailleur dans le délai légal, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux. La demande de travaux doit également comporter la reproduction de l'article 7, f) de la loi du 06/07/1989.

Source : ANIL

BTS Professions immobilières		Session 2023
Gestion immobilière – U52	CODE : 23PI52GIM	Page : 9/15

ANNEXE 4. RÉFÉRENCES DE LOYERS SUR LE SECTEUR DE PESSAC

	Surface	Année de construction	Etage	Ascenseur	Loyer pratiqué (hors charges)	Loyer au m ²	Bail signé le
Appartement 1	100 m ²	1960	3	oui	1 250 €	12,50 €	14/05/1998
Appartement 2	87 m ²	2017	2	oui	1 200 €	13,79 €	23/11/2018
Appartement 3	98 m ²	1985	2	non	1 275 €	13,01 €	06/04/2022
Appartement 4	89 m ²	2019	2	oui	1 260 €	14,16 €	17/09/2019
Appartement 5	94 m ²	2020	3	oui	1 300 €	13,83 €	11/02/2022
Appartement 6	80 m ²	1965	5	oui	1 040 €	13,00 €	30/10/1972

Note : la population de l'agglomération bordelaise est inférieure à un million d'habitants. Par conséquent, vous choisirez de ne retenir que trois références de logements comparables.

ANNEXE 5. DOCUMENTATION JURIDIQUE SUR L'ENCADREMENT DES LOYERS EN ZONE TENDUE

- **Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1^{er} août 2022 au 31 juillet 2023, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

Article 4

Par dérogation [...], le loyer du nouveau contrat de location peut être réévalué dans les conditions et les limites suivantes :

[...]

2° Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire [...].

- **Réévaluation du loyer sous-évalué**

Comment mettre en place l'augmentation de loyer ?

L'augmentation du loyer s'applique **progressivement** :

- Si l'augmentation est **inférieure à 10 %** du loyer initial, elle est étalée sur la durée du nouveau bail (1/3 par an pour un bail de 3 ans, 1/6 par an pour un bail de 6 ans) ;
- Si l'augmentation est **supérieure à 10 %**, elle s'effectue par sixième annuel (1/6 par an quelle que soit la durée du bail).

Source : ANIL

ANNEXE 6. LES RÉGIMES D'IMPOSITION DES REVENUS FONCIERS

Lorsque vous louez un logement vide de meubles, les revenus sont à indiquer dans la catégorie des « revenus fonciers » de votre déclaration de revenus (n° 2042).

Le régime « micro-foncier »

Il est applicable lorsque le revenu brut tiré de la location (ou des locations) n'excède pas 15 000 € (charges non comprises) pour l'ensemble du foyer fiscal, quelle que soit la durée de location au cours de l'année. [...]

Un abattement forfaitaire de 30 % est appliqué automatiquement sur le montant déclaré. [...]

Le régime réel d'imposition

Il s'applique lorsque :

- le revenu brut est supérieur à 15 000 € ;
- ou si vous êtes expressément exclu du régime micro-foncier (monuments historiques, logement bénéficiant d'un régime de déduction particulier (Besson, Borloo, Périssol...)) ;
- ou sur option pour les loueurs relevant normalement du régime « micro-foncier ». Cette option résulte du dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044. L'option est valable et irrévocable pendant trois ans. Au terme de cette période de trois ans, l'option se reconduit annuellement par le dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044.

Source : www.impots.gouv.fr

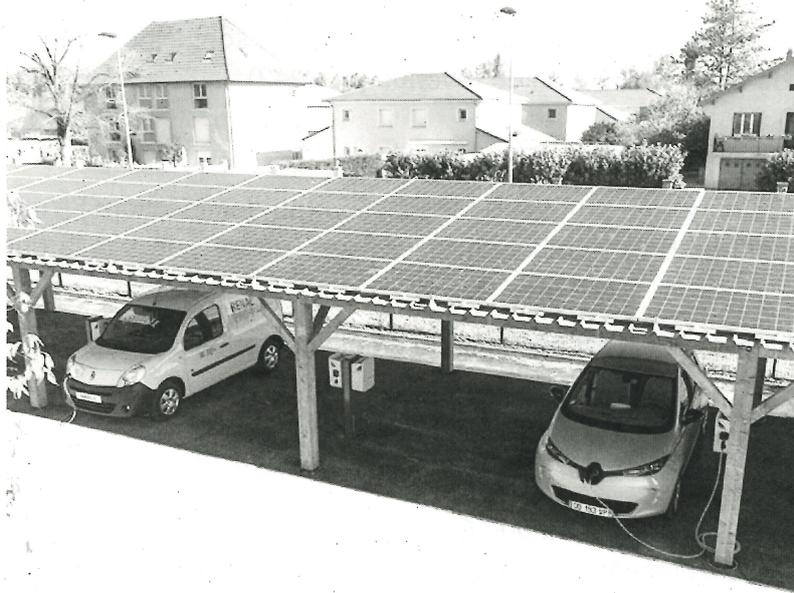
ANNEXE 7. INFORMATIONS RELATIVES AUX REVENUS FONCIERS 2022 DE MADAME SUREAU

- Loyer : 991,24 € /mois, auquel s'ajoutent 95 € de provisions pour charges.
- Charges de copropriété annuelles : 1 295,51 € dont 1 044,47 € récupérables
- Taxe foncière : 1 665 € dont 165 € de Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM)
- Annuité d'emprunt : 18 122,44 € dont 3 295,89 € d'intérêts
- Assurance PNO (Propriétaire Non Occupant) 2022 : 262 €

BTS Professions immobilières		Session 2023
Gestion immobilière – U52	CODE : 23PI52GIM	Page : 11/15

ANNEXE 8. INFORMATIONS SUR LES OMBRIÈRES

- **Exemple d'ombrière photovoltaïque**



- **Infographie sur les ombrières photovoltaïques**

Vous avez le pouvoir de produire de l'énergie sans bruit, sans carbone et sans déchet



Valoriser vos parkings

Les ombrières de parking permettent d'exploiter vos aires de stationnement pour produire de l'énergie et réduire votre empreinte carbone.



Conception clés en main optimisée

Avec leurs panneaux photovoltaïques, les ombrières photovoltaïques offrent une production d'électricité maximale sur le long terme.



Confort pour vos visiteurs

Les ombrières protègent les voitures des usagers du soleil et de la pluie. Vos collaborateurs et vos clients vous diront merci !



Vecteur de communication

Les énergies renouvelables en France, c'est maintenant ! Vos ombrières solaires témoignent de votre engagement pour la transition énergétique.



30 à 1000 panneaux photovoltaïques sont installés sur votre bâtiment selon la place disponible et les capacités d'accueil du réseau.



L'installation est **raccordée au réseau** pour injecter toute la production. Un compteur mesure la **quantité d'électricité fournie**.



Vous bénéficiez d'un contrat d'achat de votre énergie par EDF. Obligation d'Achat d'une **durée 20 ans**. Le prix d'achat bénéficie d'une petite indexation annuelle.



Tous les 6 mois, vous relevez votre compteur et **facturez** votre production électrique.



Au quotidien, vous suivez la production de vos panneaux avec l'application gratuite **Solar.web**. Une visite de maintenance préventive (optionnelle) est réalisée chaque année pour vérifier que tout va bien.

Source : www.edf-oa.fr et terresolaire.com

- **Comparatif des devis pour les deux types d'ombrières TTC**

	Ombrières classiques	Ombrières photovoltaïques
Coût de l'installation	45 000 €	120 000 €
Revenu annuel lié à la revente de l'électricité	Aucun	14 500 €
Coût annuel d'entretien	500 €	6 500 €

La durée de vie des panneaux photovoltaïques est estimée au minimum à 20 ans avec un tarif de rachat de l'électricité garanti sur la même période.

ANNEXE 9. EXTRAITS DE LA LOI N°65-557 DU 10 JUILLET 1965 FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS

Article 30

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Article 33

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale [...].

Article 34

La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal judiciaire en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Note - dépense somptuaire : dépense de luxe ; qui est d'un luxe coûteux, excessif

Article 42, alinéa 2

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée [...].

**ANNEXE 10. EXTRAIT DU COMPTE DE GESTION POUR OPÉRATIONS COURANTES
DE LA RÉSIDENCE MONTESQUIEU**

Charges par catégories	Exercice approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	2021	2022	2022	2023	2024
Charges communes générales	10 144,87	10 370	10 512,33	10 670	11 090
Charges Parkings extérieurs	552,12	550	565,14	580	580
Charges spéciales bâtiment A	4 832,57	4 900	5 094,21	5 100	5 200
Charges ascenseur A	2 770,25	2 800	2 939,35	2 950	3 000
Charges eau froide A	10 992,22	11 000	11 125,20	11 200	11 300
Charges spéciales bâtiment B	3 462,41	3 500	3 552,23	3 600	3 650
Charges ascenseur B	2 022,56	2 100	2 278,98	2 300	2 400
Charges eau froide B	8 041,12	8 100	8 245,69	8 300	8 400
Totaux	42 818,12	43 320	44 313,13	44 700	45 620

DOCUMENT 1. ARRÊTÉ DES COMPTES DE MME ET M. PRÊLE

À compléter et à rendre avec la copie.

Les calculs seront justifiés.

DÉCOMPTE DE CHARGES ET RÉPARATIONS LOCATIVES			
PÉRIODE 01/01/2023 au 30/04/2023		NOM LOCATAIRES : Mme et M. PRÊLE	
DÉSIGNATION DES DÉPENSES	MONTANT CHARGES LOCATIVES	DURÉE D'OCCUPATION	SOMME DUE
Charges générales	282,69	120/365	92,94
Charges parkings extérieurs	14,08	120/365	4,63
Charges spéciales bâtiment A	189,72	120/365	62,37
Charges ascenseur Bât A	138,96	120/365	45,69
Consommation eau froide	/	/	137,64
TEOM*	165,00	.....	.....
TOTAL CHARGES LOCATIVES			.....
Réparations locatives			.....
TOTAL CHARGES ET RÉPARATIONS LOCATIVES			.....
Provisions payées pour la période de référence			.....
Solde issu de la régularisation			.....
Dépôt de garantie			.....
SOLDE restant dû à porter au débit de votre compte			.....
SOLDE en votre faveur à porter au crédit de votre compte			.....

*Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

