

# BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

## GESTION IMMOBILIÈRE – E52

SESSION 2022

---

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 PARTIES **INDÉPENDANTES** :

PARTIE 1 : .....35 points

PARTIE 2 : .....25 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 17 pages, numérotées de 1 à 17

BTS Professions Immobilières	Code : 22PI52GIM	Session 2022
Gestion Immobilière – U52		Page : 1/17

La commune de Nantes, préfecture du département de la Loire-Atlantique (44) et de la région Pays de la Loire, connaît un dynamisme démographique important depuis le début des années 90. Sa population, désormais établie à environ 321 000 habitants (décompte 2020), est en progression constante. L'agglomération nantaise bénéficie de l'attractivité de la ville-centre, et, aujourd'hui, la population de la métropole s'approche des 656 000 habitants.

Cette situation a des conséquences sur le marché immobilier nantais, que ce soit à la location ou à l'achat. Les prix ont progressé de façon constante et significative ces vingt dernières années. Cette tendance s'est même renforcée depuis deux ans avec la crise sanitaire qui a favorisé le développement du télétravail.

### **L'agglomération nantaise est située en zone tendue.**

Le cabinet Bontemps Immobilier est un cabinet d'administration de biens indépendant, situé à proximité du centre-ville de Nantes. Fondé en 1986 par M. Jean Bontemps, il a acquis une réputation de sérieux et de rigueur au fil des années. Ses clients apprécient la qualité du suivi des dossiers.

M. Jean Bontemps a confié la direction de l'entreprise à sa fille, Maryse. Louise, sa fille cadette, a rejoint l'agence. Elle est chargée de développer les activités de transaction et de location. Les deux sœurs sont associées au sein de l'agence.

L'agence comptait jusqu'à présent 6 salariés :

- M. Hugues Chalon : en charge de l'accueil de la clientèle et du secrétariat,
- M. Luc Maillard : comptable de copropriété,
- M. Théo Pinot : gestionnaire de copropriété,
- M. Joël Bourgoïn : assistant de copropriété,
- Mme Anne Botero : négociatrice salariée sous statut de VRP,
- Mme Danièle Leblanc : gestionnaire locatif.

Titulaire du BTS Professions immobilières et fort(e) d'une expérience de trois années en tant qu'assistant(e) de copropriété, vous venez d'être embauché(e) en tant que gestionnaire de copropriété.

Maryse Bontemps apprécie tout particulièrement votre polyvalence et vous confie aussi bien des missions relatives à la gestion locative qu'à la gestion de copropriété.

**DOSSIER A – PRÉPARATION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Un de vos premiers dossiers concerne la copropriété Anne de Bretagne située au 13, rue Clémence Royer à Nantes. Il s'agit d'un immeuble de cinq étages, construit en 1921 et composé de 20 lots principaux. Le cabinet Bontemps gère l'immeuble depuis près de 30 ans.

Cet immeuble est composé à la fois de locataires occupant des appartements de petites surfaces et de copropriétaires résidents. Ces derniers sont globalement investis dans la vie de leur copropriété.

Le 15 mars 2022, vous avez rendez-vous avec les cinq membres du conseil syndical de la copropriété afin de préparer l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (AG) qui doit avoir lieu le 18 mai 2022.

Dès le début de la réunion, vous êtes interpellé(e) par M. Lamotte. Il conteste l'utilité de votre travail ainsi que le montant des honoraires de votre cabinet. Il tente de convaincre les autres membres du conseil syndical de proposer la désignation d'un syndic bénévole.

Il suggère de confier cette mission à son frère, lui-même syndic bénévole de sa copropriété. Ce dernier n'est pas copropriétaire de l'immeuble Anne de Bretagne.

**1.1 Vous présentez les avantages d'une gestion assurée par un syndic professionnel et répondez à la suggestion de M. Lamotte.**

Vous exposez l'ordre du jour de l'assemblée générale du 18 mai 2022. Vous vous arrêtez plus particulièrement sur les projets de résolutions concernant les travaux d'étanchéité de la façade de l'immeuble. Vous présentez les différents devis que vous avez reçus et vous évoquez votre rémunération complémentaire au titre du suivi de ces travaux.

Mme Lechat estime que cette prestation fait partie de votre rémunération forfaitaire et s'interroge sur le bien-fondé de ces honoraires supplémentaires.

**1.2 Vous répondez à l'objection de Mme Lechat en rappelant le cadre juridique de la rémunération du syndic.**

**DOSSIER B – TENUE ET SUIVI DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Le jour de l'assemblée générale, vous faites émarger les copropriétaires ou leurs représentants sur la feuille de présence et pointez les votes par correspondance. C'est à cette occasion que vous contrôlez les pouvoirs.

- Mme Lechat n'est pas présente à l'assemblée générale. Elle vous a confié un pouvoir en blanc afin que vous le distribuiez à l'un des participants à l'AG ou, à défaut, que vous puissiez la représenter.
- M. Martineau a laissé un pouvoir avec des consignes de vote précises à Mme Poncet.
- M. Ferrand dispose des pouvoirs de quatre copropriétaires.

**1.3 Vous expliquez dans quelle mesure les solutions envisagées par ces trois copropriétaires sont valables.**

Lors de l'examen de la résolution relative à l'élection du syndic, le renouvellement de votre mandat est soumis au vote. Votre cabinet est le seul candidat, car à l'occasion de la précédente assemblée générale, les copropriétaires vous ont accordé une dispense de mise en concurrence.

Le vote a lieu et vous êtes à nouveau désigné par les copropriétaires. Immédiatement, M. Lamotte conteste les modalités du vote qui ont permis le renouvellement de votre mandat.

**1.4 Vous justifiez la tenue d'un second vote pour cette résolution et donc de la validité de votre élection.**

Le 7 juin 2022, M. Martineau vous contacte car il vient de recevoir le procès-verbal de l'assemblée générale. Il est furieux de constater que Mme Poncet n'a pas respecté les consignes de vote qui figuraient dans le pouvoir. Il avait clairement indiqué vouloir voter contre le renouvellement de votre mandat. Il estime que la décision n'a pas été régulièrement adoptée et qu'il était de votre devoir de faire respecter les consignes de vote qu'il avait formulées.

Il envisage d'engager plusieurs actions :

- l'annulation de la résolution qu'il estime litigieuse ;
- l'engagement de votre responsabilité civile ;
- il réfléchit également à poursuivre en justice Mme Poncet.

**1.5 Vous expliquez à M. Martineau si les actions qu'il envisage ont des chances ou non d'aboutir.**

### **DOSSIER C – IMPAYÉS EN COPROPRIÉTÉ**

*Note : L'assemblée générale de la copropriété a eu lieu et les comptes ont été approuvés par les copropriétaires.*

Plusieurs copropriétaires de la résidence Anne de Bretagne ont des problèmes d'impayés de charges de copropriété.

Vous contactez le copropriétaire Martineau pour faire le point sur sa situation. Il fait preuve d'une certaine mauvaise foi. En effet, il ne conteste pas les impayés de charges courantes de l'année en cours, mais il prétend ne pas comprendre le montant de 1 319,30 € d'impayés relatifs aux exercices précédents (impayés relatifs aux appels de fonds du budget 2021 et impayés de 2020 relatifs aux travaux de l'ascenseur).

**1.6 Vous justifiez le montant de 1 319,30 € correspondant aux impayés de charges des exercices antérieurs.**

Un mois plus tard, vous faites un bilan des impayés lors d'une réunion avec le conseil syndical. Si la situation de la copropriété s'est globalement améliorée, le cas de M. Martineau pose toujours problème car vous n'avez reçu aucun paiement de sa part et les différentes relances n'ont eu aucun effet.

**1.7 Vous exposez aux membres du conseil syndical les solutions juridiques envisageables afin de récupérer les charges impayées de M. Martineau.**  
**Note : L'appartement est loué depuis 3 ans à Mme Borne.**

**DOSSIER A – PRÉSENTATION D'UN MANDAT DE GESTION LOCATIVE AU BAILLEUR**

Vous recevez un courriel des époux Javel. Mariés depuis 1981, sous le régime légal, ils possèdent un appartement de 2 pièces au sein de la copropriété « Les Terrasses de l'Erdre ». Situé dans le quartier Saint-Félix, secteur prisé de la ville de Nantes, l'immeuble est constitué de 45 lots principaux.

Ils ont acquis cet appartement en 2002 afin d'y loger leur fille lors de ses études. Suite à son départ en 2009 pour une autre ville, ils ont mis cet appartement en location. Il est actuellement loué à M. Marot.

Désormais retraités et domiciliés à Bordeaux (Gironde), ils ne parviennent plus à s'occuper eux-mêmes de la gestion de ce bien. Ils vous ont contacté(e) afin de se renseigner sur les services proposés par l'agence.

Vous leur avez transmis, par courriel une proposition de mandat de gestion. Ce mandat a suscité plusieurs interrogations de leur part :

- Ils souhaiteraient connaître le montant de vos honoraires de gestion ;
- M. Javel se rend régulièrement à Nantes pour des raisons familiales. Il se demande s'il peut venir signer seul le mandat de gestion ;
- Les époux Javel craignent de s'engager sur une durée trop longue. Ils ne souhaitent pas être pieds et poings liés à l'agence une fois le mandat signé.

**2.1 Vous calculez le montant annuel de vos honoraires de gestion pour le bien des époux Javel.**

**2.2 Vous renseignez M. Javel sur la signature du mandat, et répondez aux craintes exprimées par les époux sur la durée de leur engagement.**

**DOSSIER B – TRAVAUX D'ENTRETIEN ET ACCÈS AU DOMICILE DU LOCATAIRE**

L'appartement des époux Javel n'a pas fait l'objet d'une rénovation depuis son acquisition et nécessite des travaux de mise aux normes de l'installation électrique. Le tableau électrique doit être remplacé, ainsi que les câbles et gaines électriques afin de permettre la mise à la terre.

La société « West'électric » a établi un devis, accepté par les époux Javel. Les travaux nécessitent d'accéder à l'appartement durant quatre jours. Vous contactez le locataire, M. Marot par LRAR afin de l'informer de la nature des travaux et d'établir une date d'intervention. Il vous répond qu'en raison des nuisances générées par les travaux, il refuse l'accès à son domicile, sauf à obtenir une réduction de moitié du prochain loyer.

**2.3 Vous répondez à M. Marot en vous appuyant sur des arguments juridiques appropriés.**

## DOSSIER C – RÉALISATION DE L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Le 2 mars 2022, vous recevez la signification du congé par le locataire. Un mois plus tard vous réalisez l'état des lieux : l'appartement rendu par M. Marot est en très bon état et l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée. Les clés sont restituées le jour même.

### **2.4 Dans quel délai le dépôt de garantie de M. Marot lui sera-t-il restitué ?**

Vous êtes contacté(e) quelques temps plus tard par M. Marot. Il a effectivement reçu un chèque correspondant à la restitution du dépôt de garantie dans les délais prévus. Le montant de ce chèque est de 408 €, ce qui ne correspond pas à ce qu'il avait versé à l'entrée dans les lieux. Il s'interroge et souhaiterait savoir s'il pourra un jour récupérer l'intégralité de cette somme.

*Note : L'assemblée générale de la copropriété appelée à approuver les comptes doit se réunir le 6 juin 2022.*

### **2.5 Vous justifiez auprès de M. Marot la somme qu'il a reçue et répondez à son interrogation sur la restitution du dépôt de garantie.**

## DOSSIER D – RÉALISATION DE TRAVAUX ET FIXATION DU LOYER

Les époux Javel souhaitent relouer leur appartement le plus rapidement possible. Vous faites un point téléphonique avec eux. Ils vous confient leur souhait d'augmenter le loyer. Pour rappel, Nantes est située en zone tendue.

### **2.6 Vous informez les époux Javel de la règle applicable à leur situation.**

Les époux ont pris connaissance de votre réponse et semblent convaincus de la nécessité de réaliser des travaux d'amélioration dans leur logement afin d'en augmenter le loyer. Ils pensent par ailleurs que ces travaux apporteront une plus-value au moment de la revente.

Ils envisagent le remplacement des menuiseries actuellement en simple vitrage par du double vitrage. Vous leur avez proposé un devis de 2 325 € TTC.

Ces travaux viendront s'ajouter à ceux de mise aux normes de l'installation électrique déjà réalisés, pour un montant de 1 500 € TTC.

### **2.7 Afin de préparer votre prochain rendez-vous, vous évaluez la hausse de loyer envisageable et le loyer maximum qui pourra être pratiqué.**

Annexe 1. La fiche d'identité de l'entreprise.

Annexe 2. Et pourquoi ne pas choisir un syndic bénévole ?

Annexe 3. Contrat-type de syndic - extrait de l'annexe 1 du décret du 17 mars 1967.

Annexe 4. Le projet d'ordre du jour de l'assemblée générale.

Annexe 5. La feuille de présence à l'assemblée générale.

Annexe 6. Les résultats des votes pour la résolution n°9 relative à l'élection du syndic.

Annexe 7. Documentation juridique sur la représentation en assemblée générale.

Annexe 8. Extrait du compte de gestion général (partie charges courantes)

Annexe 9. L'état descriptif de division de la copropriété ANNE DE BRETAGNE (extrait).

Annexe 10. Les impayés de charges de M. Martineau relatifs aux exercices antérieurs.

Annexe 11. Extrait du compte de M. Martineau.

Annexe 12. La procédure précontentieuse auprès du copropriétaire Martineau.

Annexe 13. Extraits de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Annexe 14. Extrait d'un mandat de gestion locative du cabinet Bontemps.

Annexe 15. Informations relatives au bail de M. Marot.

Annexe 16. Cour d'appel, Bordeaux, 2<sup>ème</sup> chambre civile, arrêt du 29 juin 2017.

Annexe 17. Extrait de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Annexe 18. Extrait du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017.

## Annexe 1. La fiche d'identité de l'entreprise

**Raison sociale** : cabinet Bontemps Immobilier  
**Siège social** : place Graslin, 44300 Nantes  
**Coordonnées** : 02 51 05 XX XX  
contact@bontemps-immo.fr  
www.bontemps-immo.fr

**Statut juridique** : SARL au capital de 35 000 € immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 023 000 425 872, représentée par sa directrice Madame Maryse Bontemps.

**Carte professionnelle** : titulaire de la carte professionnelle n°4401 2019 000 001 123 délivrée le 18 juillet 2020 par la CCI Nantes Saint-Nazaire.

- Carte portant la mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »  
Garantie pour un montant de 120 000 € par Galian, Rue La Boétie, Paris 8<sup>ème</sup>
- Carte portant la mention « Gestion Immobilière »  
Garantie pour un montant de 300 000 € par Galian, Rue La Boétie, Paris 8<sup>ème</sup>
- Carte portant la mention « Syndic de copropriétés »  
Garantie pour un montant de 3 500 000 € par Galian, Rue La Boétie, Paris 8<sup>ème</sup>

- **Assurance responsabilité civile professionnelle** : police n°135642753 auprès de la société « Les assurances de la Loire », 106 Rue Hannah Arendt, 44800 Saint-Herblain

## Annexe 2. Et pourquoi ne pas choisir un syndic bénévole ?

Le syndic bénévole est élu dans les mêmes conditions qu'un syndic professionnel et a les mêmes obligations.

Toutefois, il n'a pas l'obligation d'avoir une carte professionnelle, de justifier d'une formation ou d'une expérience particulière, d'une garantie financière ou d'une assurance de responsabilité civile. Néanmoins, il lui est fortement conseillé de contracter une assurance et d'avoir certaines compétences techniques, juridiques et comptables ainsi qu'une grande disponibilité.

Le syndic bénévole représente en principe pour la copropriété une économie d'honoraires car il ne perçoit généralement pas de rémunération. Bien qu'il ait la possibilité de recevoir des appointements, le plus souvent, il exerce sa fonction gratuitement, et demande juste le remboursement de ses frais (téléphone, courrier, photocopies...). S'il se fait rémunérer, les modalités de sa rémunération doivent être précisées dans son contrat. Il est probable qu'un syndic non professionnel ait plus souvent besoin de conseils de professionnels. La consultation de ces professionnels peut représenter un certain coût.

Source : d'après [www.pap.fr](http://www.pap.fr)

### **Annexe 3. Contrat-type de syndic - extrait de l'annexe 1 du décret du 17 mars 1967**

#### 7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées dans le décret du 17 mars 1967 [...]

#### **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire**

##### 7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration [...]

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965). Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

### **Annexe 4. Le projet d'ordre du jour de l'assemblée générale**

#### Résolution n°21 – Travaux d'étanchéité sur le bandeau en façade arrière (Article 24)

L'assemblée générale de la copropriété, après examen des devis des sociétés CORDISTES NANTAIS et GRATTE-CIEL, décide de confier les travaux à la société ....., pour un montant de .....€

*Les devis sont joints à la convocation.*

#### Résolution n°22 – Honoraires du syndic pour les travaux d'étanchéité sur bandeau en façade arrière (Article 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte le versement des honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°21. Ces honoraires s'élèvent à 4 % du montant HT des travaux, soit .....€.

**Annexe 5. La feuille de présence à l'assemblée générale**

N°de lot	Copropriétaires	Tantièmes charges générales	Tantièmes charges ascenseur	Signature	Représentant	Vote par correspondance
1	Ferrand	183	0	Ferrand		
2	Trespeuch	247	0		Ferrand	
3	Boudic	170	0		Ferrand	
4	Forget	380	0			
5	Maratier	620	0			
6	Blanchais	225	169	Blanchais		
7	Ayrault	225	169		Ferrand	
8	Bachelet	230	172			
9	Picard	470	350	Picard		
10	Alran	284	215			
11	Lemaire	166	125			
12	Lamotte	870	850	Lamotte		
13	Reynier	770	750			
14	Merveille	1130	1360	Merveille		
15	Teixeira	540	640	Teixeira		
16	Lechat	800	1120			
17	Martineau	323	455		Poncet	
18	Davis	430	600			
19	Montillet	167	225		Ferrand	
20	Poncet	1770	2800	Poncet		
	<b>TOTAUX</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>			

**Annexe 6. Les résultats des votes pour la résolution n°9 relative à l'élection du syndic**

Copropriétaire	1 <sup>er</sup> vote			2 <sup>nd</sup> vote		
	Vote Pour	Vote Contre	Vote Abstention	Vote Pour	Vote Contre	Vote Abstention
Ferrand	X			X		
Trespeuch	X			X		
Boudic	X			X		
Blanchais	X			X		
Ayrault	X			X		
Picard			X		X	
Lamotte		X			X	
Merveille			X			X
Teixeira	X			X		
Martineau	X			X		
Montillet	X			X		
Poncet	X			X		

## Annexe 7. Documentation juridique sur la représentation en assemblée générale

Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 08.09.2016, n°15-20860 (extrait)

Sur le premier moyen [...], **alors que le caractère impératif du mandat (pouvoir) est inopposable au syndicat des copropriétaires** et que seul doit être pris en compte le vote exprimé par le mandataire, la cour d'appel a violé le texte susvisé [...]

Et sur le troisième moyen [...], **alors qu'un syndic n'a pas le pouvoir d'empêcher un mandataire d'émettre un vote contraire aux consignes exprimées dans un mandat**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

### Articles du code civil

#### **Article 1991**

« Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution ».

#### **Article 1992**

« Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire. »

**Annexe 8. Extrait du compte de gestion général (partie charges courantes)**

<b>CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES</b>					
Désignation des charges	POUR APPROBATION DES COMPTES			BUDGET PRÉVISIONNEL	
	Approuvé 2020	Budget voté 2021	Réalisé à approuver 2021	Voté 2022	À voter 2023
<b>60 Achats de matières et fournitures</b>					
601 Eau (compteur général)	1 943,76	2 050,00	2 046,54	2 120,00	2 150,00
602 Électricité	196,65	200,00	201,65	210,00	220,00
604 Achat produits d'entretien et petit équipement	105,10	100,00	94,92	100,00	105,00
<b>61 Services extérieurs</b>					
614 Contrats de maintenance	453,18	500,00	524,71	550,00	575,00
615 Entretien et petites réparations	3 114,52	3 000,00	3 235,60	3 300,00	3 300,00
616 Primes d'assurance	2 765,82	2 800,00	2 765,00	2 850,00	2 920,00
<b>62 Frais d'administration</b>					
621 Rémunération du syndic sur gestion de copropriété	3 306,00	3 372,50	3 372,50	3 420,00	3 475,00
622 Autres honoraires du syndic	221,30	300,00	168,18	300,00	300,00
<b>63 Impôts et taxes</b>	674,00	700,00	674,00	700,00	700,00
<b>64 Frais de personnel</b>	6 545,54	7 250,00	6 987,70	7 200,00	7 500,00
<b>Total charges communes générales</b>	<b>19 325,87</b>	<b>20 272,50</b>	<b>20 070,80</b>	<b>20 750,00</b>	<b>21 245,00</b>
<b>Charges ascenseur</b>					
Contrat de maintenance ascenseur	2 405,82	2 550,00	2 526,70	2 500,00	2 550,00
EDF ascenseur	965,21	1 050,00	995,70	1 010,00	1 030,00
<b>Total charges ascenseur</b>	<b>3 371,03</b>	<b>3 600,00</b>	<b>3 522,40</b>	<b>3 700,00</b>	<b>3 780,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>22 696,90</b>	<b>23 872,50</b>	<b>23 593,20</b>	<b>24 450,00</b>	<b>25 025,00</b>

**Annexe 9. L'état descriptif de division de la copropriété ANNE DE BRETAGNE (extrait)**

N° de lot	Copropriétaire	Étage	Nature du lot	Tantièmes charges générales	Tantièmes charges ascenseur
...					
17	MARTINEAU	4	Appartement de deux pièces d'une surface de 26,8 m <sup>2</sup>	323	455
...					
<b>TOTAL</b>				<b>10000</b>	<b>10000</b>

**Annexe 10. Les impayés de charges de M. Martineau relatifs aux exercices antérieurs**

Charges courantes (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965)

M. Martineau a payé uniquement les appels de fonds du 1<sup>er</sup> et du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Dépenses pour travaux (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965)

Lors de l'assemblée générale 2019, les copropriétaires ont voté le remplacement de l'ascenseur pour un montant TTC de 46 200,00 €. Ce montant a été appelé en quatre fois :

- 01.09.2019 : 16 200,00 €
- 01.02.2020 : 10 000,00 €
- 01.04.2020 : 10 000,00 €
- 01.06.2020 : 10 000,00 €

M. Martineau a payé uniquement le 1<sup>er</sup> (01.09.2019) et le dernier (01.06.2020) des quatre appels de fonds relatifs à ces travaux.

**Annexe 11. Extrait du compte de M. Martineau**

Copropriété		M. Martineau Daniel	
Copropriété Anne de Bretagne 13 Rue Clémence Royer, 44 000 Nantes		325 Route de Vertou 44 200 Nantes	
DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT
	Solde exercices antérieurs	1 319,30	
01.01.2022	Solde de la répartition 2021		10,04
01.01.2022	Appel de provisions 1 <sup>er</sup> trimestre 2022	209,64	
03.02.2022	Règlement appel 1 <sup>er</sup> trimestre 2022		209,64
01.04.2022	Appel de provisions 2 <sup>nd</sup> trimestre 2022	209,64	
01.07.2022	Appel de provisions 3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	209,64	
	<b>TOTAL</b>	<b>1 948,22</b>	<b>219,68</b>
	Solde (en votre/notre faveur)	1 728,54	

## Annexe 12. La procédure pré-contentieuse auprès du copropriétaire Martineau

### Appel téléphonique

Proposition de mise en place d'un échancier de paiement, restée sans réponse.

### Lettres de relance simples

04.01.2020 ; 20.04.2020 ; 14.06.2020 ; 21.09.2020 ; 12.11.2020 ; 25.02.2021 ; 11.05.2021 ; 17.08.2021 ; 20.10.2021 ; 03.03.2022

### Lettres de mises en demeure envoyées en recommandé avec accusé de réception

18.05.2020 ; 18.07.2020 ; 05.01.2021 ; 06.06.2021 ; 13.12.2021 ; 09.04.2022

## Annexe 13. Extraits de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

### Article 19

« Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible [...]

Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat. »

### Article 19-2

« À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

[...]

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant (*son locataire*), notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance. »

## Annexe 14. Extrait d'un mandat de gestion locative du cabinet Bontemps

### IV. Honoraires de base forfaitaires

Le mandataire percevra la rémunération convenue d'un commun accord et arrêtée à **6 % HT, soit 7,2 % T.T.C. au taux de T.V.A. de 20 %** (en vigueur à ce jour), du **montant des sommes, effets ou valeurs encaissés pour le compte du mandant.**

### V. Durée

Le présent mandat est conclu **pour une durée de 12 mois** à compter du..... Il se **renouvellera par tacite reconduction par période de 12 mois dans la limite de 10 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins 3 mois avant l'échéance.**

Article L 215-1 du Code de la consommation : « *Pour les contrats de prestations de services conclus pour une durée déterminée avec une clause de reconduction tacite, le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de non-reconduction.*

*Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction ».*

## Annexe 15. Informations relatives au bail de M. Marot

- Description de l'appartement : appartement de 2 pièces principales et d'une surface habitable de 38,50 m<sup>2</sup>
- Adresse du bien : 25 boulevard Van Iseghem, 44 000 Nantes
- Régime juridique de l'immeuble :  Copropriété  Monopropriété
- DPE : E
- **Loyer mensuel (réévalué le 3 juin 2021) : 514,69 €**
- Provisions sur charges : 60 €/mois
- Révision du loyer : la révision du loyer intervient chaque année le 3<sup>ème</sup> jour du mois de Juin. L'augmentation de loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut de la statistique et des études économiques. La révision prend pour référence le dernier indice de référence des loyers publié à la date de signature du contrat, à **savoir celui du 1<sup>er</sup> trimestre.**

### DURÉE – CONDITIONS PARTICULIÈRES

<b>Durée initiale du contrat :</b> 3 ans	<b>Date de prise d'effet – date d'échéance</b> Le contrat prendra effet le 03/06/2020 pour finir le 02/06/2023. Il est reconductible tacitement ensuite et par période de 36 mois faute de congé préalable.
<b>Dépôt de garantie</b>	Le dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer hors charges, soit la somme de 510 €.

<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 2022</b>
<b>Gestion Immobilière – U52</b>	<b>Code : 22PI52GIM</b>	<b>Page : 15/17</b>

**Annexe 16. Cour d'appel, Bordeaux, 2<sup>ème</sup> chambre civile, arrêt du 29 juin 2017**

Par acte sous seing privé en date du 13 mai 2003, la société DOMOFRANCE a consenti à Mme Nathalie H. un bail à usage d'habitation (...) Par assignation délivrée le 20 Avril 2016 à sa locataire, le bailleur a saisi le juge des référés du tribunal d'instance de Bordeaux aux fins d'obtenir la condamnation de son locataire à lui laisser libre accès au plombier mandaté pour opérer la recherche puis la réparation éventuelle d'une fuite d'eau au sein de son logement. Elle souhaitait en outre la fixation d'une astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir et réclamait l'obtention du concours de la force publique et d'être autorisée à agir en présence d'un serrurier. Par ordonnance du 13 mai 2016, le juge des référés a fait droit à la demande. (...) Mme H. a régulièrement formé appel le 26 mai 2016 de la décision.

La loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 est d'ordre public. Les dispositions prévues à l'article 7e) s'imposent au locataire. Il résulte de ce texte que celui-ci doit permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux nécessaires à leur maintien en l'état ou à leur entretien normal. Cette obligation concerne tout à la fois les parties communes et les parties privatives du même immeuble. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main-propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

(...)

À la lecture de certains écrits adressés par la locataire à l'organisme bailleur, qu'il s'agisse de correspondances ou de courriels, il apparaît, notamment au cours de l'année 2016, que celle-ci a conditionné son acceptation à l'obtention d'un cellier mis à disposition par la société DOMOFRANCE. Son attitude, emprunte parfois de méfiance selon le terme qu'elle a utilisé dans un courrier, a donc consisté à très fréquemment s'opposer aux demandes formulées par l'organisme bailleur en violation des dispositions précitées de la loi du 6 juillet 1989.

PAR CES MOTIFS, confirme l'ordonnance en date du 13 mai 2016 ; condamne Mme Nathalie H. au paiement des entiers dépens.

**Annexe 17. Extrait de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

Article 22 (extrait)

« Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. »

## **Annexe 18. Extrait du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017**

*Ce décret est relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1er août 2021 au 31 juillet 2022, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.*

### Article 4

Par dérogation aux dispositions de l'article 3, le loyer du nouveau contrat de location peut être réévalué dans les conditions et les limites suivantes :

1° Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;

[...]